



TRELLEBORGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen antagen

2013-03-05

Beslutet har vunnit laga kraft

2013-04-02

Detaljplan för Sjöjungfrun 3 & 10

"Dannegården" i Trelleborg

Trelleborgs kommun, Skåne län

Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING



Ortofoto från 2010 med
planområde markerat.
Bebyggelsen norr om
planområdet är riven

Handlingar

- Planbeskrivning med genomförande del (denna handling)
- Plankarta
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- PM Förslag till skydds- och varsamhetsbestämmelser
God Bostad 2012-10-18

PLANFÖRFARANDET OCH PLANPROCESS

Planförfarande

Planen genomförs med enkelt planförfarande.



Miljöbedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivning att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11- 18 §§ miljöbalken och i 3 kap 8 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomfröandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

PLANENS SYFTE, BAKGRUND & HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med detaljplanen är att för fastigheten Sjöjungfrun 10 anpassa detaljplanen till de tillbyggnader, utrymmen för livsmedelsförvaring samt hisstorn, som bygglov 2011-06-27 möjliggör samt att skapa planmässig grund för framtida utvecklingsbehov och i övrigt utsläcka sådan byggrätt som från allmän synvinkel är olämplig. För fastigheten Sjöjungfrun 3 är syftet att ändra användningen från bostad till att även kunna innehålla kontor eller hotell. Detaljplanen säkerställer skydd för skyddsvärda byggnader inom planområdet.

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2011-09-14 i uppdrag åt Stadsbyggnadskontoret att påbörja detaljplanprövning för fastigheten Sjöjungfrun 10. Planbeställaren har förvärvat fastigheten Sjöjungfrun 3 under hösten 2012. Planområdet prövas i detta samrådsförslag att utökas till att innefatta även Sjöjungfrun 3.

Huvuddrag

Planförslaget innebär:

- Att fastigheten Sjöjungfrun 3 kan nyttjas för bostads-, kontors- och hotelländamål
- Att byggrätt norr om Dannegården släcks ut
- Att byggrätt väster och öster om Dannegården tillkommer
- Att skydds- och varsamhetsbestämmelser fastställs för Dannegårdens huvudbyggnad och för bostadshuset på fastigheten Sjöjungfrun 3.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger centralt i Trelleborg där Bryggaregatan korsar Strandgatan. Planområdet avgränsas av Bryggaregatan i väster, fastigheten Sjöjungfrun 11 i norr, Lotsgränden i öster och Strandgatan i söder.

Illustration och detaljplan

Ej ianspråktagen byggrätt 2013
markerad med ☆

Befintligt garage får ersättas med
byggnad ○



Areal

Planområdet är ca 2500 kvm.

Markägo- förhållanden

Planen omfattar fastigheterna Sjöjungfrun 3 och Sjöjungfrun 10 som ägs av Nilpat AB.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom Trelleborgs medeltida stadsområde. Samtliga fastigheter inom området belastas av fast fornlämnning 1380:0019:001. För arbeten som medför markngrepp krävs tillstånd enligt 2 kap kulturminneslagen. Ansökan skickas till Länsstyrelsen i god tid.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för kustzon. Området är exploaterat sedan tidigare och detaljplanen anses inte strida mot riksintresset.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Föreslagen ändring av användning och bevarande av värdefull kulturmiljö överensstämmer med översiktsplanen.

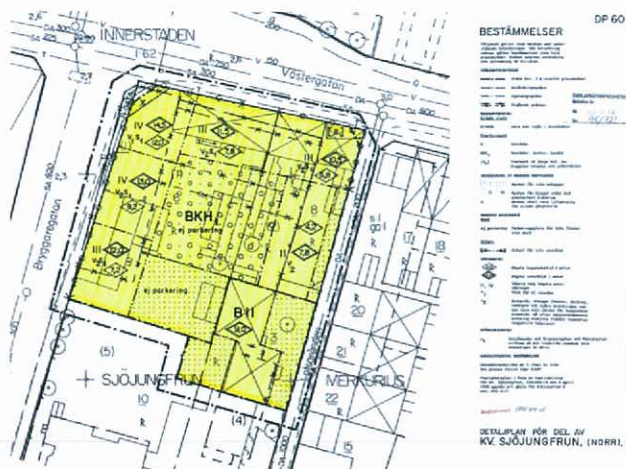
Detaljplaner

Föreslagen detaljplan ersätter detaljplanen DP 43 och del av detaljplanen DP 60.



Gällande plan DP 43,
laga kraft 1993-05-06

Gällande plan DP 60,
laga kraft 1995-03-23



FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR

Natur

Vegetation

Planområdet omfattar bebyggda fastigheter med befintlig trädgårdsvegetation. Uteplatsen på fastigheten Sjöjungfrun 3 är stensatt med en liten "brunn" i mitten.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning för planområdet har inte genomförts.

Gator och trafik Gatunät

Infarter till fastigheterna är befintliga.

Parkering

Parkering skall ske inom kvartersmark och kommunens parkeringsnorm skall följas. Handikapparkeringar ska vara 5 meter breda. Inom fastigheterna finns 16 parkeringsplatser vilket är tillräckligt enligt kommunens parkeringsnorm, se räkneexempel nedan.

Enligt kommunens parkeringsnorm behövs 0,48 p-platser/ anställd = 3 p-platser och 8 besöksplatser/
1000 kvm x 1200 kvm BTA för hotell = 9,6 p-platser
 $3 p + 9,6 p = 12,6 p$ 13 p-platser x 5% handikapp platser = 1 hcp (0, 65 hcp)

Bebyggelse

Planområdet är bebyggt och skyddsvärda byggnader säkras skydd i planen. Ej ännu uppförd byggrätt utmed Bryggaregatan i väster preciseras till en gavelbredd likt hotellets länga i öster samt till att placeras i tomtgräns.

Ny bebyggelse ska underordnas med q-bemärkta byggnader. Det innebär att Dannegårdens huvudbyggnad och bostadshuset på Sjöjungfrun 3 ska framhållas.

Skydds- och varsamhets- bestämmelser

Inom planområdet finns två kulturhistoriskt värdefulla byggnader. God Bostad Kulturmiljökonsult har tagit fram ett PM med förslag till skydds- och varsamhetsbestämmelser 2012-10-18.

Huvudbyggnaderna har försetts med skyddsbestämmelser som anger att byggnaderna inte får rivras. Enligt skydds- och varsamhetsbestämmelser på plankartan ska hänsyn tas till de värden och karaktärsdrag hos byggnaderna som beskrivs i PM:et.

*Sjöjungfrun 10, 1910
Dannegårdens
huvudbyggnad*

*Arkitekt August Ewe &
Carl Melin*

Sjöjungfrun 10



Skyddsföreskrifter (q)

- q₁ Huvudbyggnaden får ej rivas
- q₂ Fasaderna ska vara putsade i ljus kulör i kontrast till vita slätputsade detaljer som gesimser, hörnkedjor och fönsteromfattningar.
- q₆ Entrédörrar i ek ska bevaras.

Varsamhetsföreskrifter (k)

- k₁ Takkupor eller takfönster får inte utföras.
- k₂ Fönster ska vara utformade som befintliga avseende spröjsning och tvärpost. Vid byte ska man återställa sidohängda fönster i täckmålrat trä alternativt aluminium.
- k₃ Taktäckning ska vara tegelfärgade takpannor.

*Sjöjungfrun 3, 1958
Arkitekt Ole Helweg*

Sjöjungfrun 3



Skyddsföreskrifter (q)

- q₁ Huvudbyggnaden får ej rivas.
- q₃ Planlösningens entrédel innehållande innertrappa med balkong samt öppen spis ska bevaras.
- q₄ Murverket ska bevaras, synas och får inte slammas, putsas eller erhålla

annan fasadbeklädnad.
q₅ Plåtarbeten i koppar ska bevaras
q₆ Entrédörrar i teak ska bevaras.

Varsamhetsföreskrifter (k)

k₁ Takkupor eller takfönster får inte utföras.
k₄: Fönstren ska vara enlufts, täckmålade vita, trä alternativt aluminium.

Fastighetsägaren uppmärksammas på att huset är intakt sedan 1950-talet, och råds till att bevara interiören med teakinredningar i kök och skåpsluckor samt tegelgolvparterier och andra tidstypiska detaljer.

Teknisk försörjning

VA och dagvatten

Vatten och avlopp

Fastigheten är anslutet till det kommunala VA-nätet.

Energi, El

Fastigheten är ansluten till elnätet.

Avfall

Lokala renhållningsföreskrifter ska följas.

FÖRSLAGETS KONSEKVENSER

Planändringen säkrar skyddsvärd bebyggelse och ger möjlighet till en användning av hela sydöstra delen av kvarteret som kan samverka med planerad bostadsbebyggelse i flerbostadshus i kvarterets norra del.

I övrigt är detaljplanen av mindre omfattning och utan betydande konsekvenser för miljö, hälsa mm.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen planeras att antas under första kvartalet 2013.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

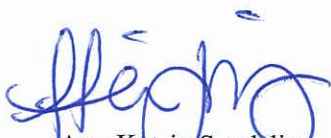
Tekniska frågor

För arbeten som medför markingrepp krävs tillstånd enligt 2 kap kulturminneslagen. Ansökan skickas till Länsstyrelsen i god tid.

Ekonomiska frågor

Planbeställaren svarar för alla kostnader som uppkommer vid genomförande av planen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN


Ann-Katrin Sandelius
Plan & Byggchef


Charlotte Hägg Reader
Planarkitekt