

Detaljplan för del av VÄSTERVÅNG 3:37, Trelleborgs kommun, Skåne län

Karta Dp 141

Normalt planförfarande

PLANBESKRIVNING

Handlingar: Grundkarta
Fastighetsförteckning
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra bostadsbyggnader, inkluderande seniorboende eller särskilt boende.

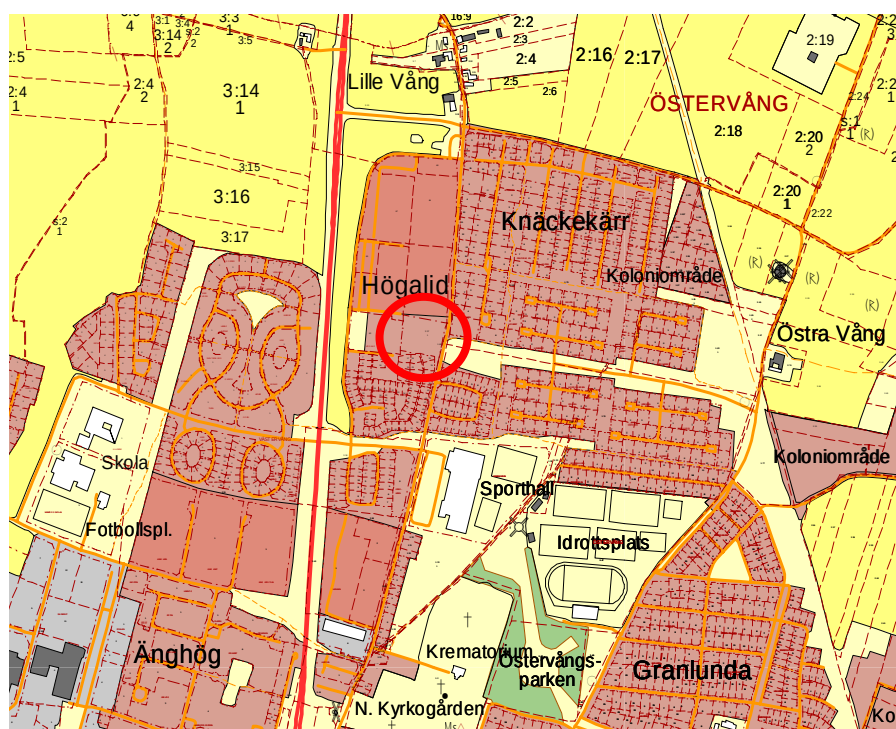


Bild 1. Planområdet
ligger i norra delen
av Trelleborgs stad

Planområdets innehåll

I området finns en äldre mangårdsbyggnad och marken norr om denna består av en grusplan för uppställning av bilar. Väster om byggnaden står en barackbyggnad som används som klubblokaler för Trelleborgs Ishockeyförening.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Planen är förenlig med bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken och miljökvalitetsnormer, enligt 5 kap. miljöbalken, iakttas. Se vidare under rubriken Miljödeklaration av planen.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet begränsas i norr och söder av bostadsområden. I väster gränsa området till förskoletomt, Högalids förskola, och i öster till Klörupsvägen.

Areal

Områdets areal uppgår till ca 6000 m².

Markägoförhållanden

Marken ägs av kommunen.

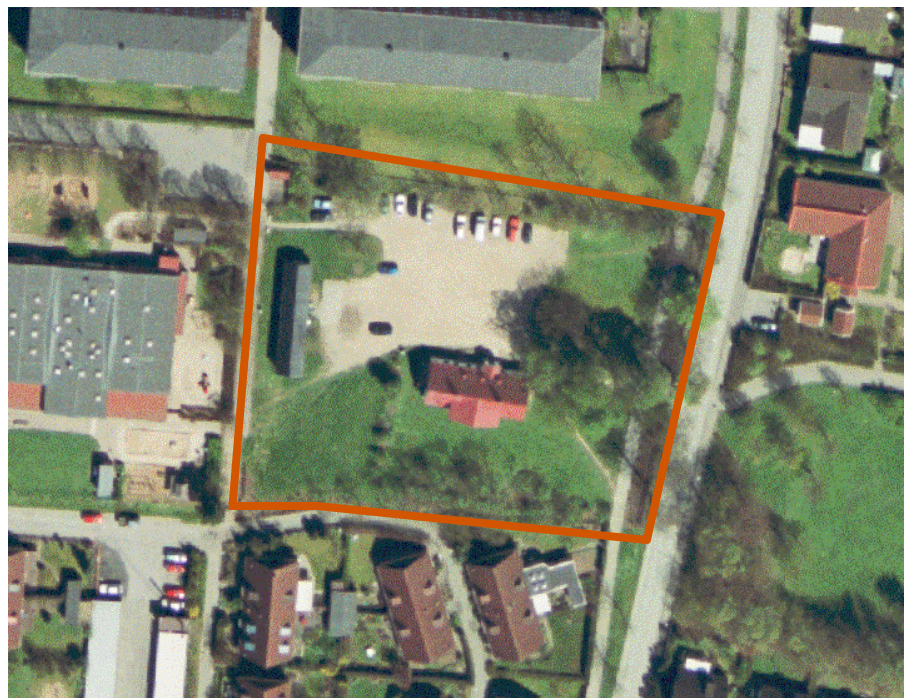


Bild 2. Ortofoto över planområdet

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Området är inte särskilt utpekad i översiktsplanen, ÖP 2002.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan (stadsplan A152, fastställd 1975-07-01). I planen anges att aktuellt markområde är avsett som parkmark.

Bygglov

Trelleborgs Ishockeyförenings barack för sina klubblokaler har ett tidsbegränsat bygglov.

Andra utredningar	Fastighetskontoret har låtit göra studier för alternativa lokaliseringar av ett särskilt boende och kommunledningen har förordat detta läge för planprövning.
Behovsbedömning MKB	Stadsbyggnadskontoret bedömer att genomförandet av denna plan inte innebär någon betydande miljöpåverkan varför ingen miljöbedömning görs. Motiven till detta ställningstagande finns redovisade under rubriken ”Miljödeklaration av planen”.
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 mm.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation	Infarten från Klörupsvägen är kantad av äldre allé. Söder om befintlig mangårdsbyggnad finns enklare trädgårdstomt och norr om finns grusad parkeringsplats gemensam med klubblokalen på tomtens västra del.
Markbeskaffenhet	Geotekniska undersökning har genomförts och indikerar normala grundläggningsförhållanden efter urschaktning av matjords- och fyllnadslager och uppfyllnad med friktionsmaterial. Radonmätning pågår.
Fornlämningar	Arkeologisk utredning erfordras ej enligt beslut från länsstyrelsen.
Riksintressen	Området ligger inom riksintresset för kustzonen, och inom stadsstrukturen.

Bebyggelseområden

Bostäder	Inom området planeras byggnation för särskilt boende om ca 40 lägenheter, med tillhörande gemensamma utrymmen, personalutrymmen mm. Anslutande bebyggelse norr om området utgörs av trevånings flerbostadshus och söder om av grupphusbyggda en och en halvplans hus. Ny bebyggelse ska ansluta till omgivningen.
Tillgänglighet	Förutsättningar för full tillgänglighet finns både inom- och

utomhus.

Byggnadskultur /
Kulturmiljö

Området är beläget utmed gamla landsvägen från Trelleborg norrut och tomten har en gång etableras i ett lantligt läge utmed vägen. Inom området representerar befintlig mangårdsbyggnad och trädallé vissa kulturhistoriska värden. Mangårdsbyggnaden är uppförd i enkel stil och i traditionella material under 1800-talets andra hälft. Den är påbyggd på södersidan i början av 1900-talet med en oproportionerligt stor frontespisliknande tillbyggnad med klassiserande drag. Tillbyggnad av entrén på norrsidan har sannolikt tillkommit samtidigt. Byggnaden uppvisar påtagligt eftersatt underhåll. Då byggnaden är alldaglig och vanlig från sin tid och stilbrytande tillbyggd representerar den inte sådan särart att rivningsförbud skall föreskrivas i detaljplanen.

*Bild 3.
Mangårdsbyggnaden*



Livsbedingungen för trädallén ska undersökas. Allén visar tydliga ålderstecken och dess livslängd är oklar.

Gator och trafik

Trafik	Klörupsvägen avgränsar planområdets östra del. Från denna väg sker in- och utfarterna till/från området. Trafikmängden är ringa, 500-1000 fordon/ÅMD, och av lokal karaktär på denna väg.
Parkering	Parkeringsplatser för personal och besökare ska anläggas.
Gång och cykelvägar	Tillgängligheten till gång- och cykelvägar är god.
Kollektivtrafik	Stadsbusslinje 1 avgår regelbundet från Högalid till bussterminalen Trelleborg Övre.

Störningar

Buller	Buller och övrig miljöpåverkan som följd av planförslaget bedöms liten och ej överskrida gällande rikt- och gränsvärden. Se även
--------	--

rubrik miljödeklaration.

Miljökvalitetsnormer Den trafikalstringen i området som tillkommer i samband med den nya bebyggelsen bedöms inte vara av sådan omfattning att miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet skulle komma att överskridas. Inom kommunen sker fortlöpande kontroll av halten kvävedioxider och svaveldioxider.

Teknisk försörjning

Vatten/Avlopp Området ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

El, energi Området ingår i Trelleborgs Energi ABs koncessionsområde. Fjärrvärmeanslutning förutsätts.

Ledningar Längs områdets västra tomtgräns är värmekulvert förlagd från en värmecentral i bostadsområdet norr om planområdet för värmeförsörjning av bostadsområdet söder om planområdet. Enligt uppgift har denna ledning tagits ur bruk.

I övrigt förekommer ledningar för tele, vatten, dagvatten och spillvatten inom planområdet.

Avfall Avfall hanteras enligt kommunal standard.

KONSEKVENSER

Miljödeklaration av planen

MKB Miljödeklarationens syfte är att belysa de konsekvenser exploateringen kan medföra för miljön, hälsa/säkerhet och hushållningen med mark, vatten och andra resurser när en MKB ej behöver upprättas. Nedan redovisas miljöpåverkan och åtgärder, där sådan behövs, för att mildra konsekvenserna.

Nollalternativ Ett nollalternativ innebär i princip att inga förändringar görs. Detta ger referensramen att ställa mot konsekvenserna av exploateringen. Nollalternativet innebär att ingen exploatering kommer till stånd inom området utan nuvarande markanvändning fortsätter. Exploateringen får till följd att marken kommer att bebyggas ytterligare och att platsen och kringliggande område sannolikt kommer att belastas med trafik i högre grad.

Natur- och kulturvård

Kulturmiljö Vissa kulturhistoriska värden fanns i befintlig byggnad och trädallé varför förnuftig vägning måste ske mellan intresset av dess bevarande och behovet av nybyggnation.

Resurser / hushållning

Resurser/hushållning Uppförande av bostadshus på tidigare planlagd mark mellan och i omedelbar närhet till befintliga bostadsområden och service innebär god markhushållning och ett gott utnyttjande av befintliga resurser. Den parkmark som gällande detaljplan föreskriver för området har aldrig genomförts.

Hälsa och säkerhet

Miljö- och riskfaktorer Utbyggnader av bostäder är inte att betrakta som miljöfarlig. Dock kommer en ökad trafikmängd tillkomma vilket ger en ökad miljöpåverkan på luft, buller, markanspråk och trafiksäkerhet. Påverkan bedöms i detta fall vara liten och utan några överskridanden av rikt- och gränsvärden.

Administrativa frågor

Genomförandetid Genomförandetiden ska vara 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

Trelleborg 2006-06-12

Stefan Ferm
Stadsbyggnadschef

Petra Broberg
Planarkitekt

Detaljplan för del av VÄSTERVÅNG 3:37, Trelleborgs kommun, Skåne län

Karta Dp 141

Normalt planförfarande

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid	Genomförandetiden skall vara 10 år från det planen vunnit laga kraft.
Ansvarfördelning huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för parkmark, vatten och avlopp samt ansvarig i övrigt för genomförande av detaljplanen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markfrågor	Marken inom området ägs av Trelleborgs kommun.
Fastighetsbildning	Fastigheten avses bildas i enlighet med planförslaget. Inom planområdet finns gemensamhetsanläggning Högalid ga:1. Denna avses regleras i enlighet med planförslaget.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavgift skall utgå.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar	Geoteknisk undersökning har genomförts
----------------------------	--

Trelleborg 2006-06-12

Stefan Ferm
Stadsbyggnadschef

Petra Broberg
Planarkitekt

Detaljplan för VÄSTERVÅNG 3:37, Trelleborgs kommun, Skåne län

Dp 141

UTLÅTANDE

Detaljplanen har under tiden 2006-06-26 till 2006-09-01 varit utställd för utställning enligt 5 kap 23 § PBL.

Delgivna myndigheter, organisationer och sakägare Utställningshandlingarna utsändes 2006-06-22 i enlighet med bifogad sändlista.

Inkomna yttranden

Yttranden utan erinran:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Vägverket
- Banverket
- Försvarsmakten
- Polismyndigheten
- Kommunstyrelsen
- Individ- och familjeomsorgsnämnden
- Kulturnämnden
- Handelsklubben i Trelleborg
- AB Trelleborgshem
- E.on Gas Sverige

Yttranden med synpunkter:

- Miljönämnden
- Räddningsnämnden
- Naturskyddsföreningen

Sammanfattning av synpunkter

Miljönämnden:

Bedömer att Pågatågens eventuella tillkomst kan ge betydande miljöpåverkan och anser därför att buller och andra trafikstörningar skall utredas närmare i en miljökonsekvensbeskrivning innan planen genomförs.

Kommentar: Det är korrekt att en regionaltågstrafik utmed väg 108 föranleder planläggning, behovsbedömning och sannolikt miljöbedömning enligt plan- och bygglagen samt bl a särskild miljökonsekvensbeskrivning utifrån järnvägslagen. Båda lagprövningarna har utgångspunkt i miljöbalken i sin behandling av miljöfrågorna. Eventuell planläggning för regionaltågstrafik kommer att ta fasta på de förhållanden och rättigheter som råder då precis som denna planläggning tar fasta på rådande förhållanden och rättigheter nu.

Räddningsnämnden:

Förutsätter att avståndet mellan byggnationen på fastigheten och riksväg 108 ligger på minst 150 meter.

Kommentar: Avståndet är minst 150 meter.

Naturskyddsföreningen:

Tycker att naturbeskrivningen är klart ofullständig. Värnar om trädallén, grova bokar och andra lövträd i området. Menar att buskar och träd som omger området tillsammans ger en parkliknande inramning och utgår från att delar tomten som utgörs av grusplan kommer omvandlas till grönytor och rabatter i anslutning till seniorboendet. Kräver att biologisk expertis inom kommunen kontaktas innan ev. trädfällning eller bortröjning av buskvegetation påbörjas samt att parkkaraktären bevaras.

Hänvisar till Länsstyrelsen förra yttrande om att statens folkhälsoinstitut gjort en kunskapssammanställning om ämnet utemiljöns betydelse för äldre funktionshindrade vid särskilda boenden, och där lyft fram viktiga aspekter som gäller utformning och anpassning av utemiljön och närmiljö.

Kommentar: Av planförslaget framgår ambitionen kring de befintliga alléträden och marken utmed Klörupsvägen. Därtill framgår att syftet med planen är att skapa en boendemiljö och i detta ligger att tomten ges såväl praktiska som gröna kvaliteter. Det kan inte uteslutas att naturbeskrivningen är ofullständig ur ett naturskyddsperspektiv men den bedöms tillräcklig ur ett planeringsperspektiv. Planens remissförfarande inkluderar kommunens biologiska expertis. Kunskapen om utemiljöns betydelse i såväl folkhälso- som vårdssammanhang är känd.

Justeringar

Inga justeringar av planförslaget föreslås.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås godkänna planförslaget samt hemställa hos kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Trelleborg 2006-09-19

Stefan Ferm
Stadsbyggnadschef

Petra Broberg
Planarkitekt