

Detaljplan för del av Kyrkoköpinge 20:43 Trelleborgs kommun, Skåne län

Dp 176

Normalt planförfarande enligt 1987 års Plan- och Bygglag

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

- Samrådshandlingar
- Utställningshandlingar
- Antagandehandlingar

Till detaljplanen hör även grundkarta och fastighetsförteckning.

Ortofoto över
planområdet
med omgiv-
ningar



ANTAGANDEHANDLING

Planområdet



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att pröva möjligheten till utbyggnad av bostäder på en del av fastigheten Kyrkoköpinge 20:43. I gällande detaljplan är fastigheten planlagd för samlingslokaler.

Av lägenheterna avses 100 % utgöras av hyresrätter.

Planens syfte är även att justera grönområdet i väst och en GC-väg så att planen överensstämmer med befintlig GC-väg.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet avgränsas i norr med Engelbrektsgatan, i söder av bostäder, i väster av park (GC- väg) och i öster av Möllaregatan.
Areal	Områdets totala areal uppgår till ca 2 000 m ² .
Markägoförhållanden	Fastigheten ägs av Alsingevallen AB i Trelleborg.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

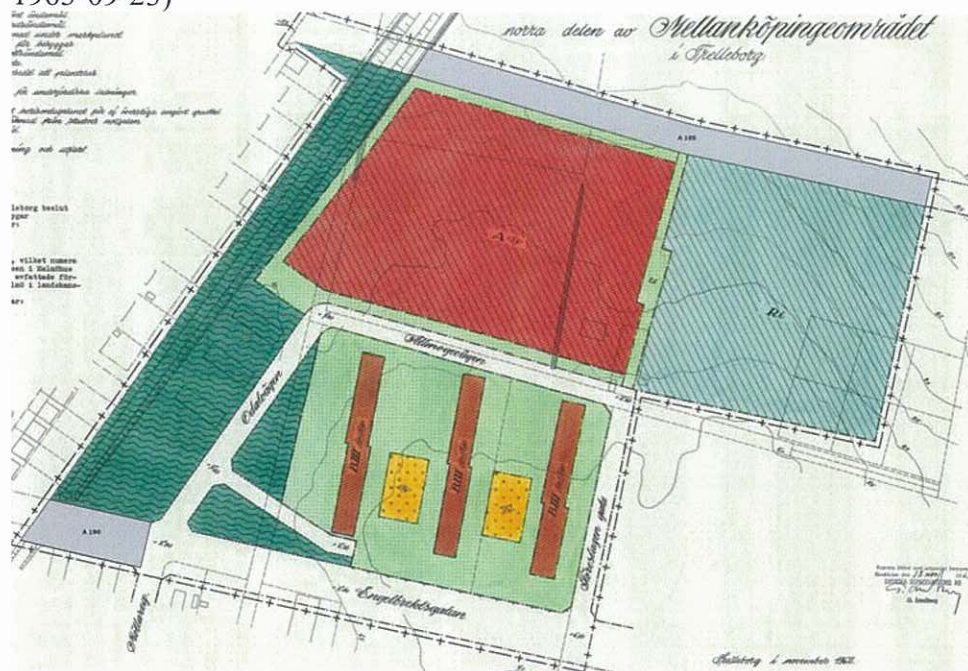
Översiktsplan	I kommunens översiktsplan (Öp 2010) ges inga nya inriktningar för området.
Detaljplaner	Området är tidigare detaljplanlagt med stadsplan A 190 (laga kraft 1984-03-26).

ANTAGANDEHANDLING

Stadsplan
A 190(laga kraft
1984-03-26).



Området gränsar till planlagt område i norr med Stadsplan A 62 (laga kraft 1963-09-23)



Stadsplan
A 62(laga kraft
1963-09-23).

ANTAGANDEHANDLING

Området gränsar till planlagt område i öster med Stadsplan A 66 (fastställd 1964-07-29).



Stadsplan A 66
(fastställd
1964-07-29).

Program	Program har ej upprättats då planläggningen utgör naturlig fortsättning på bostadsbebyggelsen.
Kommunala beslut	Byggnadsnämnden beslutade, 2010-10-19, att pröva en ändring av detaljplanen i enlighet med ansökan samt att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att teckna avtal om planläggningskostnaden. Byggnadsnämnden beslutade att planläggningen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § första stycket miljöbalken.
Miljökonsekvensbeskrivning	Stadsbyggnadskontoret bedömer att genomförandet av denna plan inte innebär någon betydande påverkan i den betydelse som avses i PBL. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning anses därför inte nödvändig. Nollalternativet och konsekvenserna av planen finns redovisade under rubriken "Konsekvenser".
FN's Barnkonvention	Förenta Nationernas Barnkonvention och frågeställningar som rör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de är en förutsättning för god stads- och samhällsbyggnad. Barnkonventionens beaktande säkerställs också genom remissförfarandet under planprocessen. Skolnämnden, gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden samt Barn- och ungdomsberedningen får planhandlingar tillsända under samråds- och utställningstiden. Vid genomförandet är det viktigt att FN's barnkonvention beaktas vid anläggande av parker, lekplatser m.m.

ANTAGANDEHANDLING

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur- och kulturlandskap

- Mark och vegetation Området sluttar mot söder och består av gräsmark och bevuxna träd.
- Bebyggelse Fastigheten är obebyggd.
Aktuell fastighet är i gällande detaljplan planlagd för samlingslokaler.
- Markbeskaffenhets och geotekniska förhållanden Översiktlig geoteknisk undersökning samt radonmätning utfördes av exploatören 2011-04-28.
- Fornlämningar kulturvärden Samråd enligt 2 kap 10§ lag om kulturminnen är utförd inför detaljplaneläggning. Inom exploateringsområdet finns inte några kända fornlämningar. Något särskilt tillstånd enligt 2 kap lag om kulturminnen (KML) erfordras ej.
Om fornlämningar (stenpackningar, hårdar, skelettdelar etc) skulle framkomma i samband med markarbeten skall dessa - i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen m.m. – omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Kostnader som kan uppkomma i samband med eventuella arkeologiska undersökningar, åtgärder etc. ska bekostas av exploatören.
- Riksintressen Planområdet ligger inom område av riksintresse för kustzonen.

Bebyggelseområden

- Inom planområdet planeras det för uppförande av ett bostadshus i fyra våningar, placerad med långsidan ut mot Engelbrektsgatan.
- Byggnadskultur, gestaltning och landskap Inom området finns huvudsakligen bostadsbebyggelse i form av en- och tvåvåningshus med respektive två lägenheter.
Vid Engelbrektsgatan finns ett kombinerat affärshus med livsmedelshall och färghandel uppfört 1978.
Ny kyrka för Elimförsamlingen uppfördes vid Engelbrektsgatan 1982.
Söder om Elimsförsamlingens kyrkan finns en större handelsträdgård från 1920-talet.
Platsen i sig ger goda förutsättningar för hög boendekvalitet. För att tillvarata dessa möjligheter är det av stor vikt att kvalitet i utformningen ges åt hela planområdet.
- Bostäder Byggnadens utformning anpassas till kringliggande bebyggelse. Cykelställ och soputrymmen kommer att få plats utanför byggnadsvolymen.

ANTAGANDEHANDLING

Illustration,
fasad mot Eng-
elbrektsgratan



Illustration,
Situationsplan



Skola

Området tillhör Östra rektorsområde med skola belägen i norr, Pilevalls skolan.

Service och
arbetsplatser

Kommersiell och offentlig service samt arbetsplatser finns i Trelleborgs stad.

Tillgänglighet

De topografiska förutsättningarna medger full tillgänglighet för rörelsehindrade.

Friidrott och rekreation

Grönyta/lek/
rekreation/ fritid

Området erbjuder goda möjligheter för rekreation. Parkanläggning med lekplats finns i Österlidsparken, som ligger ca 100 meter från planområdet. Närlekplatser finns på flera ställen vid aktuell planområdet, bl. a. omedelbart intill Elmskyrkan i privat regi. Utöver detta finns hela centrala Trelleborgs utbud av rekreation.

Gator och trafik

Tillfart

Området föreslås få tillfarten från Möllaregratan.

Gatusystem

En liten kvartersgata anordnas på fastigheten, där kommer att

ANTAGANDEHANDLING

ske transporter till de boende i fastigheten.

Gång- och cykeltrafik Planläggningen föranleder inga ändringar i GC-nätet.

Parkering och angöring Trelleborgs parkeringsnorm ska följas.
Följande norm för planområdet som ligger i zon 2 med boende i känd lägenhetsfördelning är 1 parkering/lägenheten, varav 0,1 besöksparkering/lägenheten skall tillkomma.
På fastigheten anordnas 21 parkeringsplatser. Parkeringsplatser kompletteras med ytterligare parkeringsplatser som reglerades i anläggningsförrättning.
Avtal mellan Elimskyrkan och Alsingevallen AB om fördelning av parkeringsplatser har upprättas.

Kollektivtrafik Förutsättningar för kollektivtrafik är goda. Busshållplatser ligger vid Bokevägen och vid Allmogevägen.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp Området skall anslutas till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten Området ansluts till kommunens nät för dagvatten. Dagvattnet skal omhändertas lokalt så att högst 10 l/s når den kommunala ledningen.
Kvartersmarken skall i huvudsak bestå av genomsläppliga material.

Energi, El Möjlighet finns att ansluta den planerade bebyggelsen till befintligt naturgasnät.

Planområdet ingår i Trelleborg Energis nätområde.

Avfall Återvinningsstation kommer att byggas inom planområdet. Återvinningscentral finns i Trelleborgs stad.
Avfallshantering utförs i enlighet med "Handbok för avfallsutrymmen" utgiven av Avfall Sverige, och Avfallsplan för Trelleborgs kommun. Frågan regleras i bygglovshanteringen.

Postutdelning Möjlighet skall finnas att placera s.k. samlingsställ inom byggnaden. Huvudmannen svarar för tillhandahållande, placering och uppförande av samlingsstället, i samråd med Posten.

Ledningar Ledningar finns inte på fastigheten.

Befintliga störningar och risker

Buller, Utsläpp, MKN Trafikmängden på Engelbrektsgatan, norr om planområdet uppskattas till minst 5200 fordon/årsmedeldygn. Trafikmängden på Möllaregatan, öst om planområdet uppskattas till ca 1000 fordon/årsmedeldygn. Trafikmängder från planområdet vid lokalgatans anslutning till Möllaregatan uppskattas till ca 130 fordon/årsmedeldygn.

ANTAGANDEHANDLING

Bullerberäkningar baserade på ovan nämnda trafikmängder visar att utan bullerreducerande åtgärder så kommer de av riksdagen antagna riktvärdena för utomhusbuller, ekvivalentnivå 55 dBA, att överskridas. Det krävs bullerreducerande åtgärder för att klara riktvärdet på den södra uteplatsen. Beräkningar visar att om en skärm sätts upp mot Engelbrektsgatan är det tillräckligt bullerskydd för att komma ned under 55 dBA på alla uteplatser i söder.

Gällande miljö kvalitetsnormer för luft uppfylls.

KONSEKVENSER

- MKB Konsekvenser och omgivningspåverkan bedöms inte vara av den art att en MKB behöver upprättas.
Planområdet kommer med sitt innehåll och utformning att medföra en begränsad miljöpåverkan.
- Nollalternativ Nollalternativet innebär att ingen exploatering kommer till stånd inom området utan nuvarande markanvändning fortsätter.

Natur- och kulturvård

- Riksintressen Planområdet omfattas av riksintresse för kustzonen, enligt MB 4 kap 1§ och 4§. Planen bedöms dock inte medföra någon påverkan på riksintresset eftersom den föreslagna bebyggelsen inom planområdet inte påverkar tillgängligheten till kusten.
- Vatten/natur Planförslaget bedöms inte påverka vatten eller natur.
Marknivån inom planområdet ligger mellan +8,44 och +8,08 om ö h (RH 70).
- Kulturmiljö/visuell miljö Planförslaget innebär en förändring av stadsbilden.
Befintlig bebyggelse kring planområdet är disponerad med bebyggelse utmed Engelbrektsgatan i norr.
Inom kvartersmark planeras för en mindre grönyta med en uteplats i direkt anslutning till byggnad.

Resurser/hushållning

- Resurser/hushållning Området kommer att ianspråkta ca 2 000 m². Detta får vägas mot ett samhällsintresse av bostadsutbyggnad som kan ta tillvara befintlig infrastruktur. Detaljplanen är förenlig med 3 och 4 kap miljöbalken som behandlar hushållning med naturresurser.

Hälsa och säkerhet

ANTAGANDEHANDLING

- Miljökvalitetsnormer för luft Föreslagen bostadsutbyggnad och trafikomläggning kommer att leda till en viss ökning av trafiken i området. Den sammanlagda trafikmängden bedöms dock inte ge upphov till luftföroreningar som överskrider gällande miljökvalitetsnormer.
- Miljökvalitetsnormer för vatten Kommunens vattenförekomster ansluter inte till planområdet men planområdet avvattnas till vattenförekomst i söder – kust.
De kriterier som anges i bilaga 4 till förordning (1998:905) om miljökvalitetsbeskrivningar beaktades i detaljplanen. Båda två kriterier som tillämpas på MKN för vatten bedöms ha marginell betydelse för utsträckning av planen.
- Miljö och riskfaktorer Utbyggnaden av bostäderna är inte att betrakta som miljöfarlig, dock kommer trafik att alstras som följd av utbyggnaden. En ökad trafikalstring innebär bl. a. påverkan på luft, buller, markanspråk och trafiksäkerhet. Fordonstrafik inom området medför gångse olycksrisker för oskyddade trafikanter. Påverkan är marginell.
- Trafikbuller Trafikmängderna som alstras inom planområdet är relativt låga. Hastigheten på de kringliggande lokalgatorna förutsätts vara oförändrad, 50 km/h. Bullervärden invid fasad och maxvärden nattetid beräknas överskrida de av riksdagen antagna riktvärdena (55 dBA ekvivalentnivå/70 dBA maximalnivå utomhus, respektive 30 dBA ekvivalentnivå /45 dBA maximalnivå (nattetid) inomhus.
I Boverkets Allmänna råd 2008:1, Buller i planeringen beskrivs hur principer för intresseavvägningen kan hanteras och motiveras vad avser överskridande av utomhusvärden vid fasad och uteplats. I vissa fall kan det enligt Boverket vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln. Avvägning mellan kraven på ljudnivån och andra intressen bör kunna övervägas då det gäller byggnation på centrala och väl kollektivtrafiksördesda platser i stadsstrukturen där den ekvivalenta bullernivån utomhus vid fasad hamnar mellan 55–60 dBA. Nya bostäder bör kunna medges under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en ljuddämpad sida (45–50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. Om planen möjliggör för en gemensam uteplats som uppfyller huvudregeln, det vill säga 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad och 70 dBA maximalnivå utomhus vid uteplats kan en balkong med sämre ljudmiljö utgöra ett komplement till uteplatsen och därmed accepteras.
Riksdagen antog den 20 mars 1997 propositionen ”Infrastrukturinriktning för framtida transporter”, 1996/97:53. I den anges riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation alternativt väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur. Riktvärden som anges är följande:
30 dBA ekvivalentnivå inomhus,
45 dBA maximalnivå inomhus nattetid,
55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad),
70 dBA maximalnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad.

ANTAGANDEHANDLING

I det aktuella planförslaget föreslås ett nytt hus med mindre lägenheter och det är inte möjligt att vända hälften av boningsrummen mot tyst sida. Som kompensation för bullernivåer vid fasaden anordnas en bullerskyddad gemensam uteplats. På denna ska dämpning motsvarande minst ljudklass A med ekv 55 dBA / max 70 dBA anordnas. Byggnadens fasad skall utformas så att bullernivån in-omhus, motsvarar ljudklass A dvs., inte överskrider 30dBA/ ekviva-lentnivå eller 45 dBA maxnivå.

Bullerberäkningar visar att det krävs bullerreducerande åtgärder för att klara riktvärdena på uteplatsen i söder. Beräkningar visar att en skärm ska placeras mot Engelbrektsgatan och att den är tillräckligt bullerskydd för att komma ned under 55 dBA på alla uteplatser i söder.

Genom bullerskyddsåtgärder mot Engelbrektsgatan elimineras överskridande av gällande riktvärden för buller på gemensamma uteplatsen och på hela södra sidan av huset. Detta regleras med planbestämmelse.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande- Genomförandetiden är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.
tid

Trelleborg 2012-05-15



Ann-Katrin Sandelius
Avdelningschef Plan & Bygg



Zorica Radnell
Planarkitekt

Johan Pettersson
Miljöingenjör

Detaljplan för
Del av Kyrkoköpinge 20:43,
Trelleborgs kommun,
Skåne län

Dp 176

Normalt planförfarande

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Planändringen genomförs med normalt planförfarande och beräknas antas av kommunfullmäktige våren 2012.
Genomförandetid	Genomförandetiden skall vara tio år från dagen planen vunnit laga kraft.
Ansvarfördelning Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för vatten, avlopp och dagvatten och den kommunala GC-vägen i väster. Exploatören är ansvarig för genomförandet av kvartersmark för bostadsändamål, inkl kvartersgata. En gemensamhetsanläggning bildas inom kvarteret med ansvar för gata, lekplats, grönmark, tillhandahållande av samlingsställ för brevlådor etc.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markfrågor	Fastigheten Kyrkoköpinge 20:46, är i kommunal ägo och Kyrkoköpinge 20:43 är privat ägd.
Fastighetsbildning	Fastighetsbildning kan ske med stöd av detaljplanen. Erforderliga åtgärder för fastighetsbildning initieras och bekostas av exploatör/fastighetsägare. En fastighet bildas, lotten A, genom avstyckning av två

ANTAGANDEHANDLING

områden från Kyrkoköpinge 20:43.

Fastighetsreglering från Kyrkoköpinge 20:46 till lotten A för berörd del.

Fastighetsreglering från lotten A till Kyrkoköpinge 20:46 för allmän platsmark i väster.

Servitut mm

Inom fastigheten Kyrkoköpinge 20:43 finns inga servitut eller andra särskilda rättigheter som belastar planområdet. Det finns inga samfälligheter inom planområdet.

Avtal

Avtal mellan Elimförsamlingen och Alsinge Vallen AB upprättades 2012-03-05. I avtalet framgår att Elimförsamlingen har sålt del av Kyrkoköpinge 20:43 till Alsinge Vallen. Det framgår även att gästparkeringen upplåter Elimförsamlingen på sin parkering väster om Elimkyrkan utan kostnad för Alsinge Vallen och för fastighetens gäster.

Parkering/
parkeringsnorm

Följande norm för planområdet som ligger i zon 2 med boende i känd lägenhetsfördelning är 1 parkering per lägenhet, varav 0,1 besöksparkering per lägenhet skall tillkomma. På fastigheten skall anordnas 21 parkeringsplatser. Parkeringsplatser skall kompletteras med ytterligare parkeringsplatser som reglerades i anläggningsförrättning. Avtal mellan Elimskyrkan och Alsingevallen AB om fördelning av parkeringsplatser skall upprättas innan planen antas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringsavtal

Plankostnadsavtal har upprättats, 2011-03-18, mellan Trelleborgs kommun och Alsingevallen AB. Avtalet reglerar ersättning för de kostnader som är relaterade till upprättandet av detaljplanen.

Planavgift ska ej utgå vid bygglovsprövning.

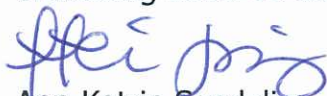
Eventuell ansvarsfördelningen mellan exploatören och kommunen om GC-väg skall regleras i ett separat avtal.

ANTAGANDEHANDLING

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar	Geoteknisk undersökning med radonmätning genomfördes av exploitören 2011-04-28.
Ledningar	Ledningar för vatten, avlopp och dagvatten kommer att byggas ut för de nya bostäderna.
Dagvatten	Området ansluts till kommunens nät för dagvatten. Dagvattnet skall omhändertas lokalt så att högst 10 l/s når den kommunala ledningen.

Trelleborg 2012-03-15



Ann-Katrin Sandelius

Avdelningschef Plan & Bygg



Zorica Radnell

Planarkitekt