

DETALJPLAN FÖR
BOGSPRÖTET 3 M.FL

"ETAPP VÄST" - TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARKITEKT

Lina Jönsson

Catrin Lif

PLANHANDLINGAR

Planbeskrivning

Plankarta

Illustrationskarta

Detta granskningsutlåtande

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen tas fram med utökat förfarande 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
LÄNSSTYRELSENS RÅDGIVNING	11
LANTMÄTERIETS YTTRANDE	12
TRAFIKVERKET	13
KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN	16
TEKNISKA NÄMNDENS YTTRANDE	16
BILDNINGSNÄMNDENS YTTRANDE	16
MILJÖAVDELNINGENS YTTRANDE	18
SAKÄGARE OCH ÖVRIGA	22
ICA FASTIGHETER	22
TELE 2	23
PRIVATPERSON	23
ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET	26
PLANKARTA	26
PLANBESKRIVNING	26

GENOMFÖRANDE AV GRANSKNING

Detaljplan för Bogsprötet 3 m.fl., Etapp Väst, Trelleborgs kommun, DP 281 har varit föremål för granskning under tiden 2023-02-15 till 2023-03-16. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Trelleborgs kommun, Stadsbiblioteket och 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. 13 yttranden har inkommit, varav 4 utan synpunkter.

INKOMNA YTTRANDE UTAN SYNPNKTER

- Kommunstyrelsen
- Region Skåne
- Nordion Energi
- E-ON

INKOMNA YTTRANDE MED SYNPNKTER

- Länsstyrelsen Skåne
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Tekniska servicenämnden
- Bildningsnämnden
- Miljöavdelningen
- ICA Fastigheter
- Tele 2
- Privatperson

KVARSTÅENDE SYNPNKTER PÅ PLANHANDLINGARNA

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

Länsstyrelsen och Lantmäteriet bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna. Länsstyrelsen har haft synpunkter på behovet av att höjdsätta kvartersmark för att säkerställa hantering av dagvatten och skyfall, vilket inte har tillgodosetts då kommunen ser att det finns alternativa lösning för dagvattenfrågan och att lösningarna inte bör begränsas till höjdsättning av kvartersmark. Länsstyrelsen har även påpekat att avtal för avåkningskydd behöver tecknas innan planen tas till antagande. Då det finns goda möjligheter att placera avåkningskyddet på bland annat

kommunalägd mark, utanför vägområdet/säkerhetszonen gör kommunen bedömningen att detaljplanen är genomförbar utan att avtal tecknas. Lantmäteriet har haft synpunkter, som inte tillgodosetts, på att kommunen planlägger för enskilt och allmänt ändamål inom samma område, vilket generellt avråds.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Ett kommunalt eller regionalt organ bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna. Miljöavdelningen har synpunkter på att planprogramsområdet byggs ut i etapper och uttrycker oro för vad som händer med planområdet om resterande etapper inte byggs ut. Utöver detta har miljöavdelningen synpunkter på lokalisering av förskola i närhet till befintlig bensinstation samt på möjligheten för samlokalisering med centrum- och bostadsändamål. Dessa synpunkter har inte tillgodosetts.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

En sakägare eller övriga bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna. En privatperson har inkommit med synpunkter som ifrågasätter exploatering av området med bebyggelse samt denna bebyggelses höjd. Trelleborgs kommun menar att både exploateringen av området och de angivna höjderna är lämpliga, varför synpunkterna inte har tillgodosetts. Privatpersonen uttrycker även önskemål om bullervall samt infart till den angränsande ICA -fastigheten direkt ifrån E6:an - åtgärder som ligger utanför planområdet och därför inte kan tillgodoses i detta arbete.

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

RIKSINTRESSE KOMMUNIKATIONER 3 KAP. 8 § MB

RIKSINTRESSE HAMN

Av planbeskrivningen framgår att "Planläggning och genomförandet av planen bedöms inte påverka nuvarande riksintresse för hamn och inte heller för det framtida riksintressets läge". Länsstyrelsen anser att det saknas ett resonemang kring hur kommunen har kommit fram till denna slutsats och efterlyser därför innan planen antas en motivering till slutsatsen att riksintresse för hamn inte påverkas. Det gäller bland annat om detaljplanen kan riskera att påverka en förlängning av miljötillståndet.

KOMMENTAR

Planbeskrivningen har uppdaterats med utvecklade resonemang kring planområdets påverkan på riksintresse hamn.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Länsstyrelsen noterar att kommunen bedömer att det inte är lämpligt att höjdsätta kvartersmark i plankartan. Kommunen anger att avskärande stråk kommer att behövas i utsatta lägen. Med hänsyn till att kommunen reglerat att bostäder kommer att ha en sockel mot förgårdsmark/allmän plats på lägst 0,3 meter över anslutande gata undviks en del av riskerna med översvämning. Om kommunen avstår höjdsättning på kvartersmark bedömer Länsstyrelsen att det är lämpligt med en reglering på kvartersmark som medger avvattningsstråk.

KOMMENTAR

Kommunen menar att vi genom detaljplan säkerställer dagvatten och skyfallshantering inom allmän platsmark. Detta görs genom en kombination av höjdsättning av mark och villkor om höjd på färdigt golv. Kommunen menar vidare att dagvatten och skyfallshantering inom planområdets kvartersmark kan lösas på många olika sätt beroende på hur stor del av innergårdarna man som fastighetsägare vill ta i anspråk för dagvattenlösningar och vilka ambitioner man har för utformningen av dessa. Kommunen menar därför att det är upp till fastighetsägaren att välja lösning för eventuell fördröjning på kvartersmark liksom för anslutning till de kommunala lösningarna inom allmän plats.

STRANDSKYDD

I västra delen av planområdet avses strandskyddet upphävas för kvartersmark inom en större yta än i samrådsskedet, över 0,5 hektar. Avsikten anges vara att bl.a. skapa ett friluftsområde, att förstärka, värna om och utveckla platsens naturvärden, med hög grad av tillgänglighet. Länsstyrelsen tolkar detta som att kommunens avsikt är att området ska hållas tillgängligt efter att den planerade byggnaden är uppförd.

Länsstyrelsen förstår att kommunens intention är att skapa ett tillgängligt område, men det är inte säkerställt i plankartan. Strandskydd inom N1 upphävs trots att ytan avses användas på ett sätt som överensstämmer med skyddets syfte, dvs. att hålla strandområden allemansrättsligt tillgängliga och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Lista i plankartan finns inget säkerställande av att marken inom N1 kommer att bli tillgänglig efter anläggande av besökshallen. En planläggning som kvartersmark tillåter en högre grad av privatisering än på allmän platsmark. Boverket noterar att markanvändningen ” (...) Friluftsliv och camping kan leda till begränsningar av allmänhetens tillgång till området. Beroende på hur bestämmelsen preciseras kan det vara möjligt att stängla in området eller bedriva avgiftsbelagd verksamhet där. Om kommunen vill vara säker på att allmänheten alltid har tillgång till ett friluftsområde så bör det planeras som allmän plats Natur med kommunalt huvudmannaskap istället för kvartersmark för Friluftsliv och camping” (Boverket (2020). Friluftsliv och camping. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/anvandning-av-kvartersmark/Friluftsliv/> Hämtad 2023-03-10).

Upphävande av strandskydd är mer långtgående än en dispens, vilket innebär att det ska göras med försiktighet. Strandskydd bör inte upphävas för att genomföra en engångsåtgärd, så som uppförande av en byggnad, när marken därefter avses vara tillgänglig för allmänhet och växt- och djurliv. Att området redan är planlagt som kvartersmark är inte ett särskilt skäl att upphäva strandskyddet, med ledning av Mark- och miljödomstolens dom P 12200–19. Västra delen av planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, där särskilt stor återhållsamhet ska gälla vid upphävande och dispensgivning.

Vidare får strandskydd inte upphävas i den fria passage som ska hållas längs strandlinjen, som inte bör vara smalare än några tiotals meter (Prop. 2008/09:119. Strandskyddet och utvecklingen av landsbygden. s. 112). I planen behålls ca 20–25 meter fri passage mot havet, vilket inte är tillräckligt.

Strandskyddet är ett långsiktigt allmänt intresse, som är så starkt att det i normalfallet har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen. Med förväntad havsnivåhöjning och erosion, kommer den fria passagen att minska ytterligare på lång sikt. Även skyddsvallen som anläggs i den fria passagen kan begränsa tillgängligheten, beroende på hur den utformas. Utformningen regleras inte i plankartan, och tillstånd för vattenverksamhet saknas.

Länsstyrelsen instämmer med kommunen i att området kan utvecklas till ett värdefullt besöksområde, men ser att ett upphävande enligt förslaget är inte förenligt med skyddets syfte. Det allmänna intresset av att uppföra en besöksvall bedöms inte väga tyngre än det allmänna intresse som strandskyddet utgör. Länsstyrelsen finner att ett genomförande av den västra delen av planområdet innebär att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser.

KOMMENTAR

Trelleborgs kommun tackar för de tydliga synpunkterna och undantar det aktuella området från planläggning.

HÄLSA OCH SÄKERHET – BULLER

Länsstyrelsen hade i samråd synpunkter på bland annat att bullerkartläggningen inte helt överensstämde med föreslagna byggrätter, att det krävdes förtydligande huruvida beräkningarna tagit höjd för prognostiserad trafik och en redovisning av om och hur detaljplanen avser möjliggöra uteplatser samt vilka bullernivåer dessa beräknas utsättas för. Länsstyrelsen noterar att en ny bullerutredning sedan samråd tagits fram. Länsstyrelsen kan dock inte se att resultat från denna finns med i planbeskrivningen. Kommunen behöver därför uppdatera planbeskrivningen så att det i denna kan utläsas att Länsstyrelsens synpunkter från samrådet har tillgodosetts.

KOMMENTAR

Planbeskrivningen har uppdaterats med aktuella bullerkartor.

HÄLSA OCH SÄKERHET – MARKFÖRORENINGAR

Av planhandlingarna och framtagna riskbedömning (s. 4) framgår att planområdets östra del behöver undersökas ytterligare för att möjliggöra en bättre bedömning av de faktiska riskerna samt för att kunna bedöma åtgärdsbehovet inom området.

Länsstyrelsen menar att markens lämplighet ska vara utredd i planprocessen och förutsätter att detta arbete fortgår under planprocessen så att kommunen får en fullständig bild av vilka risker föroreningarna utgör för människors hälsa och säkerhet. Det ska av planhandlingarna och utredning framgå vilka markföroreningar som är aktuella inom planområdet och vilka efterbehandlingar som krävs för att göra marken lämplig för ändamålet. För att använda bestämmelsen i 4 kap. 14 § fjärde punkten PBL ska det vara säkerställt att marken genom avhjälpandeåtgärder blir lämplig för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. Åtgärderna ska vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta.

KOMMENTAR

Planbeskrivningen har uppdaterats med motivering kring varför de utförda undersökningarna ska anses vara tillräckliga.

Länsstyrelsen noterar att villkor för lov på plankartan saknar beteckning, och att det anges att "Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan". Länsstyrelsen menar att det utifrån denna formulering är otydligt var åtgärdsbehov inom planområdet föreligger, och att plankartan därför behöver förtydligas. Av planhandlingarna framgår att det är i planområdets östra del som det sannolikt föreligger ett åtgärdsbehov, men att inget åtgärdsbehov bedöms föreligga för de västra delarna. Länsstyrelsen menar att villkoret bara ska förläggas på de områden där det är motiverat.

KOMMENTAR

Plankarta uppdateras i enlighet med synpunkten.

HÄLSA OCH SÄKERHET – RISKER – VÄG, FARLIGT GODS

FARLIGT GODS

Av framtagna riskutredning (Bengt Dahlgren, 2022-10-14) framgår att lämpligt ändamål för område inom 10–25 meter från E6 är "parkeringshus, ingen stadigvarande vistelse utomhus". Lämpligt avstånd från E6 för ändamål handel/kontor/centrum konstateras vara 25–50 meter.

Länsstyrelsen kan av plankartan utläsa att det cirka 10 meter från väg E6 möjliggörs för ändamål mobilitetshus (P1), centrumändamål (C1) och teknisk anläggning (E). Länsstyrelsen kan inte se att detta är i enlighet med riskutredningens slutsatser, och ifrågasätter därför lämpligheten av centrumändamål på ett avstånd av 10 meter från E6.

KOMMENTAR

Plankarta uppdateras så att centrumändamål tillåts endast på de delar av mobilitetshuset där lämpligt avstånd innehålls.

En av de riskreducerande åtgärder som presenteras i riskutredningen är avåkningskydd för fordon (t.ex. vägräcke H2 eller barriär med motsvarande funktion) som avgränsar väg E6 och planområdet. Skyddet syftar till att skydda avåkande fordon från kollision med hård konstruktion inom detaljplanen och vice versa. Av planbeskrivningen framgår att avtal med Trafikverket gällande genomförandet av avåkningskydd kan behöva tecknas och att kostnaden för dessa åtgärder hanteras i avtal med Trafikverket och vidare i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Då avåkningskyddet är en förutsättning för markens lämplighet för föreslaget ändamål menar Länsstyrelsen att skyddet behöver säkerställas innan planen tas till antagande. Kommunen behöver innan planen antas därför teckna ett avtal avseende detta med Trafikverket där genomförande och utformning säkerställs.

KOMMENTAR

Kommunen har haft en dialog med Trafikverket om avåkningskydd och ur Trafikverkets synvinkel kan avåkningskyddet med fördel placeras utanför vägområdet/säkerhetszonen på bl.a. kommunalägd mark. Det finns även möjlighet att Trafikverket bygger ett vägräcke på bekostnad av kommunen genom att vi här skriver en enklare överenskommelse. Kommunen bedömer,

med bakgrund till ovan, att detaljplanen är genomförbar utan att avtal avseende avåkningskydd tecknas mellan kommunen och Trafikverket innan detaljplanen antas.

DRIVMEDELSSTATION

Inom planområdet föreslås ändamål med svårutrymda lokaler, så som centrumsomförliggortillfälligvistelse (hotell) och vårdboende. Länsstyrelsen noterar att det för byggrätt för ändamål skola, bostäder, vårdboende och centrum i östra delen av planområdet enligt planbestämmelse (f2) ska finnas minst två entréer mot gata, vilket innebär mot riskkälla.

Länsstyrelsen efterlyste i samrådsyttrande förtydliganden huruvida det föreligger behov av att även säkerställa alternativa utrymningsvägar. Länsstyrelsen kan inte se att detta har gjorts, varpå denna synpunkt fortsatt kvarstår.

KOMMENTAR

Den riskutredning som utförts redovisar att avståndet mellan drivmedelsstationens påfyllnadscentral/pumpar och nya fasader är som minst ca 30 meter vilket i utredningen bedöms tillräckligt för att inte ställa ytterligare krav, utöver åtgärder i fasader, såsom brandklassade material, fönster, dörrar et. c. Planbeskrivningen har förtydligats med avseende på detta.

LÄNSSTYRELSENS RÅDGIVNING

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

INFORMATION OM BIOTOPSKYDD

Dispens har lämnats för avverkning av 13 alléträd utmed Strandridaregatan i ärende 521-43834-2021, med villkor om att dispensen gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft. Träden får inte avverkas innan dess.

KOMMENTAR

Träden kommer inte att avverkas innan detaljplanen antas.

LÄNSSTYRELSENS BEDÖMNING

Mot bakgrund av de brister som Länsstyrelsen har påtalat i yttrandet kan Länsstyrelsen i det här skedet inte utesluta en prövning enligt 11 kap. PBL gällande riksintresse kommunikation, risk för översvämning, strandskydd, buller, markföroreningar samt risker avseende farligt gods och drivmedelsstation om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet i förhållande till föreslagen markanvändning.

LANTMÄTERIETS YTTRANDE

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

I de kvarter där marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för gångstråk följer inte bestämmelsen g1 illustrationsplanen. Är tanken att bestämmelsen g1 ska finnas inom samtliga egenskapsområden som gångstråket i illustrationskartan korsar måste en översyn göras. Exempelvis så saknas bestämmelsen g1 inom den slinga som innehåller bestämmelsen e1. I det västra kvarteret saknas g1 på innergården.

Lantmäteriet vill vidare lyfta att en avsaknad av g-bestämmelse ju inte i sig innebär att gemensamhetsanläggning inte kan bildas, men om tanken är att hela stråket ska omfattas av markreservat för gemensamhetsanläggning så saknas bestämmelsen inom några egenskapsområden.

KOMMENTAR

G-bestämmelsen finns inom aktuella egenskapsområden. Notera gärna att egenskapsområden med g-bestämmelse sträcker sig runt hela kvarteren.

PLANBESKRIVNING

Rörande markägoförhållandena vill Lantmäteriet upplysa om att det inom allmän platsmark Park ser ut att finnas outredda områden. Fastighetstillhörigheten kan här vara oklar.

KOMMENTAR

De planområden där osäkerhet kan råda har undantagits planläggning varför synpunkten inte längre bedöms vara aktuell.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Det bör nämnas om även ansökan och kostnader för inrättande av gemensamhetsanläggning ska hanteras i exploateringsavtalet.

KOMMENTAR

Planbeskrivningen har uppdaterats.

Även om det inte finns någon kombination med gx-områden synes g-område inom samma område som kommunalt servitut ge samma resultat. En fundering är om det skulle kunna bli problem att tvångsvis inrätta gemensamhetsanläggning. Om allmänheten genom kommunen redan har en rätt till området, är det då av väsentlig betydelse att delta i en gemensamhetsanläggning för samma ändamål? Fastigheterna som är tänkta att ingå i gemensamhetsanläggningen har väl då redan en rättighet genom det kommunala servitutet.

Lantmäteriet förstår syftet med både g-område och servitut, men vill påpeka att det generellt avråds från att planlägga för en anläggning som ska vara både enskild och allmän. I vissa fall kan syftet uppnås genom att en kommunal fastighet deltar i gemensamhetsanläggningen.

KOMMENTAR

Synpunkten är noterad.

TRAFIKVERKET

Skyddsvall längs E6 måste förhålla sig till Trafikverkets utformningskrav för jordvallar gällande bl.a. avstånd från väggkant och släntlutning. Trafikverket tolkar vidare det som att avåkningsskyddet har utgått och istället ersätts av skyddsvall.

KOMMENTAR

Den skyddsvall som artikuleras i plankartan är till för att skydda mot stigande havsnivåer. Den utgör inte, primärt, ett avåkningskydd, men förhåller sig, så långt det är möjligt, till Trafikverkets utformningskrav. Dock måste vallen ansluta till E6/vägområdet för att kunna utgöra ett kustskydd. Separat tillståndsprocess för vattenverksamhet (skyddsvallen) pågår där samrådsyttrande från Trafikverket inkommit och dialog förs med Trafikverket i den processen. Detaljplanen kommer antas efter positivt beslut från mark- och miljödomstolen om vattenverksamheten (skyddsvallen).

Planhandlingarna har inte uppdaterats med att bullerskyddsåtgärder utgår från 2040 års trafikprognos. Det är viktigt att detta nämns i planen.

KOMMENTAR

Planbeskrivningen har uppdaterats med denna information.

Detaljplanen ger inget svar på frågan hur planområdet ska försörjas med kollektivtrafik när ett nytt hållplatsläge på E6 inte är möjligt. Trafikverket vill uppmana kommunen att i samråd med Skånetrafiken finna lösningar, t.ex. genom att låta en busslinje gå inom det nya området.

KOMMENTAR

Trelleborgs kommun fortsätter att föra dialog med Trafikverket och Skånetrafiken med målet att tillskapa kollektivtrafik till området på bästa sätt men i detta skede regleras inte något hållplatsläge för kollektivtrafik.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

TEKNISKA NÄMNDENS YTTRANDE

GATA OCH TRAFIK

I plankartan bör säkerställas att parkering för rörelsehindrade utförs på kvartersmark.

KOMMENTAR

Parkering för rörelsehindrade tillåts på förgårdsmark.

KRETSLOPP OCH VATTEN

För att inte, i tidigt skede, begränsa byggnads utformning inom E-område bör tillåten nockhöjd höjas till 8 m och begränsat våningsantal tas bort.

KOMMENTAR

Trelleborgs kommun bedömer att byggnadens anpassning till platsen är av yttersta vikt då anläggningen kommer att placeras i ett exponerat läge. Den angivna höjden om 4 meter var en tolkning av befintliga pumpstationer inom kommunen - pumpstationer som har haft lägre krav på platsspecifik utformning och andra förutsättningar vad gäller möjlighet att säkra anläggningen genom att exempelvis hägna. För att möjliggöra för en anläggning som kan rymma känslig utrustning interiört och därmed minimera behovet av förfulande inhägnader och ge möjlighet till en utformning där den tekniska anläggningen får en naturlig plats i landskapet har begränsning vad gäller höjd och våningsantal tagits bort ifrån bygggrätten. Slutgiltig utformning bevakas i bygglovsprocessen och i nära samverkan med stadsarkitekt.

BILDNINGSNÄMNDENS YTTRANDE

När det gäller bildningsnämndens synpunkter på det aktuella detaljplaneförslaget, hänvisar nämnden till bildningsnämndens yttrande, daterat 2022-01-23 (dnr BIN 2022/40, beslut bildningsnämndens presidium 2022-01-26 § 18), avseende samråd kring detaljplan för Bogsprötet 3 m.fl., "Etap Väst", PL-2020-118, med nedanstående tillägg.

"Det är viktigt att tillgången till förskole- och grundskolplatser inom Västra Sjöstaden, och inom Sjöstaden i stort, anpassas till en prognos avseende antalet barn som kommer vara bosatta inom området. Eftersom det är sannolikt att behoven kommer variera över tid behöver det finnas en beredskap för att hantera en topp i behoven som sedan planar ut på en

lägre nivå. En topp kan t.ex. hanteras med tillfälliga lokaler, lokaler som ställs om för annan verksamhet, eller genom att platser som frigörs när behoven minskar inom området används för att möta behov för barn som är bosatta utanför området, ex. i angränsande delar av den befintliga staden eller i andra delar av Sjöstaden när Sjöstaden fortsätter att utvecklas. Det behöver finnas en planering för hur toppen, när det gäller behov av förskole- och grundskolplatser, ska hanteras. Även tillfälliga lösningar kräver ytor för att tillgodose krav på yta per barn/elev

För en förskola i kommunal regi föredrar bildningsnämnden att det finns plats för minst 160 barn. För förskolans verksamhet är en fristående förskolebyggnad det bästa alternativet. Samlokaliseringen med äldreboende går bra. Den föreslagna nya förskolan i den aktuella detaljplanen är dock enligt tidigare uppgift (framgår inte av planförslaget) planerad för ca 120 barn, och följaktligen mindre än bildningsnämnden föredrar för en kommunal förskoleenhet.

Bildningsnämnden vill också framhålla vikten av säkra gång- och cykelvägar inom området, samt säkra passager till angränsande områden då barnen inom Västra Sjöstaden kommer att behöva gå i skolan i andra delar av staden.”

KOMMENTAR

För aktuellt planplanförslag föreslås en förskola med kapacitet om 120 barn utifrån friyta. I planprogrammet Västra Sjöstaden finns möjlighet att göra en större förskola i östra delen av området, intill Ståstorpsån. Den kan även planeras som fristående.

Den framtagna avsiktsförklaringen som är tecknad mellan fastighetsägare och kommunen finns krav på en viss exploateringsgrad. För att kunna uppfylla den exploateringen krävs en effektiv markanvändning där samlokalisering behöver göras. Därav föreslås förskolan samlokaliseras med annan övrig användning. Det finns dock inget krav om att det måste vara äldreboende.

Kommunens strategiska mål om att E6:ans funktion ska flytta till östlig ringväg och östlig hamnfart skapar möjlighet till att kommunen kan komma bli väghållare för nuvarande E6. På så vis får kommunen rådighet om att själv säkra och prioritera

gång- och cykelvägar. För nuvarande har Trafikverket tagit fram trimningsåtgärder för att visa vilka åtgärder som kan göras på befintlig sträcka och framför allt kring Travemündekorset där det inte finns någon trygg och säker övergång för gång- och cykel. Vid Västra korset finns i planskild gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen behöver dock rustas upp för att öka tryggheten. Inom området föreslås gaturum med säkra och trygga gång- och cykelvägar.

Bildningsnämnden vill komplettera ovanstående med följande tillägg:
Utifrån nytillkommen information att nuvarande planering inte kan garantera att aktuell förskola blir klar i tid för att tillgodose stadens prognostiserade behov av förskoleplatser prioriterar bildningsnämnden att förskolan byggs och drivs i kommunal regi. Detta för att inte riskera en situation där bildningsförvaltningen inte kan erbjuda förskoleplatser i staden enligt gällande lagstiftning.

KOMMENTAR

Tack för informationen.

Bildningsförvaltningen önskar detaljerad information om vad som i samrådsredogörelsen menas med "annan övrig användning" vid samlokalisering med förskolan och åtgärderna som planeras genomföras för att säkra de aktuella gång- och cykelvägar vilka är aktuella som transportsträckor till och från förskola inom planområdet. Vid samlokalisering med äldreomsorg önskar bildningsförvaltningen att tillagningsköket ligger inom bildningsförvaltningens organisation.

KOMMENTAR

Dessa frågor behandlas i senare skeden såsom projektering och bygglovsprocess. Under planläggningen har kommunen möjliggjort för att förskola samlokaliseras med bostäder eller centrumverksamhet och vi har undersökt möjligheten att utföra åtgärder för att göra gång- och cykelvägar säkrare. Vilken typ av verksamhet som sedan fyller byggnaden prövas sedan i bland annat bygglovsprocess och vilken typ av åtgärder som faktiskt utförs för att trygga gång- och cykelvägar utreds vidare under projekteringskedet.

MILJÖAVDELNINGENS YTTRANDE

ALLMÄNNA SYNPUNKTER

Planen redovisar endast en del av området som redovisas i planprogrammet. Då det inte är säkerställt att de framtida planerna som skall gränsa till planområdet kommer till stånd, så måste den aktuella detaljplanen fungera utifrån de förutsättningar som gäller för närvarande.

Strax norr om det aktuella planområdet är således området ett transportområde för hamntransporter samt industrimark. Området öster om planområdet utgörs av industrimark/handel och parkeringsytor, med en bensinstation som närmaste anläggning.

Ryckt ur sitt sammanhang riskerar planen att skapa ett bostadsområde som är inringat av väg E6 och av industritomter utan någon direkt koppling till stadens centrum.

KOMMENTAR

Tack för synpunkten. Trelleborgs kommun menar dock att det planprogram som tagits fram tydligt visar intentioner och en gemensam vilja att bygga ut området till en välintegrerad del av den befintliga staden. Eftersom planprogramsområdet är stort är en etappvis utbyggnad lämplig och det är heller inte ett ovanligt arbetssätt att dela upp stå pass stora områden i mindre planområden. Vi menar att området inte bör ses ryckt ur sitt sammanhang utan som en etapp i det större planprogramsområdet.

FÖRSKOLA, LOKALISERING, YTA MM

Lokaliseringen av förskolan intill den befintliga bensinstationen är direkt olämplig. Även om man vidtar åtgärder såsom brandsäkra material bedöms avståndet mellan två så olika verksamheter för litet. Det måste säkerställas på något sätt att förskoleverksamheten inte etableras så länge det finns en bensinstation som närmaste grannverksamhet.

KOMMENTAR

Den riskutredning som utförts visar att riskerna med placeringen är hanterbara med byggnadstekniska lösningar.

Arealen för förskolans utomhusyta måste säkerställas att den uppfyller kommunens krav på tillräcklig utomhusyta. Vidare skall poängteras att denna yta endast får brukas för förskolans verksamhet och inte kan

samutnyttjas för exempelvis bostadsändamål. En minsta sammanhållen friyta på 2000 kvadratmeter bör eftersträvas.

KOMMENTAR

Planförslaget möjliggör en gårdsyta om ca 3000 kvm. På denna yta får gårdsbyggnader uppföras om maximalt 300 kvm vilket gör att kravet på minsta sammanhållen yta uppfylles med marginal.

Vid prövning ska förskolegård prioriteras. Det finns närliggande grönområden som gott och väl kompenserar boendes behov av utemiljö i anslutning till sin bostad.

Likväl som en förskola kan utsättas för buller kan en förskola också ge upphov till det. Det är viktigt att tänka på att förskolor som placeras nära bostäder kan störa de boende. Ljudet som uppstår från verksamheten kan anses vara en olägenhet för de boende. För att undvika problem i framtiden är det viktigt att ha detta i åtanke när man väljer lokalisering av förskolan. Den bostads- och centrumverksamhet som samlokaliseras med förskolan bedöms därför som olämplig.

KOMMENTAR

I bygglovsprocess, med start- och slutbesked, ska god ljudmiljö säkerställas, vilket innebär att exempelvis bulleralstring ifrån ventilationsanläggningar beaktas och att krav kan ställas på ljudisolering i golv, väggar och tak både på den ljudalstrande verksamheten och på eventuella bostäder.

En lugn utemiljö för de boende kan tillgodoses med de allmänt tillgängliga grönområdena i anslutning till bostäderna.

DAGVATTENHANTERING

I de kommunala riktlinjerna för dagvattenhantering anges att man i första hand skall välja öppen dagvattenhantering. De underjordiska magasinen som presenteras i detaljplanen bör därför kompletteras så att det är möjligt att ha en öppen hantering.

KOMMENTAR

Detaljplanen säkerställer att den i dagvattenutredningen föreslagna lösningen kan utföras. Alternativa lösningar är fortfarande möjliga inom ramen för detaljplanen om man i en vidare utredning kan visa att de är lika effektiva eller bättre som den föreslagna lösningen.

KLIMATANPASSNING

Kommunen arbetar för närvarande med en plan för klimatanpassning. I denna planerar man för att uppföra skyddsvallar söder om aktuellt planområde. Eftersom detta är åtgärder kräver tillstånd från mark och miljödomstolen samt även detaljplanprocess finns en del osäkerhet i antagande att området är skyddat mot framtida kustöversvämningar. Man bör säkerställa även i denna plan att ett kommande kustskydd kommer till stånd.

KOMMENTAR

Detaljplanen kommer att antas först när tillstånd för vattenverksamhet föreligger.

NATURVÄRDEN MM

Det måste säkerställas att befintliga vattenytor som finns inom området skall få vara kvar. Speciellt bör beaktas hur vattenområdet i tidigare hamn skall skötas och vattenomsättas. Detta anges inte alls i detaljplanen.

Speciellt är Sumpen utpekad i natur- och kulturplanen som ett område med höga naturvärden.

Den västra delen av den gamla hamnen, med sina lerbottnar, är värdefulla för rastande fåglar.

Beteckningen "Natur" kan vara att föredra i vissa delar av de områden som i befintligt material betecknas som "Park".

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

ICA FASTIGHETER

SÄKERSTÄLLA INFART

Vid vart tillfälle behöver ICA-butiken vara tillgänglig för kunder och transporter. Det gäller under byggnation och iordningställande av den nya avfarten och all övrig verksamhet som kommer att pågå i närområdet. Det gäller även den nya trafik Korsning som redovisas i granskningskedets handling. Denna måste dimensioneras för ICAs kundflöden och transporter för att verksamheten ska kunna fortsätta. Vår bedömning i dagsläget är att den riskerar vara underdimensionerad utifrån det redovisade materialet. Alternativa tillfartsvägar utanför planområdet kan möjligen lösa angöring för vår godstrafik men är i skrivande stund inte säkerställda varvid vi fortfarande ser risker i denna detaljplans tillfartsvägar till vår fastighet Väster Jär 4:122. Plankartan redovisar dessutom inte att det är en korsning och att gatan fortsätter österut på vår fastighet vilket kan föranleda missuppfattningar om digniteten på korsningen och vägarna. Detta behöver förtydligas ytterligare.

KOMMENTAR

Trelleborgs kommun och ICA har haft, och kommer ha en fortsatt dialog om ny anslutning till ICAs fastighet, och eventuella tillfälliga körvägar. Trelleborgs kommun har tagit fram en specifik trafikutredning för den aktuella korsningen för att säkerställa att det finns utrymme i detaljplanen att utforma en korsning som klarar av den trafikbelastning som ICA har angett.

ANSLUTANDE HÖJDER

Enligt samrådsredogörelsen kommer inte höjdsättningen vara färdig till granskningskedet. ICA Fastigheter efterlyser kommunikation kring arbetet då det ska vara klart innan ett antagande av detaljplanen.

KOMMENTAR

Grov höjdsättning av allmän platsmark togs fram i samband med planprogrammet och det är denna höjdsättning som ligger till grund för projekteringen av allmän platsmark inom föreslagen detaljplan.

DAGVATTEN

ICA Fastigheter ser en betydande risk med att respektive fastighetsägare/verksamhetsutövare bortser från sitt ansvar enligt Miljöbalken avseende att tillse så att intilliggande fastigheter inte drabbas eller berörs av eventuella förändringar i marken.

Vi ser fram mot ett fortsatt lösningsorienterat arbete tillsammans med kommunen för att ICA-butiken ska kunna fortleva och utvecklas på vår fastighet.

KOMMENTAR

Tack för synpunkten. Trelleborgs kommun förutsätter att respektive fastighetsägare och verksamhetsutövare tar sitt ansvar enligt gällande lagstiftning och ser fram emot fortsatt dialog.

TELE 2

Tele2 har infrastruktur enligt bild [bifogad i yttrande] och vi förutsätter att denna kanalisation inte berörs av detaljplaneändringarna. Om detaljplaneändringarna skulle påverka vår infrastruktur, i form av flytt eller liknande, förutsätter vi att exploatören eller den som påkallar flytten står för samtliga kostnader. Innan några arbeten påbörjas vill vi bli kallade till samråd och planeringsmöte för att bevaka våra intressen samt få inblick i hur vi kan påverkas av detaljplaneändringen.

KOMMENTAR

Synpunkten är noterad. Ett ledningsmöte sker i ett senare skede efter att detaljplanen blivit antagen och fått laga kraft.

Kostnader fördelas enligt gällande markavtal. På sida 32 i planbeskrivningen finns beskrivet konsekvenser av eventuell flytt av ledningar vid ett genomförande.

PRIVATPERSON

Vi tycker inte om planen med höga hus och att de står alldeles för tätt, man skall inte bygga högre än trevåningshus. Högre hus förfular Trelleborg.

KOMMENTAR

Tack för synpunkten. Vi är dock övertygade om att högre hus kan berrika stadsbilden och arkitekturen i Trelleborg, under förutsättning att de gestaltas på ett omsorgsfullt sätt. Därför har vi inom ramarna för detaljplanen bestämmelser som till exempel takutformning för att skapa ett varierat taklandskap och inför detaljplanens antagande togs både ett gestaltning- och ett kvalitetsprogram fram för att säkerställa en ambitiös och omsorgsfullt gestaltad arkitektur.

Orsaken till att småbåtshamnen stängdes, var för att havsnivån kommer att stiga. Helt plötsligt vill man bygga hus nära stranden.

KOMMENTAR

All forskning vi har tillgång till visar att havsnivåerna kommer att stiga, vilket medför att stora delar av Trelleborgs stad riskerar att drabbas av översvämningar ifrån havet.

Exploateringen av Västra Sjöstaden är ett led i att kunna skydda staden mot stigande havsnivåer, dels genom att det ställs krav på att marken som byggnaderna ska stå på höjs upp och i sig skapar ett översvämningsskydd, dels genom att exploateringen är med och finansierar skyddsvallen väster om utbyggnadsområdet.

När vi tittar på detaljplanen så upplever vi att grönområdena bara är till för de som bor i de nya husen. Vi är många som bor på väster och som fortsättningsvis vill få tillgång till omgivningarna.

KOMMENTAR

Byggnationen i området består av kringbyggda gårdar med allmänna passager igenom kvarteren. Den gamla småbåtshamnen och våtmarksområdet Sumpen är fortsatt allmän tillgängliga. När vallen iordningställs kommer även naturparken runtomkring denna ses över för att förbättra både den upplevda tillgängligheten (med exempelvis belysning och sittplatser) och den fysiska tillgängligheten (i form av exempelvis gångstigar).

Varför inte tänka lite framåt för invånarna (kommande generationer). Vårt förslag är att binda samman till ett grönområde från Albäck fram till Ståstorps ån.

KOMMENTAR

Förslaget att binda samman grönområdet Albäck med naturområdet kring gamla småbåtshamnen och vidare mot Ståstorpsån tycker även vi är en bra idé och vi håller fast vid den framöver när områdena runtomkring den aktuella detaljplanen börjar planeras!

Slopa husen från gamla småbåtshamnen fram till Ståstorpsån där stenpiren börjar och fixa ett grönområde med träd och grillplatser samt gräs ner till stranden. Som det är nu så tar folk bilen till Albäck som vårt närmaste grönområde. Med vårt förslag så kan dom flesta promenera till strand och grönområde. Detta minskar utsläppen från bilar vilket är bra för miljön.

KOMMENTAR

Som nämnts är byggnationen en del i att möjliggöra för ett kussydd, men tankarna om att kunna ta sig till grönområden utan att nyttja bil är värdefulla. Inom detta arbete kommer naturområdet runt småbåtshamnen att utvecklas och tillgängligöras, likaså tillskapas en strandpromenad som gör att man kan promenera längs stranden och nå denna närmare stadskärnan än idag. Förhoppningsvis gör detta att fler väljer att promenera till de strand- och grönområden som planen möjliggör för.

Bygg en bullervall vid vägen och gör en infart till Maxis parkeringen från E6:an.

KOMMENTAR

Det kommer inte att bli en direkt infart till ICA Maxis parkering ifrån E6:an, däremot har Trelborgs kommuns förhandlingar med Trafikverket möjliggjort för en ytterligare infart till området.

Frågan om bullervall längs med E6:an inryms inte i detta planarbete men vi tackar för synpunkten och har den med oss i arbetet framöver.

ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET

Följande ändringar har gjorts i planförslaget:

PLANKARTA

- Området kring gamla småbåtshamnen och våtmarksområdet Sumpen har undantagits planläggning. Användningen besöksanläggning har därför utgått och planområdesgränsen har justerats. .
- Åtgärdsbehov för sanering har definierats.
- Centrumändamål tillåts endast inom de områden där lämpligt avstånd till riskkälla innehålls.
- Begränsning vad gäller höjd och våningsantal har tagits bort ifrån E-område i väst.

PLANBESKRIVNING

- Planbeskrivningen har uppdaterats vad gäller frågan om strandskydd och riksintresse friluftsliv kopplade till den planerade besöksanläggningen. Då området undantagits planläggningen har stycken som behandlar dessa områden tagits bort ur planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med förtydliganden kring förslagets potentiella påverkan på riksintresse hamn.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med akutella bullerkartor.
- Planbeskrivningen har uppdaterats vad gäller bedömningen kring de utförda markundersökningarnas tillräcklighet.
- Planbeskrivningen har förtydligats med avseende på riskreducerande åtgärder.
- Bullerkartor har uppdaterats med information om att bullerskyddsåtgärder utgår från 2040-års trafikprognos.
- stycket som behandlar kollektivtrafik har uppdaterats med information om Trelleborgs kommuns önskan att genom fortsatt dialog med Skånetrafiken och Trafikverket finna plats för kollektivtrafik till området.

