

DETALJPLAN FÖR

GETINGEN 1 M.FL.

TRELLEBORGS KOMMUN

PLANARKITEKT

Fredrik Magnusson

DETALJPLANEN PÅBÖRJAD

2022-12-07

PLANHANDLINGAR

Denna planbeskrivning

Plankarta

Fastighetsförteckning

Grundkarta

Granskningsutlåtande två

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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:



INNEHÅLL

PLANFÖRSLAG	3
DETALJPLANENS SYFTE	3
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	4
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	4
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	4
 GENOMFÖRANDE	 8
ORGANISATORISKA FRÅGOR	8
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	8
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	9
TEKNISKA FRÅGOR	10
EKONOMISKA FRÅGOR	10
KULTURVÄRDEN	11
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	 13
BAKGRUND	13
UNDERSÖKNING BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	13
RIKSINTRESSEN	13
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN	14
STAD OCH SAMHÄLLE	14
HÄLSA OCH SÄKERHET	18
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	22
PLANERINGSUNDERLAG	22



PLANFÖRSLAG

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för stadsbebyggelse med centrumverksamheter och bostäder.

PLANFÖRSLAGET

Förslaget har utformats i enlighet med de grundläggande stadsbyggnadsprinciperna i Fördjupad översiktsplan för Trelleborgs stad 2035: en sammanhängande gatustruktur, tät blandstad, mänsklig skala och tydlig gräns mellan allmän och privat mark.

Planförslaget innebär ingen förändring av befintlig gatustruktur. I planförslaget möjliggörs för en funktionsblandning av verksamheter och bostäder, med en hög förväntad befolkningsdensitet. Bebyggelsens byggnadshöjd motsvarar ungefär gatumarkens bredd. Tillsammans med placeringen i gräns mot gata skapas goda förutsättningar för ett tydligt gaturum med entréer som vänder sig direkt mot gatan. Placeringen skapar genom sin placering även tydliga gränser mellan vad som är allmänt och vad som är privat, vilket bidrar till en ökad tydlighet kring ägandeskapet och tillhörigheten till stadens ytor.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA** *Gata.* Gatorna utgör stadens viktigaste offentliga platser. I planförslaget föreslås en mindre justering av befintliga fastighetsgränser, för att skapa bättre förutsättningar för ett bebyggande i fastighetens hörn.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- CB₁** *Centrum. Bostäder med tillhörande bostadskomplement. Bostäder får inte uppföras i bottenplan.* Bestämmelsen möjliggör för en blandning av bostäder och verksamheter. Bostäder tillåts inte i bottenplan. Syftet är att möjliggöra för utåtriktade verksamheter och gemensamhetsutrymmen och att reglera bort bostäder med besvärande insyn från gatan. Bottenplanet får således endast inrymma verksamhetslokaler och bostadskomplement, såsom cykelparkering, tvättstuga, avfallsutrymme och liknande.

Detaljplanen medger byggrätt för cirka 645 kvadratmeter byggnadsarea och cirka 3500 kvadratmeter bruttoarea av detta ändamål.

- PCB₁** *Parkering. Centrum. Bostäder med tillhörande bostadskomplement. Bostäder får inte uppföras i bottenplan.* Bestämmelsen reglerar var inom området som bilparkering får ordnas.

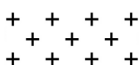
I det fall bilparkering ordnas på annat vis, i enlighet med kommunens parkeringsnorm, möjliggör användningsområdet för byggrätt med en blandning av bostäder och verksamheter. Bostäder tillåts inte i bottenplan. Syftet är att möjliggöra för utåtriktade verksamheter och gemensamhetsutrymmen och att reglera bort bostäder med besvärande insyn från gatan och översvämningsrisk vid skyfall. Bottenplanet får således endast inrymma verksamhetslokaler och bostadskomplement, såsom cykelparkering, tvättstuga, avfallsutrymme och liknande.

Detaljplanen medger byggrätt för cirka 275 kvadratmeter byggnadsarea och cirka 1500 kvadratmeter bruttoarea av detta ändamål.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att förtydliga att marken inte får förses med byggnader inom det markreservat som ska vara tillgängligt för allmännyttiga ledningar.



Marken får endast förses med komplementbyggnad. Syftet är, utöver att möjliggöra för komplementbyggnader, att reglera djupet på huvudbyggnadernas byggrätt och på så vis säkerställa grundläggande boendekvaliteter och innergårdens vistelsekvaliteter.

- h₁** *Högsta antal våningar är fem.* Syftet med bestämmelsen är att reglera tillkommande bruttoarea samt att reglera upplevelsen av byggnaderna mot gården och mot allmän plats.
Fem våningar möjliggör en hög exploatering av området, samtidigt som området kan bebyggas med en bibehållen god visuell och upplevd kontakt mellan marknivå och byggnadernas översta våningar.
- h₂** *Högsta byggnadshöjd är 19 meter.* Syftet med bestämmelsen är att säkerställa lämpliga proportioner på gaturummet, där förhållandet mellan gatans bredd och byggnadernas höjd blir cirka 1:1 och reglera byggnadernas påverkan på omgivningen i form av exempelvis skuggbildning och insyn.
- u₁** *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.* Markreservatet avser befintliga ledningar inom planområdet med tillhörande skyddsavstånd. Ledningarna är skyddade med avtalsservitut sedan tidigare.
- e₁** *Största byggnadsarea är 650 m² per fastighet.* Bestämmelsen innebär att kvarteret, i det fall hela bygrätten nyttjas, ska delas in i flera fastigheter. Avsikten är att fastigheterna ska vara funktionellt självständiga från varandra och byggnader får inte placeras över fastighetsgräns. Syftet är bland annat att skapa förutsättningar för ett diversifierat markäggande, ett rikare stadsliv, mindre boendesociala enheter och en över tid mer anpassningsbar fastighets- och bebyggelsestruktur.
- f₁** *Loftgångar får inte finnas.* Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bostadshus inte utformas med långa korridorer med insyn till bostäderna. Syftet är även att säkerställa en god boendemiljö, där bostadsrum inte får insyn från gemensamma loftgångar och försämrade dagsljusförhållanden.
- f₂** *Byggnaders huvudentréer ska vara vända mot intilliggande gata.* Syftet är att öka orienterbarheten i området, öka läsbarheten i byggnaderna och alstra rörelse till stadens gator. Entréerna signalerar en mänsklig närvaro och bidrar till att skapa en tryggare stadsmiljö.
- n₁** *Marken får inte användas för bilparkering, bortsett från parkeringsplatser för rörelsehindrade.* På innergården tillåts inte parkering med bil i övrigt, med syftet att säkerställa innergårdens vistelsekvaliteter.
- p₁** *Byggnad ska placeras i fastighetsgräns mot gata.* Syftet är att fasadlinjen ska utgöra gräns mellan vad som är allmänt och vad som är privat och på så vis skapas tydligt läsbara gränser i stadslandskapet.
- s₁** *Minst en lokal för centrumverksamhet ska finnas i bottenplan.* Bestämmelsen syftar till att säkerställa en viss blandning av bostäder och verksamheter inom planområdet.

m₁ *Nivå på färdigt golv ska vara minst +8,70 meter över nollplanet. Syftet är att säkerställa att inget vatten tränger in i byggnaden till följd av skyfallsöversvämning.*

m₂ *Byggnaden ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten till nivån +8,50 över nollplanet inte skadar byggnaden. Syftet är att säkerställa att byggnaden utformas och utförs med hänsyn till risk för översvämning till den angivna nivån. Bestämmelsen kan till exempel innebära att grundläggningen behöver anpassas utifrån vattentryck från skyfallsöversvämning.*

Genomförandetid *Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft-datum.*



Illustrationsplanerna visar möjliga utbyggnadsscenarion, beroende på om bilparkering enligt kommunens parkeringsnorm löses inom den egna fastigheten eller på annat vis.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

HUVUDMANNASKAP

Huvudmannaskap för allmän plats är kommunalt.

EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal ska tecknas innan antagande av detaljplanen. Detaljplanen kan bara antas av samhällsbyggnadsnämnden om kommunfullmäktige också godkänner det exploateringsavtal som tecknas mellan exploatören och kommunen. Exploateringsavtalet mellan Trelleborgs kommun och exploatören ska reglera villkor för detaljplanens genomförande, uppföljning av åtaganden, säkerhet och kostnadsansvar.

Exploateringsavtalet kommer reglera marköverlåtelse mellan kommun och exploatör, ansvar för erforderlig fastighetsbildning, ansvar för iordningställande av allmän plats, ansvar för anslutnings- och återställningsarbeten, ansvar för nödvändiga ledningsåtgärder, villkor för tidplan, samordningsvillkor, ansvar för eventuella marksaneringar, förutsättningar för säkerhet i form av fullgörandegaranti, förutsättningar för överlåtelse av avtalet samt förutsättningar för avtalets giltighet. Avtalet upprättas i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, antagna av kommunfullmäktige. Kommunens rätt att ta ut ersättning för gatukostnader från fastighetsägaren kommer regleras genom exploateringsavtalet i stället. Kommunen tar i enlighet med exploateringsavtalet ut en säkerhet att använda ifall exploatören inte fullföljer exploateringsavtalets åtaganden, så att kommunen själva kan slutföra åtgärderna.

TIDPLAN

Detaljplanen beräknas kunna antas under första kvartalet 2025. Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen fått laga kraft. Detaljplanen, med nödvändiga ombyggnader av allmän plats, är avsedd att genomföras så snart den fått laga kraft.

MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

RÄTT TILL INLÖSEN AV RÄTTIGHET, KOMMUN

I planförslaget föreslås en mindre justering av befintliga fastighetsgränser i planområdets sydöstra del. Detta innebär att en del av befintlig kvartersmark planläggs som allmän plats. Kommunen har rättighet och skyldighet att lösa in den mark som planläggs som allmän plats för att genomföra detaljplanen. Överenskommelse om marköverföring och eventuella ersättningar avses dock regleras genom exploateringsavtalet.

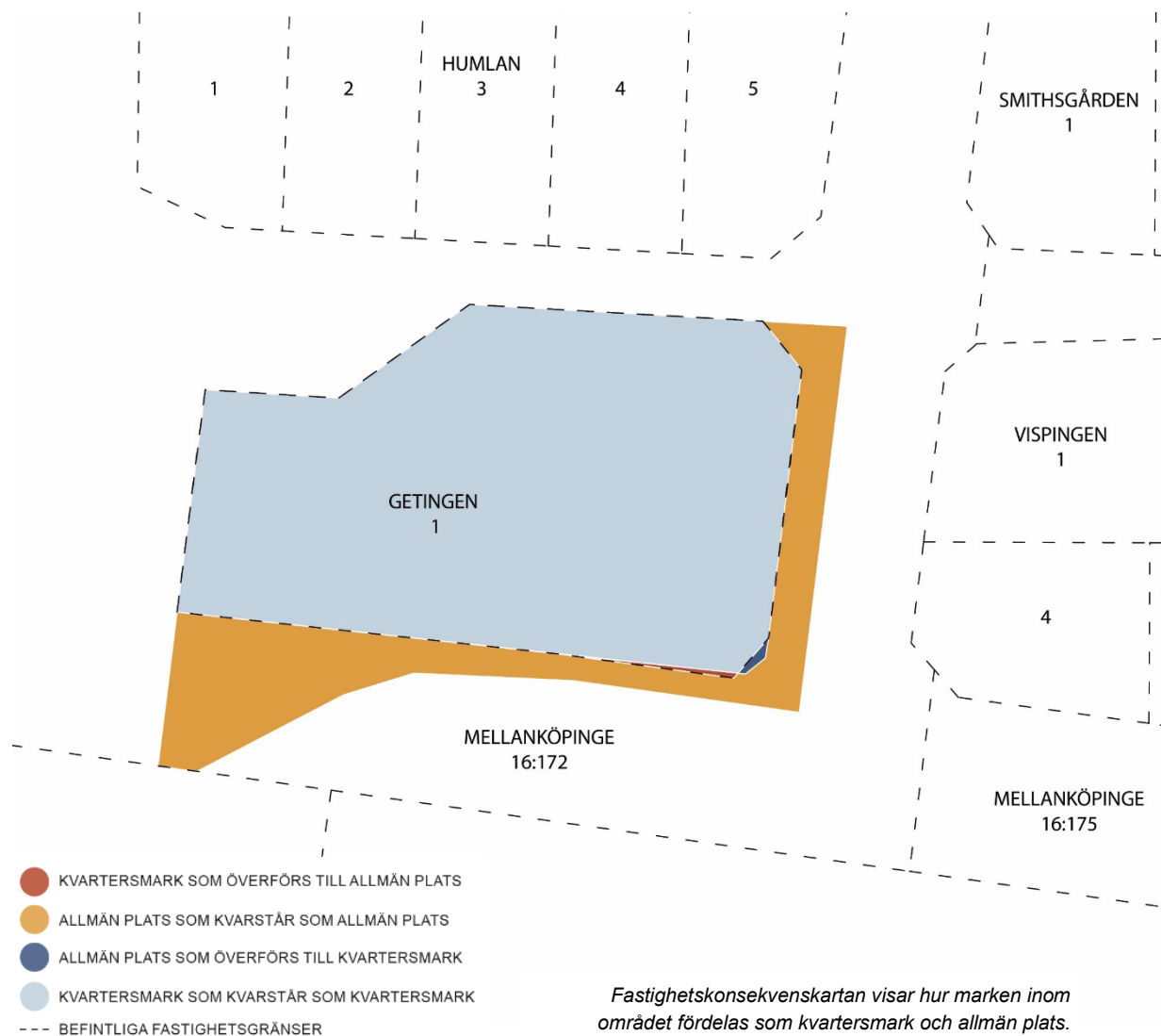
SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN

Kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in den mark som ska användas som allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

I planförslaget föreslås en mindre justering av befintliga fastighetsgränser i planområdets sydöstra del. Detta innebär att en mindre del av befintlig kvartersmark planläggs som allmän plats och att en mindre del av befintlig allmän plats planläggs som kvartersmark. Planförslaget förutsätter således förändringar i fastighetsindelningen. Förändringarna redovisas i fastighetskonsekvenskartan nedan. I det fall hela byggrätten nyttjas förutsätts att kvarteret delas in i två eller fler fastigheter, vilket regleras genom planbestämmelse om största byggnadsarea per fastighet. Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning



RÄTTIGHETER

Getingen 1 belastas av avtalsservitut för ledning m.m. inom fastigheten. Vid detaljplanens utformning har rättigheterna förutsatts ligga kvar. Inga förändringar för gällande rättigheter bedöms vara nödvändiga.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA ÅTGÄRDER

Inom fastigheten ligger befintliga allmännyttiga ledningar för vatten, spill och dagvatten. Dessa skyddas med befintligt avtalsservitut och i plankartan med ett område som ska vara tillgängligt för allmännyttiga ledningar. Inga åtgärder föreslås för dessa. Befintliga VA-ledningar finns i anslutning till fastigheten, till vilka fastigheten kommer behöva serviser.

Utöver nyss nämnda ledningar finns även opto- och elledningar inom fastigheten som behöver flyttas. Exploatören ansvarar för och bekostar framdragning av el till aktuell fastighet

Avfall förutsätts omhändertas i enlighet med kommunens föreskrifter för avfallshantering.

UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Genomförandet av detta regleras genom exploateringsavtal.

UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Huvudledningar för vatten, spillvatten och dagvattenledningar, till vilka fastigheten kommer anslutas, ligger i direkt anslutning till fastigheten.

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dagvatten, med fullt utbyggt ledningsnät, och är till stora delar hårdgjord sedan tidigare. Utifrån hur plankartan regleras kommer de ytor som är hårdgjorda parkerings- och trafikytor minska betydligt. I samråd med kommunens VA-huvudman har det bedömts att en särskild dagvattenutredning inte är nödvändig.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploatören. En förutsättning för att samhällsbyggnadsnämnden ska kunna anta detaljplanen är att kommunfullmäktige godkänner det exploateringsavtal som kommer upprättas mellan kommunen och exploatör. Exploateringsavtalet ska bland annat reglera villkor för kostnadsansvaret för detaljplanens genomförande (se ovanstående rubrik om "Exploateringsavtal").

DRIFT ALLMÄN PLATS

Kommunen ansvarar för drift av allmän plats.

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Kommunen ansvarar för drift av vatten, avlopp och dagvatten.

GATUKOSTNADER

Kommunens rätt att ta ut ersättning för gatukostnader från fastighetsägaren kommer i stället regleras genom exploateringsavtalet.

ERSÄTTNINGSPRÅK

Detaljplanen bedöms inte innebära en sådan skada att någon fastighetsägare eller rättighetshavare kan ha rätt till ersättning enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanen förutsätter en justering av befintliga fastighetsgränser, vilket innebär att en mindre del kvartersmark övergår till allmän plats, och en mindre del allmän plats övergår till kvartersmark. Eventuella ersättningar regleras i exploateringsavtal.

INLÖSEN

Kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in den mark som ska användas som allmän plats.

PLANAVGIFT I SAMBAND MED BYGGLOV

Ingen planavgift i samband med bygglov kommer att tas ut.

KULTURVÄRDEN

RIVNINGSFÖRBUD

Inga byggnader inom planområdet har belagts med rivningsförbud.

BEVARANDEKRAV

Planförslaget innehåller inga bevarandekrav.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

BAKGRUND

POLITISKA BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 17 augusti 2021 § 155 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att planlägga fastigheten Getingen 1 med standardförfarande enligt PBL (2010:900). Planläggningsarbetet inleddes december 2022. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 5 december 2023 § 271 att låta samråda om föreliggande planförslag. Den 14 maj 2024 § 98 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att godkänna samrådsredogörelsen och ställa ut planförslaget på granskning. Den 7 januari 2025 § 10 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att godkänna granskningsutlåtandet, samt ställa ut planförslaget för en andra granskning.

ANDRA GRANSKNING

Om kommunen efter granskningstiden ändrar sitt förslag väsentligt, ska kommunen låta granska det ändrade förslaget på nytt. Plankartans bestämmelser m₁ och m₂, som berör skydd mot skyfallsöversvämning, ändrades efter granskning. Ändringarna berörde en av punkterna som länsstyrelsen ska bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL (2010:900), vilket innebär att ändringarna kan bedömas som väsentliga. Av detta skäl ställdes planförslaget ut på ny granskning.

PLANDATA

Planområdet ligger i Fagerängen i den östra delen av Trelleborgs stad och omfattar cirka 2900 kvadratmeter. Planområdet innefattar hela Getingen 1, vilken är privatägd, samt en del av intilliggande befintlig allmän plats. Planområdet angränsar till småhusbebyggelse i norr och öster, samt flerbostadshus i söder. Syster Jennys väg avgränsar planområdet i öster och väster. I norr avgränsas planområdet av Fagerängsvägen och i väster av allmän plats planlagt som park.

UNDERSÖKNING BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 3 § Miljöbalken. Ett genomförande medför heller inte några sådana miljöeffekter som avses i 5 § miljöbedömningsförfordningen (2017:996) och kan därför inte heller medföra någon betydande miljöpåverkan.

RIKSINTRESSEN

HÖGEXPLOATERAD KUST

Planområdet ligger inom riksintresseområde för högexploaterad kust. Inom detta område får exploateringsföretag komma till stånd, såvida de inte möter något hinder enligt 4 kap 2-8 §§ Miljöbalken (1998:808) och

det kan ske utan påtaglig skada på natur- och kulturvärden. Miljöbalkens begränsningar utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Planområdet ligger inom Trelleborgs tätort och faller således under miljöbalkens undantagsregler gällande befintliga tätorter. Planförslaget bedöms därför inte påverka riksintresset.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN

JORDBRUKSMARK

Detaljplanen berör ingen jordbruksmark.

EKOLOGISKT SÄRSKILT KÄNSLIGA OMRÅDEN

Planområdet har varit bebyggt sedan tidigare och är i stort sett helt hårdgjort. Inom planområdet bedöms inga ekologiskt särskilt känsliga områden påverkas av detaljplanens genomförande.

STAD OCH SAMHÄLLE

PLATSENS HISTORIK

Planområdet ligger inom stadsdelsområdet Fagerängen. Den större delen av Fagerängen planlades 1969 och utgör ett typiskt exempel på bostadsbebyggelse från miljonprogramsåren. Utbyggnaden gjordes på jordbruksmark och diagonalt genom området korsade järnvägsspåren mot Rydsgård. Det finns inga spår kvar av vare sig jordbruksmarken eller järnvägen.

Den norra delen av Fagerängen, inom vilket planområdet ligger, består i huvudsak av kedjehus placerade kring en äldre trelängad gård, Smithsgården (i äldre kartor benämnd som Persgård). Gården finns utmärkt på generalstabskartan från 1864 och häradsekonomiska kartan från 1915.

Planområdet har tidigare varit bebyggt med en livsmedelsbutik vilken var en av få serviceinrättningar inom stadsdelen. Byggnaden ödelades i en brand i augusti 2018. Sedan dess har delar av den aktuella fastigheten varit avspärrad.

KULTURMILJÖ

Inom planområdet finns inga bevarandevärda byggnader. Det finns inga kända fornlämningar inom eller i direkt anslutning till planområdet. Inom den berörda fastigheten finns idag hårdgjorda ytor och fastigheten har tidigare varit bebyggd. Öster om planområdet ligger Smithsgården som är skyddad genom bestämmelser i detaljplan (A 182).

Det föreliggande planförslaget innehåller ingen annan bedömning gällande kulturvärdena än vad som gjorts i den gällande detaljplanen, utan det planmässiga skyddet för Smithsgården kvarstår. Den föreslagna byggrätten ligger som närmst 90 meter från Smithsgården, med gatumark, uppvuxna träd och flera bebyggda fastigheter emellan. Mellan gården och den föreslagna byggrätten finns således redan idag en mycket begränsad visuell koppling och då endast

från enstaka vinklar. Den föreslagna byggrätten bedöms inte påverka Smithsgårdens värden negativt.

Ingen anpassning har skett utifrån fornlämningar. Enheten för kulturmiljö vid Länsstyrelsen i Skåne har ingen erinran mot detaljplanen. Om det trots Länsstyrelsens bedömning skulle framkomma fornlämning i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas.

STADSSTRUKTUR OCH LANDSKAPSBILD

Planområdet ligger längs Syster Jennys väg i Fagerängen och i skärningen mellan två områden som skiljer sig åt. Söder om Syster Jennys väg ligger ett område som är ett typiskt exempel på bostadsbebyggelse uppförd under miljonprogrammet. Stadsplanen upprättades 1969 och bygger på en utifrånmatad trafik med stora parkeringsplatser vid varje husgrupp och fristående hus i rät vinkel mot varandra kring öppna gårdar. Bebyggelsen består i huvudsak av bostadshus i två våningar, men några få envåningshus som rymmer olika typer av lokaler med vårdcentral etc. finns också. Stora delar av området utgörs av privat kvartersmark, med en storskalig fastighetsstruktur och endast en fastighetsägare till samtliga fastigheter i dagsläget. Redan vid stadsplanens upprättande konstaterades att området har ett isolerat läge och försök har gjorts att förbättra kopplingarna via gångtunnlar väster- och söderut (A 109, bilaga 1, s.2). Bostadsområdet omges av breda grönområden och har fortsatt få kopplingar till det kringliggande gatunätet. Syster Jennys väg är den enda gatan som sammankopplar gatunätet med resten av Trelleborg.

Norr om miljonprogramsområdet ligger ett område med villor och radhus, planlagt 1980. Området nyttjades vid tidpunkten som jordbruksmark men var planlagt som en del av grönområdet som omger Fagerängen. Området bedömdes dock utgöra ett överflödigt grönområde. Kvartersmarken är utlagd i en för tiden sedvanlig postmodernistisk struktur, med fastigheter till viss del grupperade i kvarter men med ett gatunät bestående av säckgator.

Planförslaget innebär inte någon förändring i gatustrukturen och huvudfastigheten är sedan tidigare avstyckad och endast mindre fastighetsregleringar har bedömts som nödvändiga för detaljplanens genomförande. Däremot möjliggör planförslaget för andra användningar och en annan byggrätt inom befintlig fastighet i förhållande till gällande detaljplan. Planförslaget är utformat enligt stadsbyggnadsprinciperna i Fördjupad översiktsplan för Trelleborgs stad 2035 och innebär ett bebyggande av fastigheten som skiljer sig från de två sinsemellan olika områdena i norra och södra Fagerängen. Det gäller bland annat byggnadshöjden och möjligheten till funktionsblandning inom samma fastighet och byggnad. Stadsbyggnadsprinciperna enligt kommunens översiktsplan bedöms som generella i den bemärkelsen att de kan appliceras på ett likartat vis vid förtätningar i befintliga områden och bidra till bättre förutsättningar för det som de är avsedda att skapa.

Den föreslagna byggrätten har anpassats till platsen utifrån gällande fastighetsstruktur och befintlig gatustruktur, med avsikten att skapa förtydligad rumslighet, utåtriktade verksamheter och på så vis förstärka befintliga värden i form av en för området viktig korsningspunkt. I förhållande till den närmst belägna bebyggelsen har den föreslagna byggrätten anpassats och placerats på ett fortsatt konsekvent vis, vilket innebär att fastighetens framsidor möter befintliga framsidor och baksidor möter baksidor. Byggrättens placering i förhållande till gatan

och den föreslagna exploateringsgraden, vilket möjliggör för högre bebyggelse än vad som finns i närområdet idag, har anpassats utifrån från de konkreta stadsbyggnadsprinciper som utvecklas i kommunens översiktsplan (se Fördjupad översiktsplan för Trelleborgs stad 2023 s. 21-27) och att Fagerängen pekas ut som utvecklingsområde i översiktsplanen. De senaste åren har exploateringar i liknande skala genomförts i andra delar av staden som i all väsentlighet överensstämmer med det nu aktuella, vilket visar på en från kommunen sammanhållen stadsbyggnadsidé.

I planförslaget möjliggörs för en funktionsblandning av verksamheter och bostäder, med en hög förväntad befolkningsdensitet inom den egna fastigheten. Bebyggelsens byggnadshöjd motsvarar ungefär gatumarkens bredd, vilket ger en proportion på 1:1. Tillsammans med placeringen i gräns mot gata skapas goda förutsättningar för ett tydligt gaturum med entréer som vänder sig direkt mot gatan. Placeringen skapar genom sin placering tydliga gränser mellan vad som är allmänt och vad som är privat, vilket bidrar till en ökad tydlighet kring ägandeskapet och tillhörigheten till stadens ytor. I planförslaget regleras var parkering får finnas, med syfte att säkerställa dels en god stadsmiljö, dels en god utemiljö för de boende.

Planförslaget är utformat med hänsyn till kommunens parkeringsnorm och befintliga allmännyttiga ledningar inom planområdet. Dessa förutsättningar begränsar hur fastigheten kan bebyggas idag, men anpassningar har gjorts utifrån framtida utbyggnadsmöjligheter. I fastighetens östra del har byggrätten placerats på ett avstånd på cirka 19 meter från fastighetens gräns i norr. På så vis skapas ett avstånd som bedöms vara en rimlig bredd för en framtida byggnad i detta läge, i det fall att ledningarna flyttas och detaljplanen ändras. I planområdets västra del har ett användningsområde placerats där bilparkering får finnas. Inom användningsområdet planläggs för en byggrätt som, i det fall parkering löses på annat vis enligt kommunens parkeringsnorm, kan bebyggas på samma vis som resterande byggrätt inom fastigheten.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN

Planområdet har varit bebyggt och är i stort sett helt hårdgjort sedan tidigare. Inom planområdet och den berörda fastigheten finns träd av arten oxlar.

Längs Syster Jennys väg står en trädrad med oxlar. Trädraden består av fyra träd och bedöms därför inte uppfylla kriterierna för att omfattas av generellt biotopskydd. Två av träden behöver tas ned för att nyttja byggrätten fullt ut.

TILLGÄNGLIGHET

Området är plant vilket innebär goda förutsättningar för en god, fysisk tillgänglighet.

Genom detaljplanens regleringar, med en tydlig avgränsning mellan allmänt och privat, skapas förutsättningar för en stadsmiljö med förbättrad orienterbarhet och ett gaturum som mentalt upplevs som mer tillgängligt.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmsta hållplats för stadsbuss ligger cirka 60 meter från planområdet. Linje 1 går med halvtimmestrafik mellan Albäckshallen i väster, via

Centralstationen och Fagerängen i öst. Närmsta regionbusshållplats ligger cirka 80 meter från planområdet, där linje 183 med entimmestrafik mellan Trelleborg och Anderslöv stannar. Även linje 184 mellan Trelleborg, Klagstorp och Stora Beddinge trafikerar hållplatsen med oregelbundna tider.

Inga särskilda anpassningar har gjorts av detaljplanen utifrån kollektivtrafiksituationen.

GATUNÄT OCH TRAFIK

Stadsplanen för södra delen av Fagerängen upprättades 1969 och bygger på en utifrånmatad trafik med stora parkeringsplatser. Den norra delen består av ett mindre nät av säckgator. Syster Jennys väg har i dagsläget en utformning med cirka 2,5 meter breda asfalterade gång- och cykelbanor på respektive sida och en körbana för motortrafik på cirka 7,5 meter i mitten. För Syster Jennys väg har ingen trafikmätning gjorts, men flödena har, utifrån antalet tillgängliga parkeringsplatser, bostadshus med egen parkering och det faktum att trafiksystemet är ett slutet system utan genomfartstrafik, uppskattats till cirka 1100 fordon per dygn.

Planförslaget förutsätter ingen förändring av befintligt gatunät eller befintlig gatuutformning. Planförslaget har dock en stor inverkan på gatan, där placeringen i fastighetsgräns kombinerat med byggnadens höjd bidrar till ett bättre definierat gaturum.

PARKERING

Inom planområdet finns i dagsläget en parkeringsplats för bilar som anlagts i syfte att försörja den butik som tidigare funnits inom fastigheten.

I planområdets västra del har ett användningsområde placerats där bilparkering får finnas. Inom användningsområdet planläggs även för en byggrätt som, i det fall parkering löses på annat vis enligt kommunens parkeringsnorm, kan bebyggas på samma vis som resterande byggrätt inom fastigheten. Det antal bilparkeringsplatser som kommunen kommer ställa krav på i samband med lovprövningen och enligt gällande parkeringsnorm bedöms rymmas inom användningsområdet.

I planförslaget möjliggörs för både bostäder och centrum-verksamheter. Förutsättningarna för att samnyttja parkeringsplatser mellan de båda användningarna bedöms som goda, vilket innebär att utökningen av parkeringsutbudet kan begränsas samtidigt som kommunens parkeringsnorm kan uppfyllas.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade får ordnas inom hela fastigheten.

SAMHÄLLSSERVICE

Inom Fagerängen finns ett mycket begränsat serviceutbud. Sedan butiken inom det aktuella planområdet brann ner finns ingen kommersiell service inom stadsdelen. Närmsta förskola och grundskola finns cirka 500 meter nordväst om planområdet. Strax söder om planområdet finns en vårdcentral. Norr om Engelbrektsgatan, cirka 200 meter från planområdet, finns en större matvarubutik. Trelleborgs centrala delar ligger cirka 2 kilometer från planområdet.

Även om samhällsservice finns på ett rimligt avstånd från planområdet, saknas i dagsläget lokala verksamheter inom stadsdelen. En viktig stadsbyggnadsprincip enligt Fördjupad översiktsplan för Trelleborgs stad 2035 är att planera för funktionsblandning, med en ökad

närhet mellan bostäder, arbetsplatser och handel. Planförslaget möjliggör centrumverksamheter inom hela byggrätten.

BARNPERSPEKTIV

Detaljplanen möjliggör för nya bostäder bland annat med en relativ närhet till samhällsservice, som förskolor, skolor och butiker, och till många av stadens offentliga platser. Detaljplanen i sig säkerställer dock inte tillgängligheten. Tillgängligheten är avgörande för barns fysiska aktivitet och möjlighet att ta del av staden, särskilt på ett självständigt vis. Beroende på hur stadens gator utformas och på vilket vis gående och cyklister prioriteras kan staden antingen bli en stödjande eller hindrande miljö för barns aktiva liv och rörelsefrihet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

RISK FÖR OLYCKOR

Öster om planområdet ligger tillståndspliktiga verksamheter. Den verksamhet som eventuellt skulle kunna innebära en risk är Prestando AB som bedriver verksamhet som är tillståndspliktig med klassningskod 34.70. Verksamheten bedriver huvudsakligen metallbearbetning vilket sker inomhus. Verksamheten regleras genom tillståndsbeslut från Länsstyrelsen 2012-10-25 (dnr 551-8985-2012). Den främsta omgivningsrisken bedöms vara buller. Enligt miljötillståndet får verksamheten inte överskrida de av Boverket rekommenderade riktvärdena vid närmst belägna bostad. Planområdet ligger ytterligare 250 meter längre ifrån verksamheten. Egenkontrollprogrammet visar på att man ligger under dessa nivåer. Inga klagomål på verksamheten har inkommit till kommunen. I samråd med kommunens miljöavdelning görs bedömningen att inga risker för människors hälsa och säkerhet föreligger. Övriga tillståndspliktiga verksamheter i närområdet bedöms inte påverka på grund av avstånd.

Inga andra risker för olyckor, t.ex. transportled för farligt gods, har identifierats som kan påverka planområdet. Planens utformning har inte påverkats av risk för olyckor.

RISK FÖR EROSION

En geoteknisk utredning har genomförts och det bedöms inte finnas någon risk för erosion inom planområdet. Planens utformning har inte påverkats av risker för erosion.

RISK FÖR RAS

En geoteknisk utredning har genomförts och det bedöms inte finnas någon risk för ras inom planområdet. Planens utformning har inte påverkats av rasrisk.

RISK FÖR SKRED

En geoteknisk utredning har genomförts och det bedöms inte finnas någon risk för skred inom planområdet. Planens utformning har inte påverkats av skredrisk.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

En skyfallsutredning har genomförts. I simuleringarna har det inte tagits hänsyn till markens infiltrationsförmåga eller eventuell avledning i

befintliga dagvattensystem. Det innebär att flödena och volymerna som presenteras vid olika regnintensiteter redovisar ett värsta scenario och resultatet kan därför skilja sig mot verkligheten.

I skyfallsutredningen konstateras att höjdryggen, som återfinns utanför fastigheten, ligger på +8,50. Plankartan är reglerad med bestämmelsen m_1 som reglerar att lägsta nivå för färdigt golv ska vara +8,70 meter över nollplanet, vilket säkerställer att inget vatten kan tränga in i byggnaden vid en skyfallsöversvämning. Bestämmelsen m_2 reglerar att byggnaden ska utformas och utföras på ett sådant sätt att det inte tar skada från naturligt översvämmande vatten till en nivå på +8,50 meter över nollplanet, vilket bland annat innebär att grundläggning som hamnar under +8,50 behöver anpassas för vattentryck vid skyfall.

Idag finns det områden inom planområdet som kan bli översvämmade vid skyfall. Det största området, med den största volymen och den lägsta markhöjden, har tidigare varit bebyggd och har alltså tillkommit efter att byggnaden brann ner i augusti 2018. Efter exploatering kommer marken ansluta till den nya byggnaden utifrån att färdigt golv ligger på +8,70, vilket innebär att hela eller i huvudsak hela lågpunkten försvinner. Planområdet utgör cirka 0,23 hektar av ett avrinningsområde på cirka 2,6 hektar som avrinner söderut till en lågpunkt i väg 9. Hela avrinningsområdet som avleds till denna lågpunkt är cirka 31 hektar.

Den extra volymen på 116 m³ som kommer avrinna från fastigheten efter exploatering bedöms inte ha en betydande påverkan på områden nedströms.



Föreslagen lägsta nivå för färdigt golv, avrinningsvägar efter exploatering och befintlig höjdrygg nordväst om planområdet (PE Teknik & Arkitektur 2023-09-29)

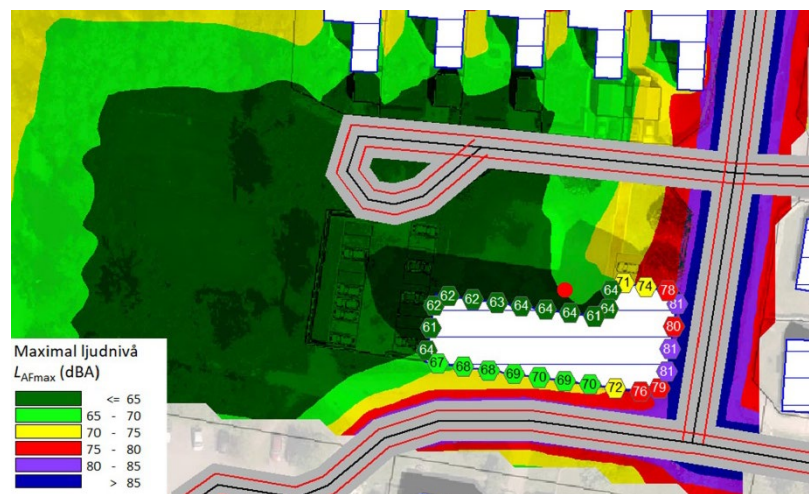
OMGIVNINGSBULLER

En trafikbullerutredning har genomförts. Trafikbullerberäkningarna visar att ekvivalenta ljudnivåer är under riktvärdet 60 dBA vid fasad. Vidare är beräknade ljudnivåer också under riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats med tänkt placering. Tidigare har en bullerutredning om buller från kommande östra ringvägen som även inkluderar tågtrafik för år 2040 genomförts. Utredningen visar att aktuell byggnad skulle få en ekvivalent ljudnivå från dessa två bullerkällor på 50–51 dBA. Det innebär i sin tur att bidraget till nivåerna

för föreslagen byggrätt från dessa bullerkällor skulle bli upp till ca 1 dB. Detta leder inte till något överskridande av riktvärden. Planförslaget, med gatuhusbebyggelse, innebär att en bullerskyddad miljö kan skapas på innergården. I övrigt har inga anpassningar eller bestämmelser bedömts som nödvändiga med hänsyn till omgivningsbuller.



Ekvivalent ljudnivå i dBA för prognosår 2040 på 1,5 meter över mark. Uteplats markeras med röd prick. Fasadljudnivåer avser frifältsvärden på våningen med högst nivåer (WSP, 2024-03-19)



Maximal ljudnivå i dBA för år 2040 på 1,5 meter över mark. Uteplats markeras med röd prick. Fasadljudnivåer avser frifältsvärden på våningen med högst nivåer. (WSP, 2024-03-19)



Ekvivalent ljudnivå från spårtrafik och östra ringvägen, utklipp från Swecos rapport (Sweco, 2023-12-04)

LUFTKVALITET

Planförslaget bedöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids.

VATTENKVALITET

Ekologisk status i V sydkustens kustvatten är klassad som måttlig främst på grund av påverkan från näringsämnen. Det bedöms svårt för vattenförekomsten att nå kvalitetskravet med avseende på näringsämnen eftersom största delen av näringsämnena kommer från öppet hav och förekomsten har därför fått dispens med att uppnå god ekologisk status till 2027. Kemisk status är klassad som uppnår ej god och även här bedöms kvicksilver och PBDE ligga över gränsvärdet för god status. Vattenförekomsten bedöms även ha betydande påverkan av tributyltenn (TBT).

Planområdet är sedan tidigare till största delen hårdgjort och ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Inom fastigheten har tidigare en butiksbyggnad legat och resterande delar av fastigheten har nyttjats till parkering, uppställningsplatser och körbara ytor för fordon. I planförslaget tillåts parkering för bilar endast inom en mindre del av planområdet, vilket innebär att parkeringsytorna och de körbara ytorna kommer minska jämfört med dagens situation. Planförslaget innebär dessutom en förändring med mer byggrätt vilket ger en högre andel takavvattnings, vilket är att betrakta som rent vatten vid infiltration.

Markanvändningen efter exploatering innebär att takytan ökar från 0 till cirka 650-900 m² (beroende på hur området byggs ut). Andelen asfalterad parkerings- och trafikyta minskar från cirka 1150 till 500-100 m². Resterande del av fastigheten, som utgör gårdsyta, utgör efter exploatering 900-1200 m². Föreningshalterna från planområdet antas minska till följd av den förändrade markanvändningen. Planförslaget bedöms inte ha en negativ påverkan på recipientens möjligheter att klara miljökvalitetsnormerna.

MARKFÖRORENINGAR

En markmiljöundersökning har genomförts. Provpunkterna placerades jämnt fördelat över fastigheten. De fyra provpunkter som valdes för analys hade inslag av fyllnadsmaterial. Skruvarna visade inga tecken på föroreningar och analysresultaten visade inte på några förhöjda halter av vare sig organiska kolväten, metaller eller dioxin. På platsen har tidigare en byggnad funnits som brunnit ner. Några PFAS-föroreningar bedöms inte föreligga till följd av den nedbrunna byggnaden och efterföljande släckningsarbete. Vid släckningsinsatsen har inget släckskum använts, vilket framgår av Räddningstjänstens händelserapport. Detta följer gängse rutiner, där kontroll av pågående brand och skydd av intilliggande byggnader sker med vatten.

Baserat på analysresultatet av den marktekniska utredningen har inga anpassningar av planförslaget bedömts som nödvändiga.

SOL OCH SKUGGA

En solljusstudie har genomförts (se sidan 23). Befintlig växtlighet har inte tagits med i studierna. I solljusstudien har ett jämförelsealternativ, med en byggrätt i två våningar, tagits med. Konsekvenserna för grannfastigheterna bedöms inte medföra en betydande olägenhet och som rimliga i förhållande till de allmänna intressena och de avvägningar

som gjorts med stöd av Fördjupad översiktsplan för Trelleborgs stad 2035.

På grund av huvudfastighetens belägenhet gentemot gatunätet hamnar den egna gården på norrsidan, vilket innebär att gården blir beskuggad i varierande grad under året. Denna konsekvens bedöms som rimlig i förhållande till de tilltänkta värden som översiktsplanens principer syftar till.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk utredning har genomförts. Ytbeskaffenheten består av hårdgjorda ytor, grusade ytor och grönytor. Grundvattennivå påvisades kring cirka +6,6 meter, motsvarande cirka 1,5-2,0 meter under markytan. Med hänsyn till befintliga jordlagerförhållanden bedöms stor del av grundläggningen kunna utföras med platta/plintar på den naturliga lermoränen inom området. Grundläggning bör inte ske direkt på befintlig fyllning eftersom sammansättningen kan variera och packningsgraden är okänd.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten.

PLANERINGSUNDERLAG

ÖVERSIKTSPLAN

Detaljplanen är i enlighet med gällande översiktsplan, Fördjupad översiktsplan för Trelleborgs stad 2035. Planområdet ligger i direkt anslutning till det som pekats ut som ett nytt större område möjligt att utveckla med blandad bebyggelse.

DETALJPLANER

Gällande detaljplan, A 182, fick laga kraft 21 november 1980. I den möjliggörs handel i en våning inom Getingen 1.

GRUNDKARTA

Som underlag till plankarta har en grundkarta upprättats 17 april 2024. Grundkartan har aktualiserats den 19 mars 2025.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Ingen miljökonsekvensbeskrivning har upprättats.

SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Beslut om betydande miljöpåverkan tas av samhällsbyggnadsnämnden i samband med beslut om att samråda kring föreliggande planförslag.



Solljusstudien redovisar antalet soltimmar över dygnets 24 timmar för tre tidpunkter under året och med tre olika scenarion.

UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN

Undersökning enligt 6 kap. 6 § MB har genomförts. Planförslaget bedöms inte medföra betydande påverkan på kulturvärden, naturvärden, sociala värden eller materiella värden. Planförslaget bedöms inte heller medföra betydande risker för människors hälsa och säkerhet.

UTREDNINGAR

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

- » Skyfallsutredning, PE Teknik & Arkitektur, 2023-09-29
- » Trafikbulerutredning, WSP, 2024-03-19
- » Trafikbulerutredning för Östra ringvägen och Östra hamnfarten, Sweco, 2023-12-04
- » Geoteknisk utredning, Treeline, 2023-03-30
- » Markundersökning, TEMA Miljö i Borlänge AB, 2024-03-14
- » Händelserapport, Räddningstjänsten i Trelleborgs kommun, 2024-02-20

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen. I arbetet har dessutom tjänstepersoner från kommunledningsförvaltningen och tekniska serviceförvaltningen medverkat.

- Fredrik Magnusson, planarkitekt
- Emily Golrang, planarkitekt
- Marie Fridh, exploateringsingenjör, kommunledningsförvaltningen
- Christopher Fuchs, exploateringsingenjör, kommunledningsförvaltningen (konsult)
- Jan-Åke Persson, projektledare, tekniska serviceförvaltningen
- Susanne Hultin, landskapsarkitekt, tekniska serviceförvaltningen

