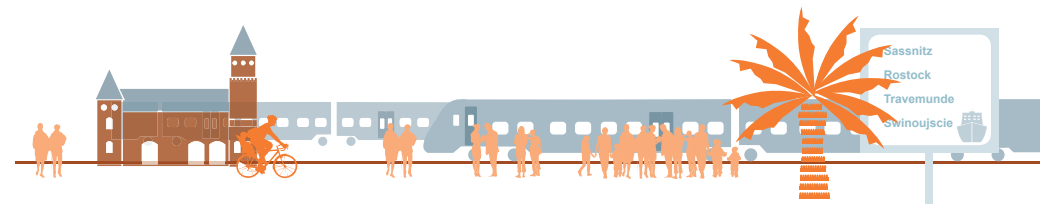




ANTAGANDEHANDLING 2013-04-30 Planbeskrivning

Detaljplan för Bigarrån 1,
Trelleborgs kommun, Dp 192

Enkelt planförfarande

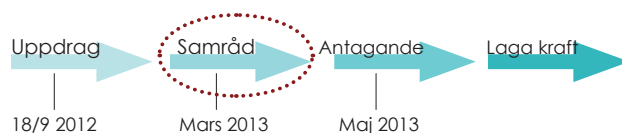


HANDLINGAR

Planbeskrivning
Plankarta
Illustrationskarta
Grundkarta med fastighetsförteckning
Granskningsutlåtande

Planförfarande

Planen tas fram med enkelt planförfarande enligt 2010 års Plan- och bygglag.



PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för förtätning med fem radhus på fastigheten Bigarrån 1, som tidigare har använts för handelsändamål.

BAKGRUND

På den aktuella fastigheten fanns det tidigare en matbutik som inte har varit lönsam de senaste åren. Ökad konkurrens från större matbutiker gjorde att butiken till sist fick lägga ner. Fastigheten såldes och efter det inkom det en förfrågan till kommunen om möjligheten att ändra detaljplanen till bostadsändamål. Förfrågan behandlades i Samhällsbyggnadsnämnden den 2012-09-18 som beslutade att ge den sökande positivt planbesked.

FÖRSLAGET I KORTHET

Planförslaget innebär att:

- Tomten får bebyggas med 5 radhus i två plan
- Radhusen får vars en infart från Köpingsvägen
- Busshållplatsen i anslutning till planområdet flyttas norr ut.
- I fastighetsgränsen mot den allmänna parken ska det finnas häck eller annan växtlighet.

MILJÖBEDÖMNING

Planläggningen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § Miljöbalken. Detta innebär att ingen separat miljökonsekvensbeskrivning kommer att upprättas. Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer istället att redovisas i planbeskrivningen.

Detaljplanen omfattas av en fastighet som är bebyggd sedan tidigare och saknar större natur- och/eller kulturvärden. Planen bedöms inte påverka omkringliggande områden negativt. Detaljplanen föranleder inte heller risker för människors hälsa och bedöms inte bidra till att gällande miljökvalitetsnormer överskrids. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i östra Trelleborg. Planområdet avgränsas i väst av en allmän park, i norr och söder av stigar som leder in till parken och i öst av Köpingegatan.

Areal och mark

Planområdet är 1650 m² och består av en nedlagd och riven matbutik. Marken är asfalterad.

Markägförhållanden

Planområdet består av fastigheten Bigarrån 1 som ägs av exploatören, fastighets AB Bigarrån 1.



Planområde med omgivning. Ortofoto är från år 2010 och visar den nu rivna matbutiken.

tidigare ställningstaganden

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fornlämningar

I området finns inte några kända fornlämningar.
Något särskilt tillstånd enligt 2 kap. lag om
kulturminnen krävs inte.

Rikssintressen

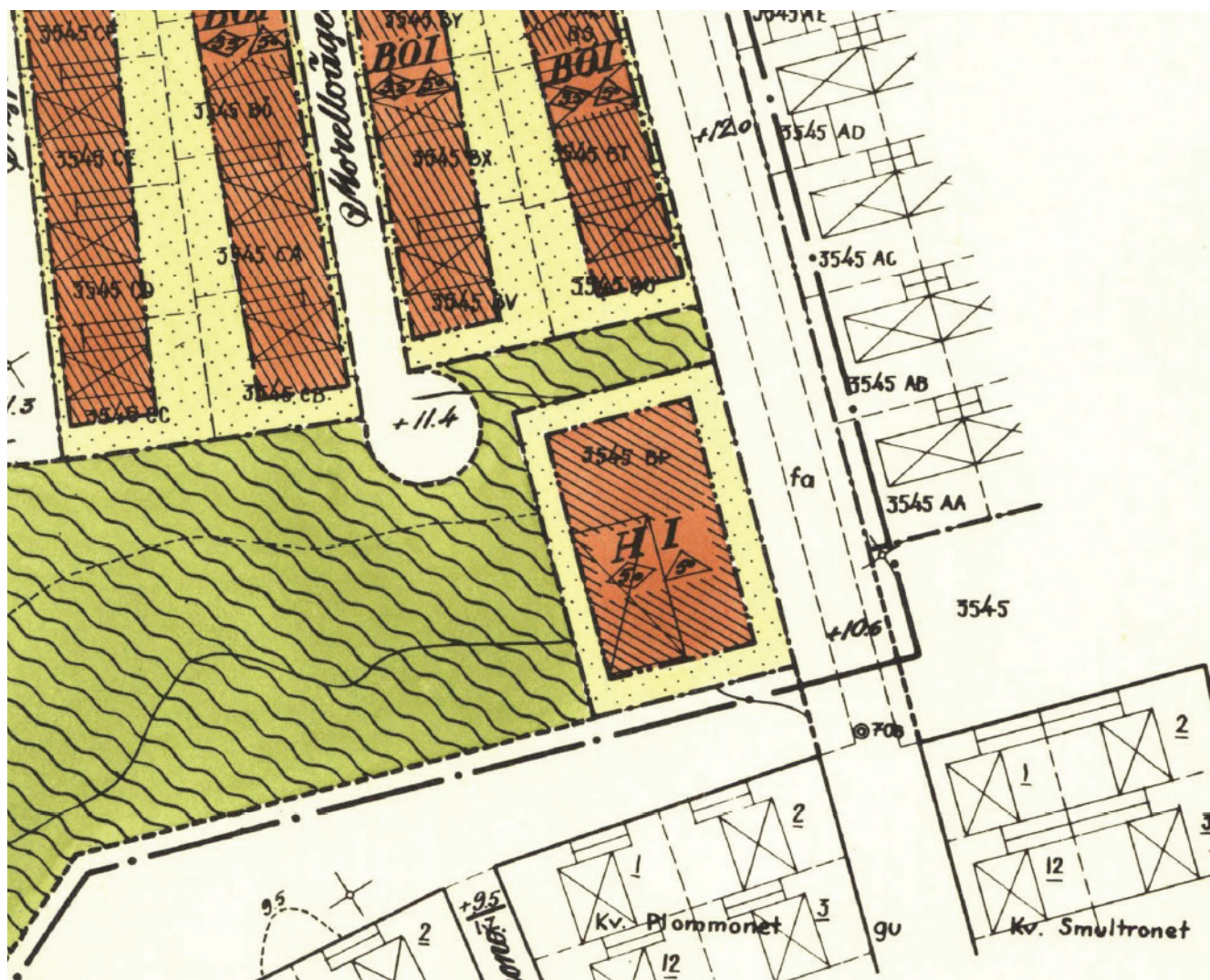
Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Översiktsplan

Översiktsplan 2010 Trelleborgs kommun är antagen 2010-06-21. I inriktning och riktlinjer för Trelleborgs centrum står det att kommunen ska verka för försättningar i stadscentrum och att boendets omfattning och kvalitet i centrum ökas. Det aktuella planområdet är inte markerat i översiktsplanen men syftet med detaljplanen bedöms överensstämma med målen i översiktsplanen.

Detaljplan

Gällande detaljplan (DP A 98) för fastigheten antogs 1969. Planen medger en byggnad för handelsändamål i en våning. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5 meter. Marken omkring fastigheten Bigarrån 1 är planlagd som "allmän plats avsedd att planteras" (parkmark).



Gällande detaljplan A 98

förutsättningar & förändringar

NATUR

Mark och vegetation

Parken som omger planområdet är en populär och välbesökt park. Den består av mindre och större gräsytor, grusgångar med bänkar och belysning. I parken finns det en nyligen anlagd lekplats och flera väl uppväxta träd. I parken finns också Akkabacken som används för pulkaåkning på vintern. Parken och träden har både biologiska, rekreations- och miljöskapande värden och det är viktigt att dessa får finnas kvar.

Stigen söder om planområdet kantas av en trädallé, denna är mycket värdefull. Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet kommer att gå ända ut till den södra fastighetsgränsen. Fönster eller dörrar är inte tillåtet på gaveln mot den södra fastighetsgränsen, vilket säkras med planbestämmelsen v₁. Detta för att träden ska få finnas kvar och inte behöva fällas eller beskäras för mycket. Träden inom Bigarrån 1 får lov att fällas. Träden i den västra plangränsen kan dock med fördel bevaras, och utgöra ett mervärde i de tillkommande trädgårdarna. I gräns mot allmän park ska det finnas häck eller annan vegetationsbeklädd avgränsning. Mur eller staket tillåts inte men stödmur om max 50 cm godtas.

Geoteknik

Området är bebyggt sedan tidigare och någon geoteknisk undersökning har inte genomförts.



Lekplatsen i parken, väster om planområdet



Den trädkantade stigen söder om planområdet



Planområdet med omkringliggande träd. Trästammar och trädkronor är inmätta. Överkryssade träd kan fällas

förutsättningar & förändringar

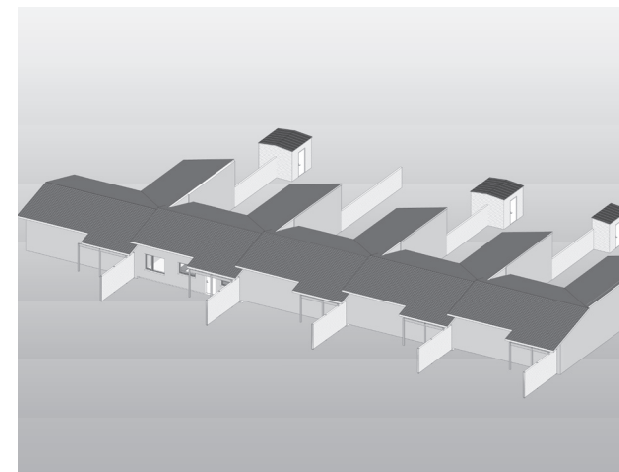
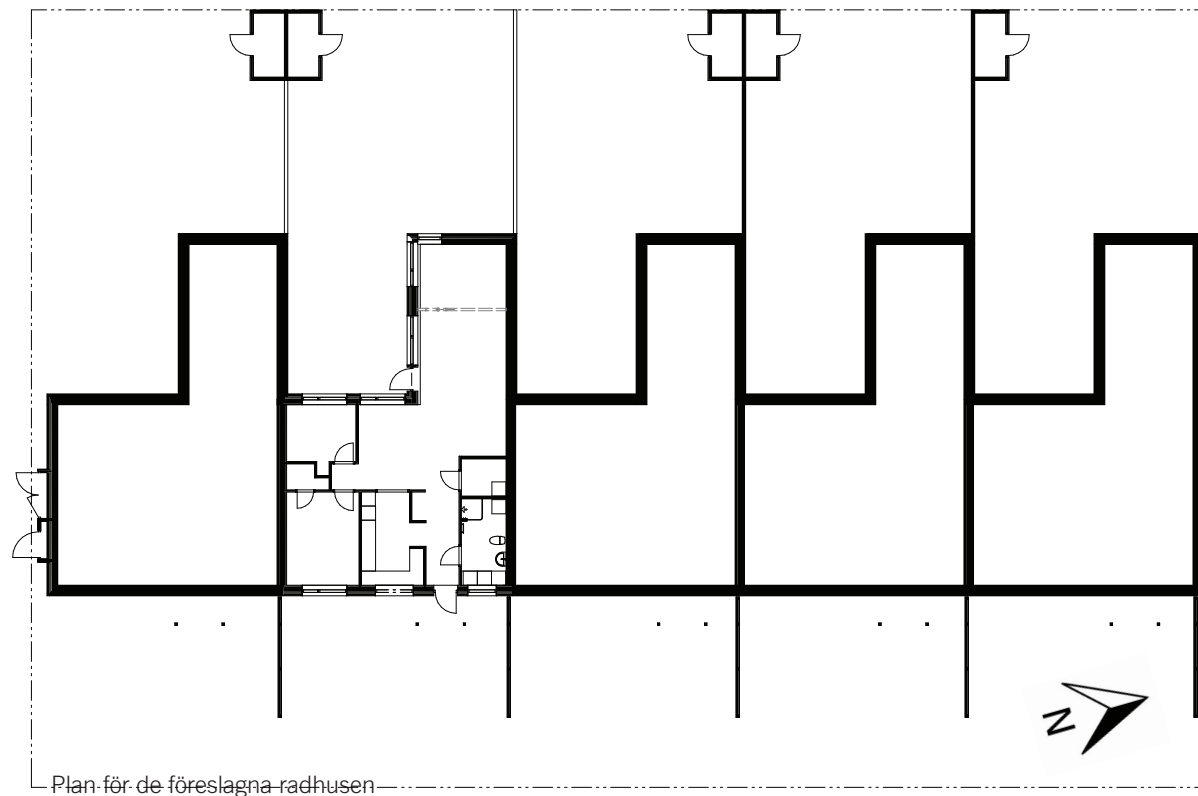
BEBYGGELSE

Den nu nedlagda matbutiken uppfördes på 1960-talet. Byggnaden var inte bevaransvärd och har rivits. Omgivande bebyggelse består främst av 1-plans hus från 1960-talet, uppförda i rött tegel.

Detaljplanen innebär att fastigheten kan bebyggas med fem stycken radhus. De tänkta radhusen är i ett plan men detaljplanen möjliggör för radhus i 2 plan. Högsta tillåtna nockhöjd är 8 m. Radhusen ska uppföras som hyreshus och kommer initialt att rymmas inom samma fastighet, men detaljplanen möjliggör för en framtida avstyckning och minsta fastighetsstorlek är 300 m².

De tänkta radhusen är omkring 120 m². Planen möjliggör för att var radhus kan vara upp till omkring 170 m² i bottenplan.

Radhusen ska placeras minst 7,5 m från den västra fastighetsgränsen, in mot parken. Det är möjligt att uppföra ett mindre uthus eller redskapsbod om 10 m² i var trädgård. I öster ska radhusen placeras minst 8,5 m från Köpingegatan. Detta för att möjliggöra för en parkeringsplats framför vart radhus. Inom förgårdsmarken möjliggörs för en carport, ett skärmtak eller ett garage per radhus som högst får uppta 30 m².



förutsättningar & förändringar

GATOR & TRAFIK

Trafik & kollektivtrafik

Planområdet nås ifrån Köpingsgatan och i dagsläget finns det två infarter till fastigheten Bigarrån 1. Planförslaget innebär att det blir nödvändigt med fem infarter, en till vart radhus. Det innebär att busshållplatsen som ligger utanför den norra delen av planområdet måste flyttas. Hållplatsen flyttas 20 meter norrut. Hållplatsen trafikeras av stadsbuss nr 2, som går med halvtimmes trafik på vardagar.

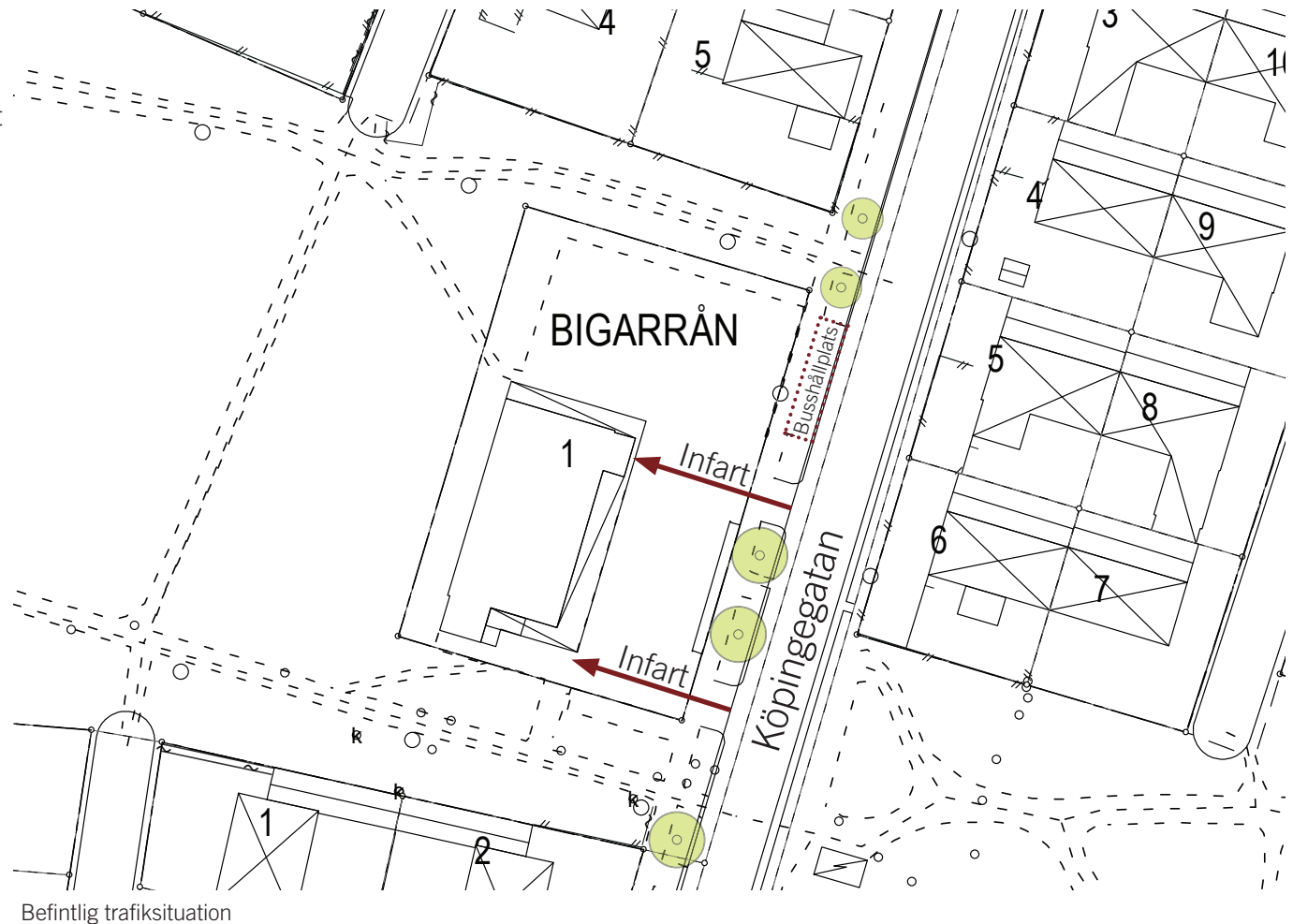
Infarterna till radhusen anordnas i enlighet med illustrationsplanen, se s. 8. Infarterna anordnas så att träden längs med Köpingsgatan inte behöver fällas.

Gång och cykel

Separat gång- och cykelväg finns längs med Köpingsgatans västra sida.

Parkering

Parkering skall ske inom kvartersmark och kommunens parkeringsnorm ska följas. Det innebär att det skall anordnas en parkeringsplats per radhus.





Illustrationsplan

förutsättningar & förändringar

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunens ledningar för vatten och avlopp finns i anslutning till området. Planområdet kopplas på dessa. Direkt öster om planområdet i trottoaren går det vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Åtkomsten till dessa säkras genom ett 2,5 m brett u-område i planområdets östra gräns.

Dagvatten

Kommunens ledningar för dagvatten finns i anslutning till området. Planområdet kopplas på dessa.

Energi, tele

Planområdet ligger inom koncessionsområde för tekniska förvaltningens elnät. Planområdet förutsätts koppla på dessa.

Avfall

I fastighetens nordvästra hörn finns en återvinningsstation som kommer att flyttas. Förpacknings- och Tidningsinsamlingen, FTI, som äger behållarna är informerade om detta och återvinningsstationen kommer att läggas ned. Närmsta återvinningsstation förutom denna ligger omkring 400 m från planområdet på Allmogevägen. Sophämtning sker med sopbil från Köpingsgatan.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Nollalternativet är att fastigheten fortsatt är planlagd för handel och att en ny matbutik uppförs. Denna genererar troligtvis mer trafik till området jämfört med planförslaget.

Utbyggnaden av de fem radhusen är en förtätning i ett halvcentralt läge i Trelleborg, vilket stämmer väl överens med intentionerna i översiktsplanen från 2010. En förtätning av området kan medföra positiva konsekvenser för service och kollektivtrafik i området.

Matbutiken som idag finns på fastigheten har inte varit lönsam och byggnaden har under en tid stått tom och delvis blivit vandaliserad. Detta har bidragit till att man upplever platsen som öde och otrygg. Bostäder kan istället medföra att platsen befolkas och upplevs som trygg. Detta är särskilt viktigt då det finns en busshållplats i anslutning till fastigheten.

Radhusen uppförs som hyreshus vilket är positivt för den sociala hållbarheten i Trelleborg. Det skapar en variation av upplåtelseformer i ett annars ensidigt område.

Planen påverkar inte allmänhetens tillgänglighet till parken väster om planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Planens genomförande bedöms inte leda till överskridande av föroreningsnivåer enligt gällande förordning (2010:477) om miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka ytvatten- eller grundvattenförekomster negativt.

Buller

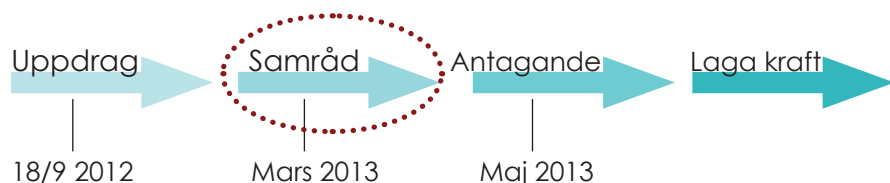
Problem med buller väntas inte uppstå men då trafiken från Köpingsgatan kan ge upphov till maxnivåer införs en bestämmelse på plankartan om att huvudbyggnaden ska utformas så att tyst (45 dBA) eller ljuddämpande (50 dBA) sida erhålls och att boende ska ha tillgång till uteplats som uppfyller ekvivalent nivå 55 dBA och max 70 dBA i närheten av boendet. Planbestämmelsen v₂ reglerar att lägenheterna ska vara genomgående, vilket innebär att var lägenhet har tillgång till en tyst sida.

planens genomförande

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Tidplan

Detaljplanen ska kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden under andra kvartalet 2013.



Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvar och huvudmannaskap

Fastighetsägaren är ansvarig för planens genomförande och utbyggnad inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän platsmark inom planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Det uppkommer inga fastighetsrättsliga frågor i genomförandet av detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Fastighetsägaren ansvarar för alla kostnader som uppkommer vid genomförande av planen.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan planen antas av samhällsbyggnadsnämnden.

I exploateringsavtalet regleras att de två träden omedelbart söder om fastighetsgränsen ut mot Köpingsgatan får fällas men ska återplanteras efter det att byggnaden har uppförts. Ersättningsträden ska ha ett stamomfång på 20-25 centimeter. I avtalet regleras också att gränsen mot allmän park ska bestå av häck eller annan vegetationsbegränsning samt att övriga träd ska skyddas under uppförandet av byggnaden.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten och servis för

fastigheten upprättas mot Köpingsgatan. Då radhusen ska uppföras som hyresrätter på en fastighet upprättas en servis för fastigheten och att interna uppsamlingsledningar måste anläggas på fastigheten. Om serviser ska upprättas för var och en av de fem radhusen ska detta regleras i ett exploateringsavtal och bekostas av exploatören.

Planområdet ligger inom koncessionsområde för tekniska förvaltningens elnät och en servis kommer att upprättas mot Köpingsgatan. Om andra anslutningar blir aktuella ska det behandlas som för VA-anslutningar och regleras i ett exploateringsavtal.

Trafik

Infarter från allmän väg erfordras för planens genomförande. Kommunen svarar för en infart från Köpingsgatan. Ytterligare fyra infarter bekostas av exploatören och detta regleras i ett exploateringsavtal. I samband med anläggning av infarterna är det viktigt att de träd som står längs med Köpingsvägen bevaras.

Kommunen svarar för att flytta busshållplatsen i anslutning till planområdet norrut, vilket bekostas av exploatören. Vid en flytt av busshållplatsen måste ett eller två träd tas bort vid busshållplatsens nya placering. Kommunen beställer och planterar ett eller två nya likvärdiga träd som exploatören ska bekosta. Detta regleras i ett exploateringsavtal.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Ann-Katrin Sandelius
Plan- & byggchef

Kajsa Rue Hallén
Planarkitekt

