

TRELLEBORGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen antagen:	2020-08-11
Beslutet har fått laga kraft:	2021-04-21
Beslutet intygas:	

ÄNDRING AV DETALJPLAN

STADSPLAN FÖR

TRELLEBORGS STAD A0

FÖR FASTIGHETEN

BOCKEN 6

TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARKITEKT	Fredrik Magnusson
PLANHANDLINGAR	Plankarta Denna planbeskrivning Granskningsutlåtande

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:



INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	5
ÄNDRINGENS SYFTE	5
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	6
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	6
BESTÄMMELSE SOM UTGÅR INOM PLANOMRÅDET	6
GENOMFÖRANDE	8
ORGANISTATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	8
TEKNISK INFRASTRUKTUR	8
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	8
FASTIGHETSRÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	10
BAKGRUND	10
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	10
RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD	10
STAD OCH SAMHÄLLE	11
HÄLSA OCH SÄKERHET	14
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	15
UNDERLAG TILL PLANARBETET	16

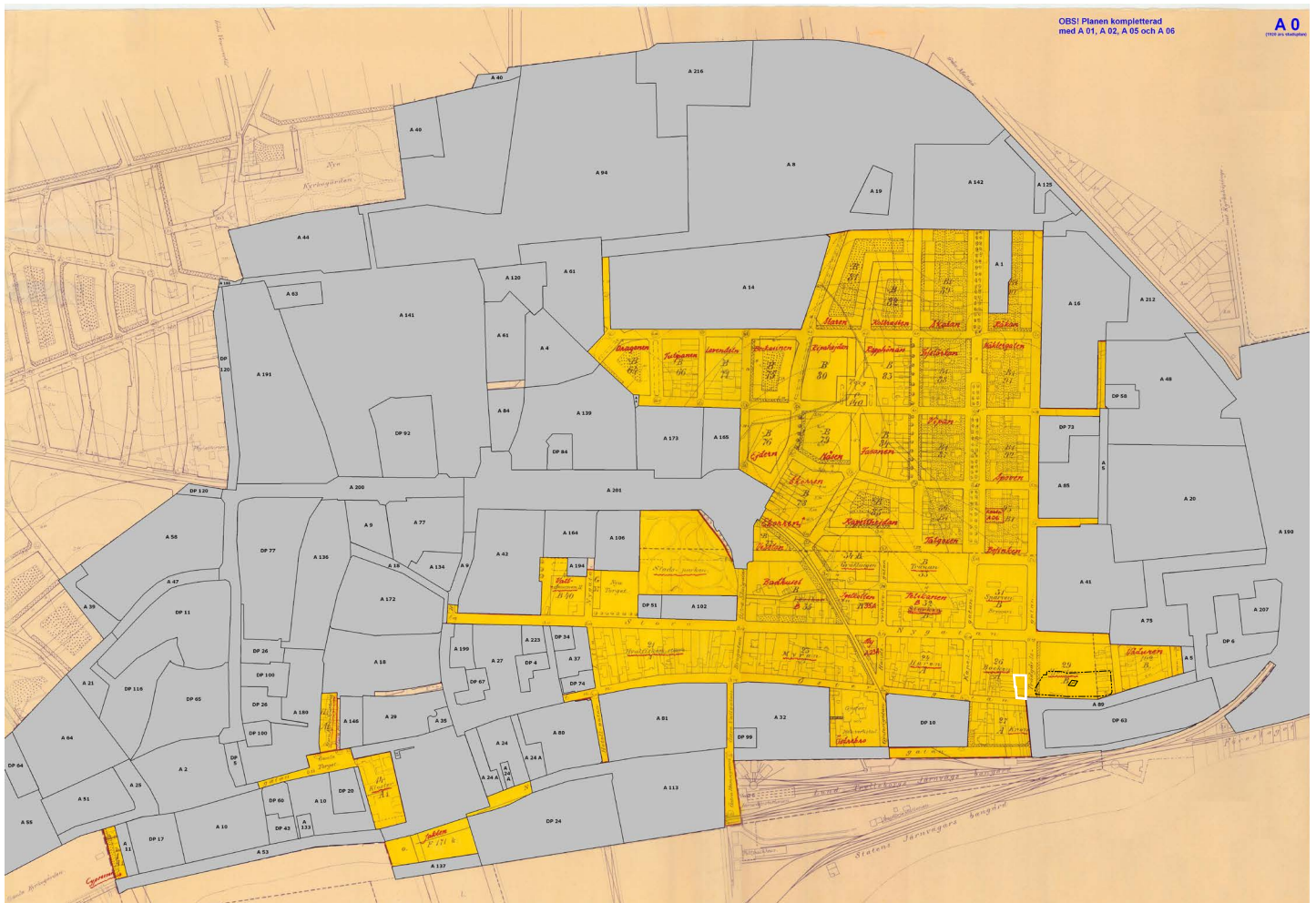


PLANBESKRIVNING

Läses tillsammans med övriga bestämmelser i Stadsplan för Trelleborgs Stad (A 0) fastställd 1920 samt 39 § byggnadsstadgan (1959:612). Det är detaljplanen i sin ändrade form som gäller. Stadsplanen har tidigare ändrats för andra områden genom detaljplan A 01, A 02, A 05, A 06, DP 194 samt DP 253.

ÄNDRINGENS SYFTE

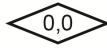
Syftet med ändringen av detaljplanen Stadsplan för Trelleborgs Stad (A0) är att möjliggöra bebyggelse i högst fyra våningar istället för bebyggelse i högst tre våningar utan att försämra förutsättningarna för generösa rumshöjder eller menligt förändra proportionerna på gaturummet.



Gällande stadsplan A0. Området där ändringen gäller är markerat i vitt.

FÖREGÅENDE SIDA: Planområdet ligger i östra delen av centrala Trelleborg. Fastigheten har gräns mot Östergatan samt Johan Kocksgatan och omfattar ca 651 kvm.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa lämpliga proportioner på gaturummet, där förhållandet mellan Östergatans bredd och byggnadens höjd blir cirka 1:1,2. Syftet är också att möjliggöra högre rumshöjder om fastigheten bebyggs i fyra våningar. Möjligheten till en generös rumshöjd är en särskilt viktig förutsättning för etableringen av centrumverksamheter i bottenvåningen men även för en god boendemiljö.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

BESTÄMMELSE SOM UTGÅR INOM PLANOMRÅDET

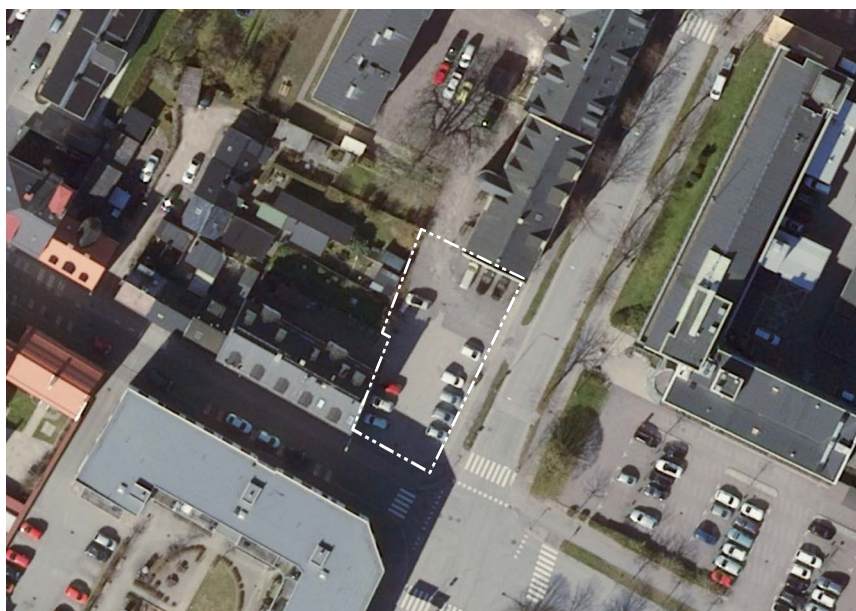
Inom fastigheten Bocken 6 ersätter ovanstående bestämmelse om högsta byggnadshöjd följande planbestämmelse tillhörande Stadsplan för Trelleborgs Stad (A0) fastställd 1920:

1:o. Byggnad får icke uppföras till större höjd än 13,0 meter till skärningen emellan fasadliv och takfall, räknat från markens medelnivå invid byggnaden, och får icke innehålla flera än tre (3) våningar, källare och vind ej medräknade. Om källares höjd över omgivande markens medelhöjd överstiger 1,5 meter, räknas källaren som våning.

Syftet med att häva bestämmelsen som begränsar antalet våningar är att möjliggöra högst fyra våningar plus eventuella vinds- och källarvåningar. Tillsammans med fastighetens begränsade längd mot gatan säkerställs en mänsklig skala på bebyggelsen med en visuell och upplevd kontakt mellan gatan och byggnadens översta våningar.



Planutsnitt från plankarta. Ändringen gäller inom redovisat egenskapsområde, vilket motsvarar hela fastigheten Bocken 6



Ortofoto från 2019 med fastigheten Bocken 6 utmarkerad

GENOMFÖRANDE

ORGANISTATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Ändringen av detaljplanen beräknas kunna antas under tredje kvartalet 2020. Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

DAGVATTEN

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Fastigheten är idag hårdgjord.

VA

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

EL OCH ENERGI

I Östergatan och Johan Kocksgatan löper ledningar för fjärrvärme, gas och el. Planområdet bör kunna kopplas på befintligt nät.

AVFALLSHANTERING

Avfall och återvinning ska tas om hand enligt kommunens avfallsplan. Hämtning kan ske från Östergatan eller Johan Kocksgatan. Nya avfallsutrymmen kan lokaliseras i ny byggnad eller på innergården.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

PLANEKONOMI

Framtagandet av ändringen av detaljplanen bekostas av planbeställaren.

EXPLOATERINGSAVTAL

Det behövs inget exploateringsavtal då ändringen av detaljplanen endast berör en privat fastighet på kvartersmark där planbeställaren också är fastighetsägare.

FASTIGHETSRÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Planområdet berör fastigheten Bocken 6 som ägs av Skånekompaniet Bocken AB, en del av HSB. Ingen ändring av fastigheten är aktuell. Ändringen av detaljplanen hindrar inte att ny fastighetsbildning kan ske.

SERVITUT OCH RÄTTIGHETER

Hela fastigheten Bocken 6 ingår i gemensamhetsanläggning Bocken ga:1. Fastigheterna Bocken 3, 4, 5 och 6 utgör samfällighet för anläggningen. Ändringen av detaljplanen påverkar inte gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen kan dock behöva omprövas beroende på hur fastigheten bebyggs.

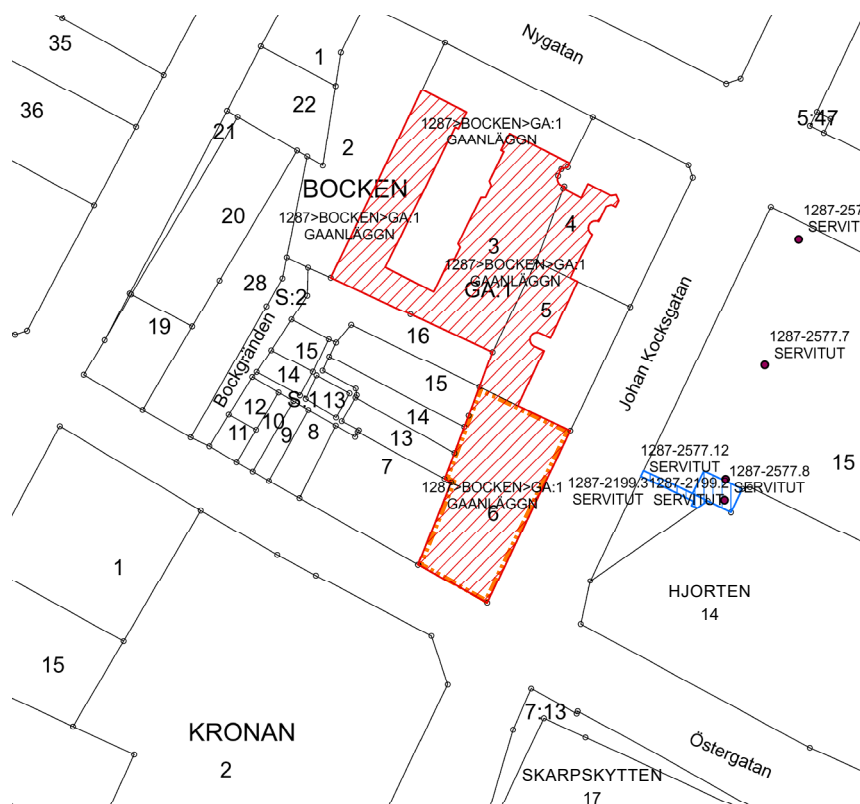


Illustration som visar fastigheter och gemensamhetsanläggning med planområdet markerat i orange

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

BAKGRUND

POLITISKA BESLUT

Initiativ till att ändra detaljplanen Stadsplan för Trelleborgs stad (A0) har tagits av fastighetsägaren som avser att vidta en åtgärd som förutsätter att detaljplanen ändras. Fastighetsägaren inkom med en begäran om planbesked den 2019-04-03 för att möjliggöra bebyggelse i fyra våningar. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-08-06 § 121 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att pröva lämpligheten i en ändring av detaljplan för fastigheten Bocken 6. Den 10 mars 2020 § 80 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att låta samråda om föreliggande planförslag. Den 2 juni 2020 § 191 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att godkänna samrådsredogörelsen, samt att ställa ut det föreliggande och reviderade planförslaget för granskning. Planförslaget tas fram med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

PLANDATA

Planområdet omfattar hela fastigheten Bocken 6 med en fastighetsarea om cirka 651 kvm. Marken används idag parkering samt som utfart från angränsande fastigheter Bocken 3, 4 och 5 som bland annat har markparkering och sophantering på samfälld innergård.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Genomförandet av ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap Miljöbalken.

RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Området omfattas av riksintresse för högexploaterad kust. Området är redan planlagt med en byggrätt och ligger inom tätorten Trelleborg. Ändringen av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt och förtätningen påverkar inte möjligheten att röra sig längs kusten.

STAD OCH SAMHÄLLE

PLATSENS HISTORIK

Sträckningen Stavstensvägen - Västergatan - Algatan - Östergatan - Östra Förstadsgatan härstammar från medeltiden som in- och utfartsväg till och från staden. Mot slutet av 70-talet förlängdes parallellgatan i söder, Hamngatan, med nya infarter i öst och väst och den gamla huvudgatan skars då av.

Kvarteret Bocken planlades redan 1876 i Trelleborgs första stadsplan och tillhör i gällande stadsplan från 1920 de kvarter som ingår i "gammal stadsdel". Kvarteret bestod på 1800-talet av ett tjugotal mindre fastigheter som till stor del redan var bebyggda.

KULTURMILJÖ

Fastighetsstrukturen i kvarteret Bocken är i stort oförändrad och huvuddelen av bebyggelsen är från 1800-talet i sekelskiftesstil med enstaka byggnader i funkis- och 50-talsstil. De flesta av byggnaderna är välbevarade och bedöms kulturhistoriskt värdefulla eller särskilt kulturhistoriskt värdefulla tack vare sin tidstypiska arkitektur.

Byggnaden på grannfastigheten Bocken 5 har höga miljöskapande värden och bidrar med sin intakta gatufasad till förståelsen av sekelskiftets gatubebyggelse. Nybyggnation på aktuell fastighet innebär sannolikt att den byggs samman med byggnader på angränsande fastigheter. Den befintliga bebyggelsen är till viss del förberedd för detta då de är uppförda med brandgavlar.

Områdets mångfald och variation i uttryck och skala är en direkt konsekvens av den småskaliga fastighetsstrukturen och skapar goda förutsättningar för en förtätning av den aktuella fastigheten med nutida arkitektur att fungera väl i kontrast till angränsande byggnader om den utförs med en hög ambitionsnivå beträffande fasadkomposition, utförande och materialval.

Inom planområdet finns inga kända fornminnen. Anmälningsplikten rörande fornlämningar gäller. Framkommer fornlämningar vid markarbeten ska dessa i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.



STADSSTRUKTUR OCH LANDSKAPSBILD

Fastigheten ligger på Trelleborgs viktigaste stråk inom stadskärnans kvarterstad med slutna kvarter. Skalan i området varierar mellan 1 till 5 våningar med en byggnadshöjd på upp till cirka 13 meter väster om Johan Kocksgatan. Östergatan upplevs i huvudsak lika bred som den är hög, med småskaliga pittoreska inslag. En avgörande egenskap för stadsbilden är huvudbyggnadernas placering i fastighetsgräns mot intilliggande gata. Kvarteren är i princip helt sammanbyggda och har en anseelig mängd verksamhetslokaler i bottenvåningarna på den äldre bebyggelsen, vilket bidrar till att aktivera gaturummet.

I kvarteret Hjorten öster om Johan Kocksgatan förändras stadsbilden märkbart. Kvarteret består av enstaka större fastigheter och solitära storskaliga byggnadsvolymer i upp till ca 16 meters byggnadshöjd som är placerade tillbakadragna från gatan. Gränsen för allmän platsmark är svår att utläsa när gaturummet övergår till impedimentytor och markparkering på kvartersmark.

Ändringen av detaljplanen innebär vid genomförande en förändring av stadsbilden jämfört med nu gällande byggrätt i tre våningar. Förändringen bedöms inte skada stadsbilden.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN

Inom planområdet finns inga kända biologiska värden eller vegetation som omfattas av biotopskydd.

Ändringen av detaljplanen bedöms vid genomförande inte få några konsekvenser för naturmiljön i området. Trädallén på Johan Kocksgatan kan kompletteras med ett eller ett par träd på allmän platsmark vid den aktuella fastigheten.

TILLGÄNGLIGHET

Genomförandet av ändringen av detaljplanen bedöms inte få några konsekvenser för tillgängligheten eller orienterbarheten.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmsta hållplats är Trelleborgs Centralstation, som ligger mindre än 300 meter åt sydväst och är nav för byten mellan alla kollektivtrafiklinjer som trafikerar kommunen inklusive regionbussar och tåg. Kollektivtrafikens konkurrenskraft gentemot bilen är i dessa kvarter som starkast i kommunen.

GATUNÄT OCH TRAFIK

Fastigheten ligger på hörnet mellan Östergatan och Johan Kocksgatan. Gatorna utgör viktiga länkar i stadens centrala gatustruktur.

Östergatan övergår till Algatan ett kvarter västerut och utgör stadens viktigaste fotgängarstråk. Gatan är enkelriktad för biltrafik österut vilket gett plats åt en dubbelriktad cykelbana. Johan Kocksgatan har smala gångbanor som samsas med intermittenta cykelfält på ömse sidor.

PARKERING

Vid exploatering ska cykelparkering och bilparkering för boende, besökare och arbetande ordnas enligt kommunens parkeringsnorm. Parkering kan ordnas på den egna fastigheten eller på annan fastighet genom parkeringsköp av kommunen.

SAMHÄLLSSERVICE

Fastigheten ligger i Trelleborgs innerstad, vilket innebär att det finns god tillgång till ett komplett serviceutbud, såväl offentligt som kommersiellt, inom gångavstånd.

De nya bostäder som ändringen av detaljplanen möjliggör kan bidra till ett ökat underlag för befintlig service i stadskärnan. Verksamhetslokaler i bottenvåningen kan även bidra till ett utökat serviceutbud i närområdet.

BARNPERSPEKTIV

Ändringen av detaljplanen påverkar barn som vistas i Trelleborg och som kan komma att bo i nya bostäder på fastigheten. Ändringen bedöms ta hänsyn till barnens bästa. Barnperspektivet har inte fått något särskilt genomslag i detaljplanen och en barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant.

HÄLSA OCH SÄKERHET

RISKER OCH STÖRNINGAR

Planförslaget innebär en ändring av detaljplan som syftar till att endast pröva lämpligheten att justera tillåten byggnadshöjd samt att släcka ut våningsantalet i gällande stadsplan A0. Ändringen bedöms som så liten och markanvändningen i gällande detaljplan kvarstår, varför en ny bedömning kring markens lämplighet gällande störning och risk inte gjorts.

SOL OCH SKUGGA

En sol- och skuggstudie har inte genomförts. Konsekvenserna av den en meter högre högsta byggnadshöjden bedöms i sammanhanget vara av ringa betydelse.

LUFTKVALITET

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

VATTENKVALITET

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer för vatten överskrids.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

MARKBESKAFFENHET

Miljöteknisk markundersökning är genomförd som visar att jordlagren utgörs överst av fyllning med överbyggnadsmaterial (asfalt, bärlagergrus, sand) och sand, sten och matjord med inslag av tegel och betong. Fyllningen finns ner till 0,35-1 m djup. Fyllningen underlagras av sand, grusig sand och stenig grusig sand eller morän ner till 1,5-2,1 m djup. Detta följs sedan av lermorän.

Markundersökningen visar att marken generellt sett ej anses vara förorenad även om diffusa föroreningar av ytjorden förekommer. Vid exploatering inom området behöver jord med halter över riktvärdet för känslig mark saneras.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten. I Östergatan och Johan Kocksgatan löper ledningar för fjärrvärme, gas och el.

UNDERLAG TILL PLANARBETET

ÖVERSIKTSPLAN

Ändringen av detaljplanen är förenlig med Fördjupningen av Översiktsplanen för Trelleborgs Stad 2025. Ändringen kan bidra till en högre exploatering och ett effektivare marknyttjande. Detta går i linje med kommunens mål att bygga tät blandstad nära befintlig service, infrastruktur och kollektivtrafik genom förtätningar av bebyggelsen på redan hårdgjord mark.

GÄLLANDE DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH TOMTINDELNINGSBESTÄMMELSER

Gällande detaljplan Stadsplan för Trelleborgs Stad (A0) är från 1920 och möjliggör för bostäder eller annan användning som prövas lämpligt i bygglov. Bebyggelse får uppföras i tre våningar och till en byggnadshöjd om 13 meter. Detaljplanen ska läsas tillsammans med 39 § byggnadsstadgan (1959:612) som även reglerar byggnadens placering och därigenom den exploateringsbara ytan inom respektive fastighet.

KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Förutom den fördjupade översiktsplanen ligger följande kommunala styrdokument till grund för planförslaget:

- » *Bostadsförsörjningsprogram*
- » *Parkeringsstrategi*
- » *Dagvattenpolicy*
- » *Avfallsplan*

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen.

- Fredrik Magnusson, planarkitekt
- Oskar Duvetorp, planarkitekt
- Oskar Anselmsson, planarkitekt
- Gunnar Göransson, planarkitekt

PLANUTSNITT

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR DEL AV STADSPLAN A0 FÖR TRELLEBORGS STAD



Skala 1:1000 (A4) 

PLANBESTÄMMELSER

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

 Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag ändringen av detaljplan vinner laga kraft.

BESTÄMMELSE SOM UTGÅR INOM EGENSKAPSOMRÅDET

“För kvarteren å kartan betecknade med bokstaven A i gammal stadsdel, kvarteren n:ris 12 B, 15—28.

För kvarteren å kartan betecknade med bokstaven B i ny stadsdel, kvarteren n:ris 29—35, 39—40, 57—85 och 94—111.

1:o. Byggnad får icke uppföras till större höjd än 13,0 meter till skärningen emellan fasadliv och takfall, räknat från markens medelnivå invid byggnaden, och får icke innehålla flera än tre (3) våningar, källare och vind ej medräknade. Om källares höjd över omgivande markens medelhöjd överstiger 1,5 meter, räknas källaren som våning.

GRANSKNINGSHANDLING 2020-05-13 STANDARDFÖRFARANDE

Ändring av detaljplan för del av
Stadsplan A0 för Trelleborgs stad

Sandra Gustafsson
Planchef

Fredrik Magnusson
Planarkitekt



TRELLEBORGS KOMMUN

DP 266
PL-2019-94

Byggnadsbestämmelser

tillhörande

fastställt förslag till stadsplan för Trelleborgs stad

af den 5 mars 1920.



Afskrift.

Uti en till Oss ställd, av Eder med skrivelse den 18 juli 1917 jämte yttrande av magistraten i Trälleborg överlämnad skrift hava stadsfullmäktige i nämnda stad anhållit om fastställelse o c s å ett av dem vid sammanträde den 23 januari 1917, på hemställan av byggnadsnämnden, antaget förslag till ny stadsplan för staden, innefattande jämväl vissa med densamma inkorporerade områden, vilket förslag angivits å en av stadsingenjörerna Sigfrid Ewald och John N:son Abdon åren 1914—1915 upprättad karta jämte en den 1 mars 1912 dagtecknad beskrivning, d e l s o c k å vissa av stadsfullmäktige vid samma sammanträde, likaledes på hemställan af byggnadsnämnden, antagna särskilda bestämmelser i avseende å sättet för användande av byggnadskvarteren inom ifrågavarande område.

Gustaf etc. Vår ynnest etc.

Uti en till Oss ställd, av Eder med skrivelse den 18 juli 1917 jämte yttrande av magistraten i Trälleborg överlämnad skrift hava stadsfullmäktige i nämnda stad anhållit om fastställelse o c s å ett av dem vid sammanträde den 23 januari 1917, på hemställan av byggnadsnämnden, antaget förslag till ny stadsplan för staden, innefattande jämväl vissa med densamma inkorporerade områden, vilket förslag angivits å en av stadsingenjörerna Sigfrid Ewald och John N:son Abdon åren 1914—1915 upprättad karta jämte en den 1 mars 1912 dagtecknad beskrivning, d e l s o c k å vissa av stadsfullmäktige vid samma sammanträde, likaledes på hemställan af byggnadsnämnden, antagna särskilda bestämmelser i avseende å sättet för användande av byggnadskvarteren inom ifrågavarande område.

Till följd av remiss har byggnadsstyrelsen den 5 juni 1918 i ärendet avgivit utlåtande och därvid överlämnat en till styrelsen ingiven skrift däruti stadsfullmäktige, med anledning av utav järnvägsstyrelsen gjord hemställan, förklarat sig ej hava något att erinra mot att från fastställelse tillse vidare undantoges de delar av förslaget, som å ett av järnvägsstyrelsen till Eder ingivet kartutdrag angivits inom röda streckade linjer.

Då Vi nu låtit detta ärende Oss föredragas, hava Vi funnit gott fastställa ifrågavarande av stadsfullmäktige i Trälleborg antagna förslag till ny stadsplan för staden, sådant samma förslag åskädliggjorts å

ovannämnda åren 1914—1915 upprättade karta; dock att från fastställelse undantages ej mindre det å omförmälda av järnvägssstyrelsen ingivna kartutdrag inom röda streckade linjer angivna området, än även den å kartan angivna tomtindelning inom kvarter.

Därjämte hava Vi, som funnit ovannämnda av stadsfullmäktige antagna särskilda bestämmelser såvitt de avse det från fastställelse undantagna området ej kunna komma under bedömande, funnit gott, jämlikt 1 kap. 2 § lagen om fastighetsbildning i stad, fastställa följande särskilda bestämmelser att gälla i avseende å sättet för användande av byggnadskvarteren inom det område, som med fastställelsen av stadsplan avses, nämligen:

”För kvarteren å kartan betecknade med bokstaven A i gammal stadsdel, kvarteren n:ris 12 B, 15—28.

För kvarteren å kartan betecknade med bokstaven B i ny stadsdel, kvarteren n:ris 29—35, 39—40, 57—85 och 94—111.

1:o. Byggnad får icke uppföras till större höjd än 13,0 meter till skärningen emellan fasaoliv och takfall, räknat från markens medelnivå invid byggnaden, och får icke innehålla flera än tre (3) våningar, källare och vind ej medräknade. Om källares höjd över omgivande markens medelhöjd överstiger 1,5 meter, räknas källaren som våning.

2:o. De med grön färg och svart prickning betecknade kvartersdelarna få icke bebyggas.

3:o. Inom kvarteret n:r 12 B, Triangeln södra, får utmed de i norr och väster gränsande gatorna icke uppföras byggnader till större höjd än vad som för kvarteren å kartan betecknade med bokstäverna A i gammal stadsdel här nedan är bestämt.

4:o. Inom kvarteret n:r 20, Herkules, få utmed de med grön färg och svart prickning betecknade kvartersdelarna byggnad icke uppföras till större

höjd än 9,5 meter utmed planen norr om rådhuset och 10 meter utmed planen söder om detsamma till skärningen mellan fasadliv och takfall, räknat från markens medelnivå invid byggnaden, och får icke innehålla flera än två våningar, källare och vind ej medräknade, samt får icke hava brandgavel, port, ut- eller ingångar åt dessa med grön färg och svart prickning betecknade områden, men må byggnad ditåt förse med fönster.

5:o. Inom kvarteren n:ris 23, 25, 28, 35, 39, 68, 69, 77, 103, 110 och 1111 får icke mot de utmed järnvägslinjerna med grön färg och svart prickning betecknade kvartersdelarna uppföras vanprydande brandgavel, men må sådana byggnader, som äro uppförda av sten eller reveterade, åt nämnda kvartersdelar förse med fönster.

6:o. Inom kvarteret n:r 30 får byggnad icke hava brandgavel, port, ut- eller ingångar åt det med grön färg och svart prickning betecknade området, men må byggnad ditåt förse med fönster.

För kvarteren å kartan betecknade med bokstaven A 1 i gammal stadsdel, kvarteren n:ris 1—9, 11 A—12 A, 13, 14, 43 och 44.

För kvarteren å kartan betecknade med bokstaven B 1 i ny stadsdel, kvarteren n:ris 86—93 samt

För kvarteren å kartan betecknade med bokstaven C 1 i ny stadsdel, kvarteren n:ris 47—56, 122—134 samt 140.

1:o. Byggnad får icke uppföras till större höjd än nio (9) meter till skärningen emellan fasadliv och takfall, räknat från markens medelnivå invid byggnaden, och får icke innehålla flera än två (2) våningar, källare och vind ej medräknade. Om källares höjd över omgivande markens medelhöjd överstiger 1,5 meter, räknas källaren som våning.

2:o. De å kartan med grön färg och svart prickning betecknade kvartersdelarna få icke byggas.

3:o. För kvarteren n:ris 122, 123, 86—88 och 92.

Gårdsytan får vara mindre än vad byggnadsstadgan för rikets städer föreskriver, där byggnadsnämnden så finner skäligt medgiva.

4:o. Inom kvarteren n:ris 122 och 123 får icke mot de utmed järnvägslinjerna med grön färg och svart prickning betecknade kvartersdelarna uppföras vanprydande brandgavel, men må sådana byggnader som äro uppförda av sten eller reveterade, åt nämnda kvartersdelar förse med fönster.

5:o. För kvarteren n:ris 86—93.

Byggnad får ej uppföras med fönster vettande mot grannes tomt på mindre avstånd från denna än 6 meter utom i de fall, att byggnad uppföres allenast i en våning utom källare och till en höjd icke överstigande 6 meter till skärningen mellan fasadliv och takfall, räknat från markens medelnivå invid byggnaden, i vilket fall avståndet till grannes gräns med bibehållande av fönsterrätt får minskas till 4,5 meter.

För kvarteren å kartan betecknade med bokstaven D, kvarteren n:ris 141—152.

1:o. Å tomt får icke uppföras mer än en huvudbyggnad jämte nödig uthusbyggnad.

2:o. Boningshus skall vara fristående samt får icke på något ställe läggas närmare tomtgränsen än 6 meter.

3:o. Boningshus och uthus, överbyggda utsprång medräknade, få tillsammans ej upptaga mera än en fjärdedel af tomtens ytinnehåll.

4:o. Boningshus får icke uppföras till större höjd än 9 meter till skärningen emellan fasadliv och

takfall, räknat från markens medelnivå invid byggnaden, och får icke innehålla flera än två (2) våningar, källare och vind ej medräknade. Om källarens höjd över omgivande markens medelhöjd överstiger 1,5 meter räknas källaren som våning.

5:o. I byggnad får icke anläggas och drivas något slag av industriella inrättningar.

För fabrikskvarter och hamnkvarter, å kartan betecknade med bokstaven F, kvarteren n:ris 170—178.

1:o. Byggnad får, där så ske kan, utan vanprydnad, uppföras inne å tomt, men icke på annat avstånd från gata än det, som byggnadsnämnden kan finna skäligt medgiva.

2:o. Byggnad av trä vare tillåten; men får icke hava större höjd än nio (9) meter till taknocken. I sådan byggnad får eldstad icke anordnas.

Kvarter för allmänna byggnader, å kartan betecknade med bokstaven G, kvarteren n:ris 10, 36—38, 41, 42, 45 och 46.

Inom dessa kvarter få icke uppföras andra än offentliga byggnader.

Järnvägsområde.

För kvarteret å kartan betecknat med bokstaven H, kvarteret n:o 183.

Inom detta kvarter får ej uppföras byggnad för annat ändamål än för järnvägens behov.

Vid dessa bestämmelser hava vi dock velat foga det förbehåll, att bestämmelsen för kvarter, betecknade med bokstaven G, skall gälla allenast för i stadens ägo varande mark.

Slutligen hava Vi funnit gott uppdraga åt Eder att tillse, att det från fastställelse undantagna om rådet varder utmärkt å ovannämnda karta, vilker därefter bör för fastställelse insändas till Oss.

Detta meddelas Eder härigenom till egen och vederbörandes kännedom och efterrättelse. Ovan nämnda karta med tillhörande beskrivning ävenson omförmälda kartutdrag överlämnas härjämte.

Stockholms slott den 28 augusti 1919.

Under Hans Maj:ts

Vår allernådigaste Konungs och Herres frånvaro,

Dess tillförordnade regering:

Nils Edén.

E. A. Nilsson.

Eliel Löfgren.

Östen Undén.

Carl Edeltam

Bestyrkes på tjänstens vägnar:

Hj. Kjäll.



TRELLEBORGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen antagen:	2020-08-11
Beslutet har fått laga kraft:	2021-04-21
Beslutet intygas:	

ÄNDRING AV DETALJPLAN

STADSPLAN FÖR

TRELLEBORGS STAD A0

FÖR FASTIGHETEN

BOCKEN 6

TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARKITEKT
Fredrik Magnusson

PLANHANDLINGAR
Planbeskrivning
Plankarta
Detta grankningsutlåtande

PLANFÖRFARANDE
Detaljplanen tas fram med standardförfarande i
enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

GENOMFÖRANDE AV GRANSKNINGEN	4
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER PÅ PLANHANDLINGARNA	5
STÄLLNINGSTAGANDE	5
MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK	6
LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE	6
LANTMÄTERIETS YTTRANDE	8
KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN	10
TEKNISKA SERVICENÄMNDENS YTTRANDE	10
TRELLEBORGS ELNÄT AB:S YTTRANDE	11
SAKÄGARE OCH ÖVRIGA	12
WEUM GAS AB:S YTTRANDE	12
HYRESGÄST A:S YTTRANDE	12
FASTIGHETSÄGARE A:S YTTRANDE	13
FASTIGHETSÄGARE B:S YTTRANDE	14
ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET	16

GENOMFÖRANDE AV GRANSKNINGEN

Ändring av detaljplan för Bocken 6, Trelleborgs kommun, DP 266 har varit föremål för granskning under tiden 2020-06-15 till 2020-06-29. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Trelleborgs kommun och på kommunens hemsida.

Handlingarna har enligt sändlista sänts på remiss till Länsstyrelsen, berörda nämnder, statliga och kommunala organ, sakägare och andra som kan ha väsentligt intresse av förslaget. 11 yttranden har inkommit, varav 3 utan synpunkter.

INKOMNA YTTRANDE UTAN SYNPUNKTER

- Trafikverket
- Region Skåne
- Socialnämnden, Trelleborgs kommun

INKOMNA YTTRANDE MED SYNPUNKTER

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Tekniska servicenämnden, Trelleborgs kommun
- Trelleborgs Elnät AB
- Weum Gas AB
- Hyresgäst A
- Fastighetsägare A
- Fastighetsägare B

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER PÅ PLANHANDLINGARNA

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

En myndighet bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Inga kommunala eller regionala organ bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Tre sakägare eller övriga bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna.

STÄLLNINGSTAGANDE

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser i en samlad bedömning att detaljplanen har tagit erforderlig hänsyn till inkomna yttranden och sammanvägt dessa i en helhetsbedömning mellan olika allmänna och enskilda intressen.

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Syftet med ändringen av detaljplanen Stadsplan för Trelleborgs Stad (A0) är att möjliggöra bebyggelse i högst fyra våningar istället för bebyggelse i högst tre våningar utan att försämra förutsättningarna för generösa rumshöjder eller menligt förändra proportionerna på gaturummet.

Kommunen tar fram planförslaget med standardförfarande. För området gäller fördjupad översiktsplan för Trelleborgs stad 2025. Planförslaget är förenligt med den fördjupade översiktsplanen. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i MB 6 kap.

Planförslaget har varit på samråd mellan 2020-03-23 - 2020-04-20. I samrådsskedet yttrade sig Länsstyrelsen angående buller.

LÄNSSTYRELSENS FORMELLA SYNPUNKTER

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

BULLER

Länsstyrelsen menar att handlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen. Enligt planhandlingarna är syftet med förslaget till ändring av detaljplan att möjliggöra bebyggelse i fyra våningar istället för tre våningar. Då ett till våningsplan kan tillkomma anser Länsstyrelsen att det ska av planhandlingarna framgå vilka bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för.

Beräkningen ska ta hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. I det fall det finns flera bullerkällor behöver beräkningen ta hänsyn till detta. Värdet för buller beräknas till den gräns för byggrätt som planen medger i full utbyggnad för det aktuella våningsplanet. Detta ska redovisas både vid bostadsbyggnadens fasad och vid uteplats. Det behöver framgå av planhandlingen vilka åtgärder som krävs för att möjliggöra bebyggelsen och dessa åtgärder blir planens förutsättningar.

LÄNSSTYRELSENS BEDÖMNING

Mot bakgrund av de brister som Länsstyrelsen har påtalat i yttrandet kan Länsstyrelsen i det här skedet inte utesluta en prövning enligt 11 kap. PBL. om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet i förhållande till föreslagen förändring.

KOMMENTAR TILL

LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Ändringen ska uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det finns dock inget krav på att i samband med ändring av detaljplan föra upp gamla planer till PBL-standard, vilket bland annat uttalas i prop. 1990/91:146 om ändring i plan- och bygglagen (1987:10).

Kommunen har tidigare antagit liknande ändringar av detaljplan, både utifrån samma lagstiftning som idag och med samma förfarande och beslutsunderlag som i detta fall. Så sent som den 7 januari 2020 § 13 antog samhällsbyggnadsnämnden en ändring inom samma detaljplan som i det nu aktuella fallet. Ändringen var identisk med det nu aktuella fallet och berörde del av kvarteret Hjorten, i korsningen mellan Johan Kocksgatan och Östergatan. Länsstyrelsen hade i detta fall inga formella synpunkter utifrån 11 kap 10 § PBL, vilket meddelades i beslut att inte överpröva detaljplanen 15 januari 2020 (dnr 404-1276-2020).

Planförslaget innebär endast att den tillåtna byggnadshöjden justeras och att bestämmelse om våningsantal tas bort. Förslaget till ändring ryms inom syftet för gällande detaljplan och markanvändningen kvarstår. Den marginella förändringen av byggnadshöjd från 13 till 14 meter kan inte ses som tillräcklig för att en helt ny bedömning kring markens lämplighet ska vara nödvändig. Detta skulle i sådant fall begränsa kommunerna från att nyttja möjligheten till ändring av detaljplan och syftet med detta, som beskrivs i ovannämnda proposition. Varför en ny lämplighetsbedömning dessutom bara skulle innefatta buller, och inte andra risker för människors hälsa och säkerhet, framgår inte av Länsstyrelsens yttrande. Kommunen delar den bedömning som Länsstyrelsen tidigare gjort i liknande ärende och menar att en ny lämplighetsbedömning inte är nödvändig.

LANTMÄTERIETS YTTRANDE

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

PLANKARTA

Ändringen av detaljplanen för Bocken 6 syns i den ursprungliga plankartan, vilket är i linje med Boverkets råd kring ändring av detaljplaner. Dock är det i kartan svårt att urskilja bestämmelsen, eftersom upplösningen vid inzoomning blir kornig. Det hade varit bra om ändringen i kartan kunde tydliggöras om det är tekniskt möjligt, till exempel genom att den förstoras eller ändras till en högre upplösning.

KOMMENTAR TILL

LANTMÄTERIETS SYNPUNKTER

För att möjliggöra det digitala utskicket har plankartan komprimerats på ett sådant vis att den vid inzoomning blir kornig. Förvaltningen noterar Lantmäteriets synpunkt inför framtida digitala utskick. Plankartan är i sitt originalutförande i sådan upplösning att det inte finns några svårigheter att tolka bestämmelsen. I planbeskrivningen finns även utsnitt från plankartan, som visar den föreslagna ändringen i större detalj.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

TEKNISKA SERVICENÄMNDENS YTTRANDE

ALLMÄNT

Tekniska serviceförvaltningen är positiv till förslaget.

RÄTTIGHETER

Ändringen av detaljplan berör inga servitut eller andra rättigheter.

PARKERING

Cykelparkering och bilparkering för boende och besökare ska ordnas enligt kommunens parkeringsnorm.

VA

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten.

VA-avdelningen har inga synpunkter däremot upplyser de om att uppdämningsnivå är marknivå för både spillvatten och dagvatten för alla nya anslutningar.

GATUAVDELNINGEN

Inga synpunkter.

PARK OCH NATUR

Inga synpunkter.

KOMMUNEKOLOG

Inga synpunkter.

AVFALLSHANTERING

Avfall- och återvinningsavdelningen har haft en tidig samverkan med tänkt exploatör som har löst avfallsfrågan på ett acceptabelt sätt för hela inbyggda kvarteret.

KOMMENTAR TILL

TEKNISKA SERVICENÄMNDENS YTTRANDE

Förvaltningen noterar att Tekniska Servicenämnden inte har någon erinran mot planändringen. Tekniska Servicenämndens synpunkter i övrigt föranleder inga justeringar av planförslaget.

TRELLEBORGS ELNÄT AB:S YTTRANDE

Trelleborgs Elnät AB har tagit del av inkomna handlingar. Fastigheten Bocken 6 ligger inom Trelleborgs Elnäts koncessionsområde och berörs inte av några ledningar.

I samband med att det i detaljplanen ges utrymme till högre bebyggelse kommer troligstvis befintliga lågspänningsnätet kring fastigheten att behöva förstärkas. Detta medför att framkomligheten kommer att påverkas under en begränsad tid kring Östergatan- Johan Kocksgatan.

KOMMENTAR TILL

TRELLEBORGS ELNÄT AB:S YTTRANDE

Förvaltningen noterar Trelleborgs Elnät AB:s synpunkter. Dessa föranleder inga justeringar av planförslaget.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

WEUM GAS AB:S YTTRANDE

Weum Gas AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Vi vill understryka att det är viktigt att samråd sker med Weum Gas redan i tidigt projekteringsskede, om arbete sker i närheten av våra ledningar.

För ledningsvisning hänvisar vi till www.ledningskollen.se, som redovisar med kartunderlag och dxf-fil.

KOMMENTAR TILL

WEUM GAS AB:S YTTRANDE

Förvaltningen noterar Weum Gas AB:s synpunkter. Dessa föranleder inga justeringar av planförslaget.

HYRESGÄST A:S YTTRANDE

Jag vill överklaga planförslaget för bebyggelse på Bocken 6. Skälen för min överklagan är att en sådan bebyggelse kommer att lägga min trädgård i skugga. Bebyggelsen kommer även att bidra till att det blir högst otrevligt att vistas i min trädgård då eventuella hyresgäster kommer att kunna se rakt ner på min tomt. En sådan bebyggelse kommer självklart också att orsaka en väsentlig värdeminskning för min fastighet.

KOMMENTAR TILL

HYRESGÄST A:S YTTRANDE

Planförslaget har varit ute på granskning men inte antagits av samhällsbyggnadsnämnden. Antagandet av detaljplanen går att överklaga först efter att detta beslut är taget.

Gällande detaljplan medger redan en byggrätt på den aktuella fastigheten. Fastigheten kan alltså redan idag bebyggas utifrån gällande detaljplan. Ändringen av detaljplanen innebär endast att byggnadshöjden justeras från 13 till 14 meter och att bestämmelse om högsta antal våningar utgår. För byggnadens skuggverkan och eventuell insyn är byggnadshöjden av relevans. En höjning av byggnadshöjden med 1 meter bedöms ge ringa konsekvenser för såväl insynen som skuggbilden inom kvarteret.

FASTIGHETSÄGARE A:S YTTRANDE

Bara för att en aktör begär en ändring av detaljplanen innebär det inte per automatik att ändringen skall beviljas.

Ändringen är ju begärd för att få möjlighet till lokaler i bottenplanet. Lokaler som staden idag har 100 tals lediga.

Lagstiftaren har infört sol och skuggutredning av en anledning, denna utredning vill jag ha genomförd.

Vårt förslag till beslut är att samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ej genomföra den begärda planändringen.

KOMMENTAR TILL

FASTIGHETSÄGARE A:S YTTRANDE

Detaljplaneläggning är en kommunal angelägenhet. I det här fallet är det samhällsbyggnadsnämnden som tar beslut gällande antagande av detaljplan, på delegation av kommunfullmäktige.

Gällande detaljplan medger redan en byggrätt för bland annat bostäder och verksamhetslokaler på den aktuella fastigheten. Ändringen innebär endast att byggnadshöjden justeras från 13 till 14 meter och att bestämmelse om högsta antal våningar utgår.

Detaljplanen tas fram utifrån plan- och bygglagen (2010:900). Det finns inget i lagstiftningen som ställer särskilda krav på att sol- och skuggutredning ska genomföras. En höjning av byggnadshöjden med 1 meter bedöms ge ringa konsekvenser för skuggbilden inom kvarteret och av denna anledning har ingen skuggstudie gjorts.

FASTIGHETSÄGARE B:S YTTRANDE

Min fastighet gränsar till den som detaljplanen gäller. Det gör även mina 2 grannars fastigheter, men de har inte fått någon information från kommunen. Varför? Detaljplanen ska ändras från 3 till 4 våningar, vilket påverkar värdet av min fastighet. Bockgränden består av en enda huslänga från mitten av 1800-talet om 1,5 plan. Våra fastigheter har tillträde dels från framsidan och dels från baksidan. Trädgårdarna på baksidan kommer att skuggas av en hög fastighet och utsikten begränsas på ett omfattande sätt. Insynen till min trädgård gör att det blir högst otrevligt att vistas där. Fastigheten är redan idag väldigt skuggad och en 4-våningsfastighet intill skulle förvärpa detta betydligt. Det möjliga försäljningsvärdet kommer att minskas med icke oväsentlig summa.

KOMMENTAR TILL

FASTIGHETSÄGARE B:S SYNPUNKTER

Utskick har gjorts bland annat utifrån fastighetsägarförteckningen som upprättats i samband med planarbetet. Utskick har gjorts till samtliga ägare till fastigheter som angränsar planområdet.

Gällande detaljplan medger redan en byggrätt på den aktuella fastigheten. Fastigheten kan alltså redan idag bebyggas utifrån gällande detaljplan. Ändringen av detaljplanen innebär endast att byggnadshöjden justeras från 13 till 14 meter och att bestämmelse om högsta antal våningar utgår. För byggnadens skuggverkan är endast byggnadshöjden av relevans. En höjning av byggnadshöjden med 1 meter bedöms ge ringa konsekvenser för skuggbilden inom kvarteret.

ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET

Inga ändringar har gjorts i planförslaget.

