

DETALJPLAN FÖR
GETINGEN 1 M.FL.

TRELLEBORGS KOMMUN

PLANARKITEKT
Fredrik Magnusson

DETALJPLANEN PÅBÖRJAD
2022-12-07

PLANHANDLINGAR
Denna planbeskrivning
Plankarta

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	2
DETALJPLANENS SYFTE	3
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	4
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	4
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	4
GENOMFÖRANDE	7
ORGANISATORISKA FRÅGOR	7
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVARV	7
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	8
TEKNISKA FRÅGOR	9
EKONOMISKA FRÅGOR	9
KULTURVÄRDEN	10
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	13
BAKGRUND	13
UNDERSÖKNING BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	13
RIKSINTRESSEN	13
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN	13
STAD OCH SAMHÄLLE	14
HÄLSA OCH SÄKERHET	17
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	19
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 en bebyggelse placerad 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 reglera bort bostäder med besvärande insyn från gatan och istället möjliggöra för utåtriktade verksamheter och gemensamhetsutrymmen. Bottenplanet får således endast inrymma verksamhetslokaler och bostads-komplement, såsom cykelparkering, tvättstuga, avfallsutrymme och liknande.

Detaljplanen medger byggrätt för cirka 635 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.

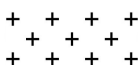
I det fall bilparkering ordnas på annat vis, i enlighet med kommunens parkeringsnorm, möjliggör användningsområdet för byggrätt med en blandning av bostäder och verksamheter. Bostäder tillåts inte i bottenplan. Syftet är att reglera bort bostäder med besvärande insyn från gatan och istället möjliggöra för utåtriktade verksamheter och gemensamhetsutrymmen. 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



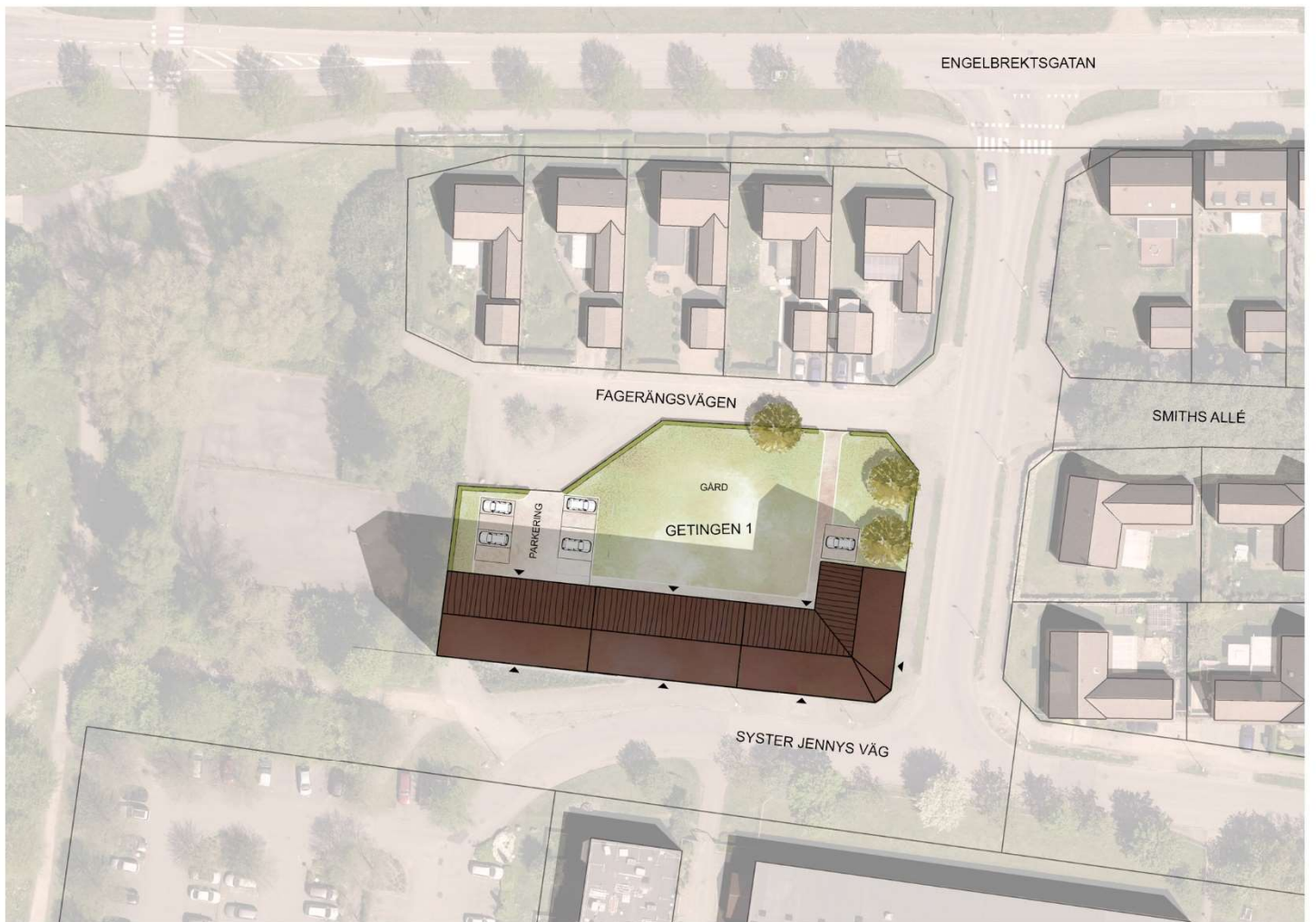
Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att förtydliga att marken inte får förses med byggnader inom det markreservat som ska vara tillgängligt för allmännyttiga ledningar.



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 allmän plats, samtidigt som bestämmelsen uppmuntrar till generösa rumshöjder.
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.
- u₁** *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.* Markreservatet avser befintliga ledningar inom planområdet med tillhörande skyddsavstånd. Ledningarna är skyddade med avtalsservitut.
- 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 ytor 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 skapar en stadsmiljö som är vänligare och tryggare.
- 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.

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.

Avtalets huvudsakliga innehåll kommer behandla de anpassningar och ombyggnader av intilliggande allmän plats som bedöms som nödvändiga för detaljplanens genomförande. Kommunens rätt att ta ut ersättning för gatukostnader från fastighetsägaren kommer således 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. Det kan dock inte uteslutas att fastighetsägarekollektivet själva kan behöva stå för genomförandekostnader ifall exploatören inte fullföljer exploateringsavtalet.

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 rätt att lösa in den mark som planläggs som allmän plats för att genomföra detaljplanen.

SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA 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 befintliga allmän plats planläggs som kvartersmark. Planförslaget förutsätter således förändringar i fastighetsindelningen. Förändringarna redovisas i fastighetskonsekvenskartan nedan.



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.

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 i stort sett helt hårdgjord sedan tidigare. 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 exploitören. En förutsättning för att samhällsbyggnadsnämnden ska kunna anta detaljplanen är att kommunfullmäktige godkänner det exploateringsavtal som kommer upprättas mellan kommunen och exploitörer. Exploateringsavtalet ska bland annat reglera villkor för kostnadsansvaret för detaljplanens genomförande.

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 regleras genom exploateringsavtalet istället.

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.

PLANDATA

Planområdet ligger i Fagerängen i den östra delen av Trelleborgs stad och omfattar cirka 2250 kvadratmeter. Planområdet innefattar hela Getingen 1, vilken är privatägd. 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 § miljöbedömningsförordningen (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, 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.

Ingen särskild anpassning utifrån kulturmiljön inom och i anslutning till planområdet har bedömts som nödvändig vid planförslagets utformning. 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 var tidigare en del av grönområdet som omger Fagerängen, men bedömdes utgöra ett överflödigt grönområde som vid tidpunkten nyttjades som jordbruksmark. 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 inte tidigare funnits i Fagerängen, och skiljer sig på så vis från de två homogena men sinsemellan olika områdena i norr och söder. Det gäller bland annat bebyggelsens placering mot intilliggande gata, 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. Förtätningar i liknande riktning har genomförts längs Engelbrektsgatan de senaste åren.

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 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. I planförslaget regleras var parkering får finnas, med syfte att säkerställa dels en god stadsmiljö, dels en god utemiljö för de boende.

I planförslaget har vissa anpassningar gjorts, dels med hänsyn till kommunens parkeringsnorm, dels med hänsyn till befintliga allmännyttiga ledningar inom planområdet. Dessa förutsättningar begränsar möjligheterna att bebygga fastigheten, men hänsyn har tagits till 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 minsta 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 22 meter bred 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. Två av träden behöver tas ned för att nyttja byggrätten fullt ut. Trädraden består av fyra träd och bedöms därför inte uppfylla kriterierna för att omfattas av generellt biotopskydd.

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 Centralstation 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 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 och bostadshus med egen parkering, uppskattats till cirka 1200 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 22 meter bred 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 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 bygrätten.

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

Inga risker för olyckor, t.ex. transportled för farligt god eller verksamheter med stor omgivningspåverkan, 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 påverkat av skredrisk.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

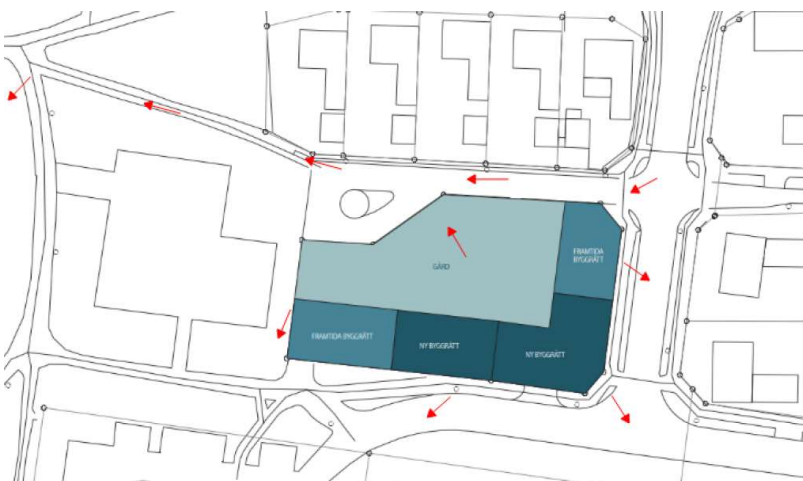
En skyfallsutredning har genomförts. I simuleringarna har det inte tagits hänsyn till markens infiltrationsförmåga eller eventuell avledning i befintliga dagvattensystem. Det innebär att flödena och volymerna som presenteras vid olika regnintensiteter redovisar ett värsta scenario och resultatet kan därför skilja sig mot verkligheten.

Idag finns det områden inom fastigheten som kan bli översvämmade vid skyfall. Det största området, med den största volymen och den lägsta markhöjden, sammanfaller med den plats som tidigare varit bebyggd, varför förutsättningarna såg annorlunda ut före augusti 2018. 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.

Bostäder tillåts inte i bottenplan, varför inga risker föreligger för dessa, men för att inte riskera att skada byggnader efter planerad exploatering behöver marken höjdsättas med erforderligt fall ifrån byggnaderna. Den extra volymen på 116 m³ som kommer avrinna från fastigheten efter exploatering bedöms inte ha en betydande påverkan på områden nedströms.



Maximal avrinning mot markerad lågpunkt på väg 9.



Föreslagna avrinningsvägar efter exploatering.

OMGIVNINGSBULLER

En trafikbullenutredning har genomförts. Trafikbullenberäkningarna 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. Planförslaget reglerar en något annorlunda placering jämfört med vad som redovisats i utredningen. Utifrån de redovisade frifältsvärdena bedöms slutsatserna ovan inte att påverkas.

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.

LUFTKVALITET

Planförslaget bedöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids.

VATTENKVALITET

Recipienten för det aktuella planområdet är hamnbassängen i Trelleborgs hamnområde, där dagvattnet leds via dagvattendammar i den östra, nybyggda delen av hamnen innan det når hamnbassängen. Planområdet är sedan tidigare i princip helt hårdgjort och stora delar av aktuell fastighet nyttjas som parkeringsplats för bilar. Planförslaget förutsätter inte någon ytterligare hårdgörning av marken. Planförslaget bedöms sammantaget inte ha någon större påverkan på recipienten och därmed inte bidra till att miljökvalitetsnormer för vatten överskrids.

MARKFÖRORENINGAR

En markteknisk utredning har genomförts. Analysresultat visar att inga halter uppnår nivåer för känslig markanvändning.

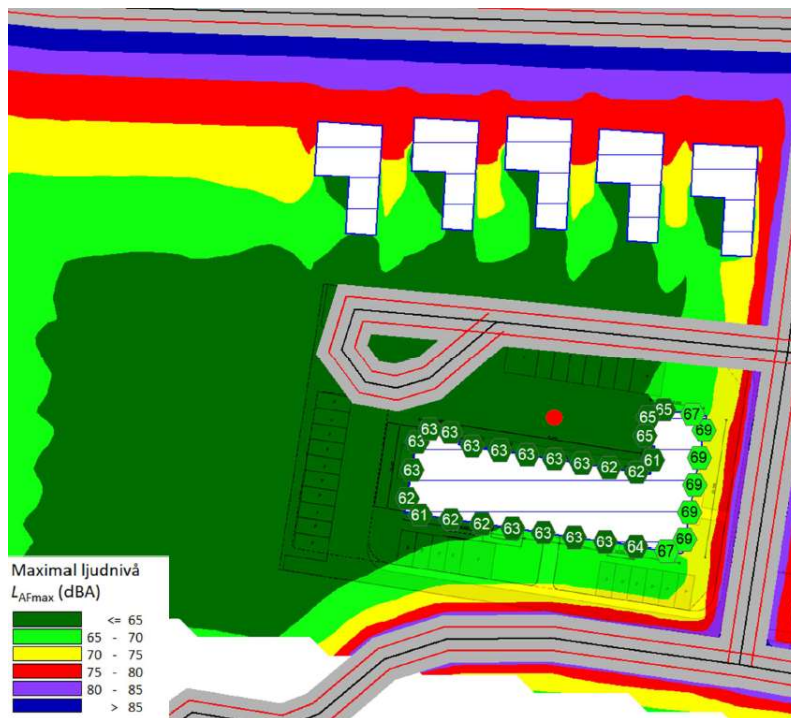
Baserat på analysresultatet av den marktekniska utredningen har inga anpassningar av planförslaget bedömts som nödvändiga.

SOL OCH SKUGGA

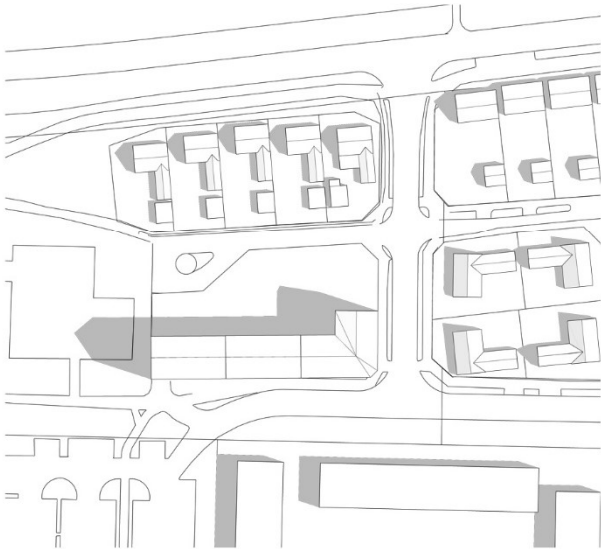
En sol- och skuggstudie har genomförts. Denna visar att planförslaget medför en viss beskuggning av befintliga fastigheter vid tidiga och sena timmar under vinterhalvåret. På grund av huvudfastighetens belägenhet gentemot gatunätet hamnar den egna gården på norrsidan, vilket innebär att gården blir beskuggad i varierande grad under året. Konsekvenserna för grannfastigheterna och den egna fastigheten bedöms som rimliga utifrån de allmänna intressena och de avvägningar som gjorts med stöd av Fördjupad översiktsplan för Trelleborgs stad 2035.



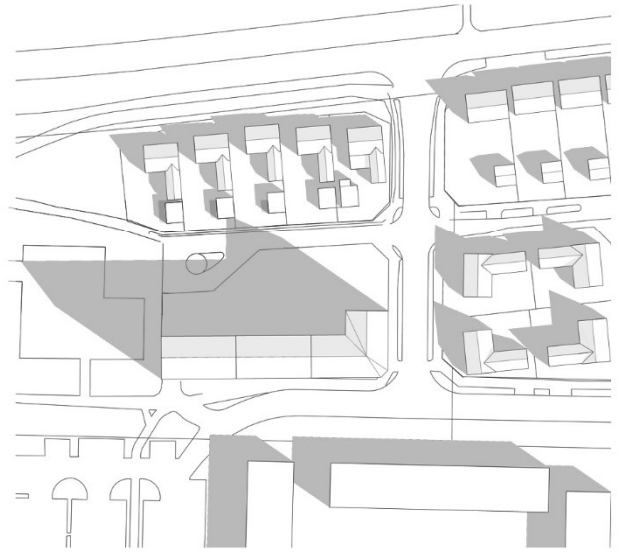
Ekvivalent ljudnivå i dBA för prognosår 2040 på 1,5 meter över mark. Uteplats markeras med röd prick. Fasadljudnivåer avser frifältsvärden på våningen med högst nivåer.



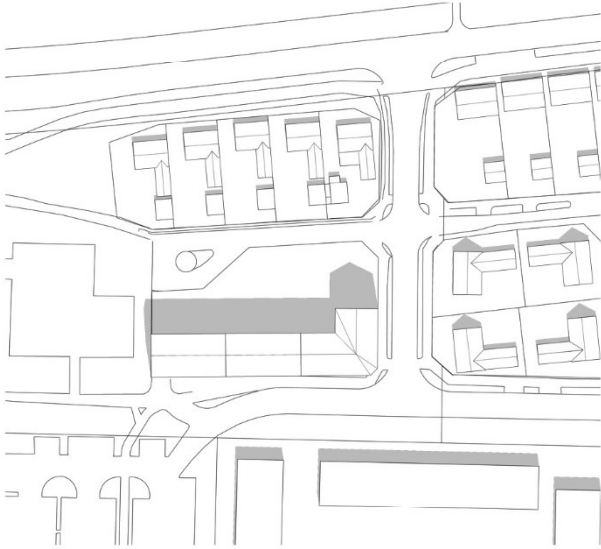
Maximal ljudnivå i dBA för år 2040 på 1,5 meter över mark. Uteplats markeras med röd prick. Fasadljudnivåer avser frifältsvärden på våningen med högst nivåer.



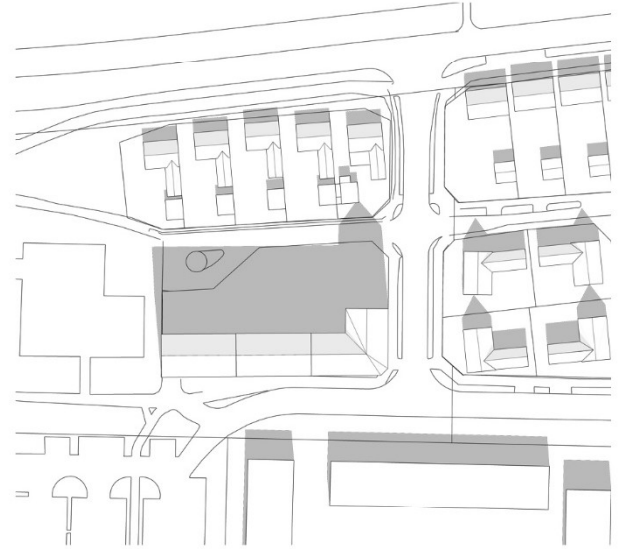
Skuggbildning 23 juni 09.00



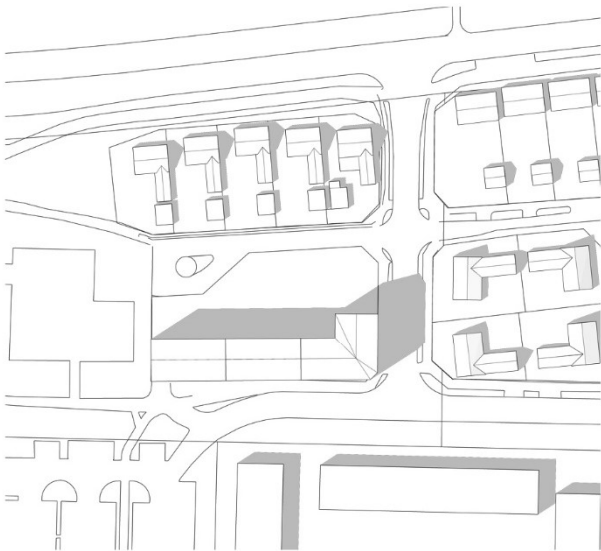
Skuggbildning 23 september 09.00



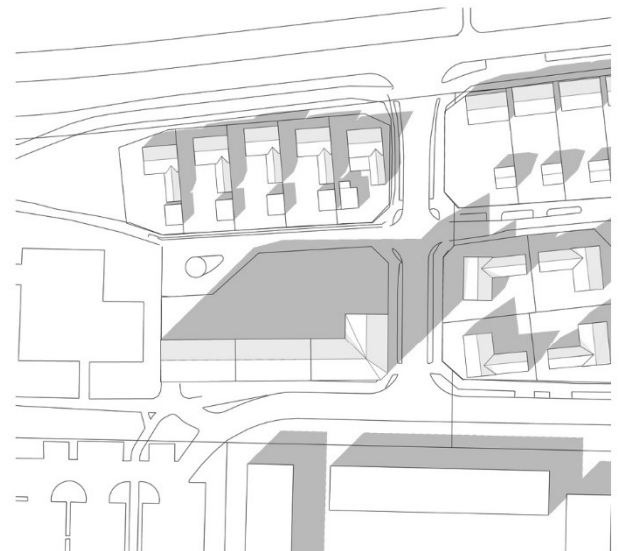
Skuggbildning 23 juni 12.00



Skuggbildning 23 september 12.00



Skuggbildning 23 juni 15.00



Skuggbildning 23 september 15.00

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 plankartan används utdrag från kommunens baskarta. Grundkarta kommer upprättas inför granskningsskedet.

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.

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, PE Teknik & Arkitektur, 2023-08-28
- » Geoteknisk utredning, Treeline, 2023-03-30
- » Markmiljöutredning, TEMA Miljö i Borlänge AB, 2023-03-27

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
- Jan-Åke Persson, projektledare, tekniska serviceförvaltningen
- Susanne Hultin, landskapsarkitekt, tekniska serviceförvaltningen



