

Detaljplan för Dalköpinge 6:15 m fl Trelleborgs kommun, Skåne län

Dp 148

Normalt planförfarande

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Separat behovsbedömning MKB
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande Utställning I
- Utlåtande Utställning II

Till detaljplanen hör även grundkarta och fastighetsförteckning.



Bild 1: Planområdet ligger väster om den befintliga bebyggelsen i Dalköpinge

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad med enbostadshus, i anslutning till den befintliga bebyggelsen i Dalköpinge.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet ligger mellan riksväg 9 och Dalköpinge Strandväg och utgörs av delar av fastigheterna Dalköpinge 6:3 och 11:3 samt Dalköpinge 6:15.
Areal	Områdets areal uppgår till ca 13 ha.
Markägförhållanden	Dalköpinge 6:3 och 11:3 ägs av Trelleborgs kommun och Dalköpinge 6:15 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan	Området är inte särskilt utpekade i kommunens översiktsplan (Öp 2002).
Detaljplaner	Området är tidigare ej detaljplanlagt då det utgjort privat mark och brukningscentrum för jordbruk. Området gränsar till planlagt bostadsområde i öster (A 148, fastställt 1978) och i söder till planlagt fritidsområde (A 205, fastställt 1985). Detaljplanen för bostadsområdet i öster visar förändringar, gator mm, för att fortsätta bostadsutbyggnaden västerut (inom aktuellt planområde).
Program	Program har ej upprättats då planläggningen utgör naturlig fortsättning på bostadsbebyggelsen.
Kommunala beslut	Kommunstyrelsen har vid sammanträde 2006-09-07 beslutat godkänna avsiktsförklaring mellan exploatör och kommunen i syfte att bebygga Dalköpinge 6:15 samt delar av Dalköpinge 6:3 och 11:3 med småhusbebyggelse. Trelleborgs kommun och en privat fastighetsägare äger i stort lika stora delar av området och avsikten är att all kvartersmark överförs till en exploateringsfastighet.

Byggnadsnämnden har beslutat, 2006-09-19, att påbörja detaljplanarbetet.

Kommunfullmäktige beslutade, 2007-11-24, att ”återremittera detaljplanen till byggnadsnämnden för förnyad utredning av dels tillfarten till den sydöstra bostadsgruppen på Svarteshöjden, dels parkeringssituationen vid Dalajärs förskola och dels möjligheten att bibehålla tomten vid Bolstervagnsvägen 2 för bollspel mm och olika områdesgemensamma aktiviteter”.

Miljökonsekvensbeskrivning	Stadsbyggnadskontoret bedömer att genomförandet av denna plan inte innebär någon betydande påverkan i den betydelsen som avses i PBL. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning anses därför inte nödvändig. Nollalternativet och konsekvenserna av planen finns redovisade under rubriken "Konsekvenser". Se även separat behovsbedömning.
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.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur- och kulturlandskap

Mark och vegetation	Marken utgörs av åkermark i träda. Området är i huvudsak plant men svagt sluttande mot söder. I anslutning till lantbruksbyggnader på området, Svarteshö gård, finns trädsmåling och allétråd. Tråden representerar vissa värden och skall i möjligaste mån bevaras inom ramen för föreslagen planstruktur.
Bebyggelse	Inom planområdet finns enklare lantgård i dåligt skick, Svarteshö gård, med mangårds- och ekonomibyggnader.
Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden	Översiktlig geoteknisk undersökning samt radonmätning har utförts och visar att området är lämpligt för småhusbebyggelse. I något läge fanns större matjordsdjup (1,2 m) varför särskilda schakt- och fyllnadsåtgärder krävs vid byggnation här. Marken är normalradonmark och enklare radon-skydd ska finnas.



Bild 2:
Planområdet

Fornlämningar kulturvärden	Arkeologisk utredning och förundersökning är genomförd. Befintliga gårdsbyggnader bedöms ej representera särskilda bevarandevärden.
Riksintressen	Planområdet ligger inom område av riksintresse för kustzonen.

Bebyggelseområden

Inom planområdet planeras för ca 100 småhus.

Byggnadskultur, gestaltning och landskap	Platsen i sig ger goda förutsättningar för hög boendekvalitet genom sitt läge. Även om bebyggelsen är mycket varierande inom Dalköpingeområdet bör bebyggelsen inom planområdet ges tydlig karaktär för att bidra till boendekvaliteten och stadsbilden.
---	--

Omsorg skall läggas vid utformningen av gaturum och allmän platsmark, dvs det offentliga rummet.

För att förhindra att bebyggelsen närmast riksväg 9 ej utsätts för trafikbuller måste vissa åtgärder vidtas. Plank, vall eller kombination av dessa krävs. Skyddsanläggningen kommer att hindra utblickar mot norr och visuellt skärma av området. Norr om området och riksväg 9 finns industribebyggelse.

Bostäder	M h t bullerpåverkan och övrig anpassning föreslås i huvudsak 1-1,5 plansbebyggelse inom området. Inom begränsad del föreslås möjlighet att bebygga i två våningar. Bebyggelsen föreslås delas upp i fyra avgränsade delar, bostadsgrupper, för bättre överblickbarhet och trygghet.
----------	--

Skola	Vid Gislövs läge finns ny f-6 skola och alldeles öster om planområdet finns förskola.
-------	---

Service och arbetsplatser	En livsmedelsbutik finns i närområdet, vid korsningen Gislövs Strandväg – väg 646. I övrigt finns kommersiell och offentlig service, liksom arbetsplatser, att tillgå i stadskärnan, cirka 4 km från planområdet. Arbetsplatser finns även på närmare håll, i Östra industriområdet, det s k NIO-E området.
---------------------------	---

Tillgänglighet	De topografiska förutsättningarna medger full tillgänglighet för rörelsehindrade.
----------------	---

Friytor och rekreation

Grönyta/lek Vålutformade gröna stråk föreslås som ett naturligt inslag inom planområdet liksom en samlad grönyta för mer flexibel användning. Grönstråken ansluter till omgivningens strukturer. Inom bostadsgrupperna skall finnas närleksmöjlighet. Befintliga träd inom området skall ges förutsättning att bevaras. Alléträd i områdets sydvästra del ska bevaras som inramning till GC-väg i detta läge.

Rekreation fritid Omedelbart söder om området och Dalköpinge Strandväg ligger kommunens mest besökta badplats, Dalabadet. Dalabadet har full service för badgäster och turister. Här finns badbrygga, restaurang, camping, övernattningsstugor mm.

Sydväst om området finns ridanläggning med stall, ridhus och hagar.

Gator och trafik

Tillfart Bostadsgrupperna inom området föreslås få tillfart från väg i väster, Dalköpinge Strandväg.

Gatusystem Planstrukturen medger att gatorna inom bostadsgrupperna kan vara lokalgator med trafik på gåendes villkor. Endast gatan som når den inre nordöstra bostadsgruppen föreslås utgöra huvudgata. Utformningen av denna skall göras m h t de oskyddade trafikanterna. Gator föreslås bestå av en köryta på 6,5 meter fördelat på en 4,4 meter bred asfaltyta kantad av två smalare ytor av gatsten/betongsten – 0,7 respektive 1,4 meter. Uppdelningen av ytan i olika material tillför en mindre och mänskligare skala, samtidigt som det signalerar något om gränser som gör gatan till en tryggare plats att röra sig på både för stora och små människor. Lokalgatan i områdets södra del föreslås utföras med farthinder i plan.

Planförslaget omfattar även en trafikplats, cirkulationsplats, vid korsningen väg 9 och Dalköpinge Strandväg.

Bild 3: Exempel på utformning av lokalgata - "Glada hörnan", Klagshamn, Malmö kommun. 2004.



Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägstrukturen ansluts till befintligt välutbyggt GC-nät. Genom området skall finnas GC-förbindelse mellan anslutande GC-vägar i nordost och i väster. Ny förbindelse föreslås söderut mellan området och Dalabadet. Behov av strukturering av infarten till Dalabadet har påtalats och en lösning av detta har ej identifierats tillhöra detta planförslag. Förslag om flyttning av infarten finns.

Parkering och angöring

Parkering ska ske inom egen tomt. Möjlighet till viss gästparkering ska finnas inom respektive bostadsgrupp.

Kollektivtrafik

Förutsättningar för kollektivtrafikförsörjning är goda. Söder om planområdet trafikeras Dalköpinge Strandväg av stadsbusslinje 3 och riksväg 9, norr om planområdet, trafikeras av regionbusslinje 183.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

Området skall anslutas till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Marken inom området medger ej infiltration. Fördröjningsmagasin skall utföras på varje tomt. Dessa föreslås ha bräddavlopp kopplat till dagvattensystem i gatu- och allmän platsmark.

Energi, El

Planområdet ingår i Trelleborg Energis nätområde. Transformatorstation kan komma att behövas för försörjningen av området. Området ska anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet.

Avfall

Avfall hanteras enligt kommunal standard och anvisning. Miljöstation finns i områdets närhet.

Postutdelning

Möjlighet finns att placera brevlådor i s k samlingsställ vid parkområden inom respektive bostadsgrupp. Det är av stor vikt att samlingsställena ges en samlad och enhetlig utformning, där antingen alla postlådor är likadana och/eller att de monteras mot någon slags sammanhållande bakgrund – t ex ett välutformat plank, mur el liknande. Gatuhuvudmannen svarar för tillhandahållande, placering och uppförande av samlingsstället, i samråd med Posten.



Bild 4: Exempel på utformning av samlingsställ – Skegrie 2003.

Befintliga störningar och risker

Buller, Utsläpp,
MKN

Trafikmängden på riksväg 9, norr om planområdet, är ca 4600 fordon/årsmedeldygn enligt kommunens mätningar från 1998/2002. Lastbilstrafiken utgör ca 5 % av denna siffra.

Bullerberäkningar baserade på ovan nämnda trafikmängder visar att utan bullerreducerande åtgärder så kommer de av riksdagen antagna riktvärdena för utomhusbuller, ekvivalentnivå 55 dBA, att underskridas först på ett avstånd om 46 – 50 meter från vägmitt. Eftersom bostadsbebyggelse ska kunna uppföras på ett avstånd om ca 30 meter från vägmitt, så krävs bullerreducerande åtgärder för att klara riktvärdet. Beräkningar visar att en tre meter hög skärm, plank eller vall, är tillräckligt för att komma ned under 55 dBA vid de norra kvartersgränserna. Vid planläggningar och bostadsutbyggnader öster om området anlades en tre meter hög bullervall mot väg 9. För att kunna erbjuda samma låga bullernivåer för de framtida boende inom planområdet ska skyddsvall/plank även här uppföras motsvarande som i det intilliggande området. Förslaget i detta planförslag är en två meter hög vall med ett en meter högt plank på toppen.

Ridanläggning Sydväst om planområdet finns ridanläggning som drivs av Trelleborgs Ryttarförening.

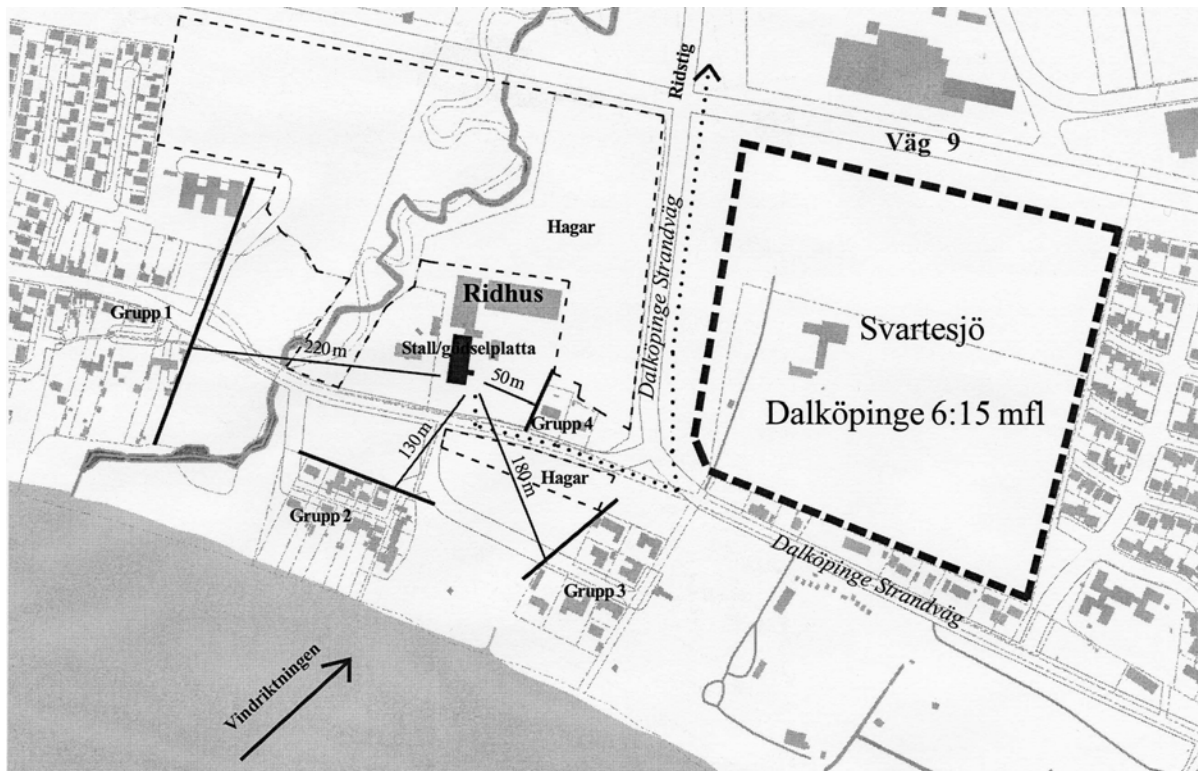


Bild 5: Karta -
Ridanläggning

Inom ridanläggningen finns ca 25-45 hästar och ponnyer. Aktivitetsytan för hela verksamheten är ca 43 000 m² och den inkluderar: smedja, stall, två ridhus och ett antal hagar. I stallet finns plats för ca 40 hästar. Båda två ridhus används för parallella ridlektioner. Därutöver finns temporärt besökande hästar och hästtävlingar. Hagar är lokaliserade på tomten mot Dalköpinge Strandväg och mot väg 9. Total ytan för rasthagarna inom fastigheten är ca 33 000 m². Därutöver arrenderar föreningen ytterligare lika stor yta för hagar på fastighet om anläggning. Antal hästar på rastplatser varierar, från 25 till 41. Hagar används dagligen.

Ridklubben använder även cykelbana som en ridstig för att rida norrut.

Cykelbanan ligger på östra sidan om Dalköpinge Strandväg.

Gödselplatta med container är placerad vid ingången till stallet. Gödsel samlas i container vilken töms en till två gånger i veckan. Föreningen har avtal med en jordbrukare som hämtar. Container med gödsel transporteras österut på Dalköpinge Strandväg till lantgård.

Mot väster gränsar ridanläggningen till en stor privatgård och i söder mot två mindre bostadshus. Dalköpinge Strandväg avgränsar anläggningen mot öster och mot norr avgränsas det av väg 9. Karaktäristiskt för hela området är att det är en blandning av två typer miljöer: lantlig och småhusbebyggelse.

Uppskattningsvis visar att runt 5 % av befolkningen är allergiskt mot häst. Forskarna inom miljömedicinen pekar vidare på att uppmätta halter av

hästallergen i inomhusmiljö generellt tycks bestämmas av hur många personer som har direkt eller indirekt hästkontakt, och alltså inte i första hand beroende på bostadens placering i förhållande till hästar.

Klimatförändring Området ligger på nivåer mellan +5 till + 8 meter över havet och särskild utredning kring havsnivåhöjning bedöms ej behövas. Vad gäller grundvattnet är detta, enligt geoteknisk expertis, bundet kapillärt i lägre lerlager utan kommunikation med havet. Konsekvensen av detta är obefintlig infiltration av dagvatten. Det dagvatten som idag stannar inom området skall vid exploatering avledas från området. Påverkan av en havsnivåhöjning på grundvattennivån är således försumbar och kommer med hänsyn till dess läge några meter ner i marken inte att påverka föreslagna bebyggelse i ett hundraårsperspektiv.

KONSEKVENSER

MKB Konsekvenser och omgivningspåverkan bedöms inte vara av den art att en MKB behöver upprättas. Se även separat behovsbedömning.

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. Detta får till följd att jordbruksmarken fortsätter brukas.

Natur- och kulturvård

Riksintressen Bebyggelse avses uppföras inom område angivet som riksintresse för kustzonen. Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet är en utvidgning av den befintliga bebyggelsen i Dalköpinge, och kommer inte på något sätt att försämra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena. Planförslaget bedöms ej påverka riksintresset på så sätt att det inte är tillgodosett.

Kulturmiljö/visuell miljö Skyddsvallen kommer att hindra utblickar mot norr och visuellt skärma av området. Detta är inte önskvärt men nödvändigt m h t störningarna från vägtrafiken.

Resurser / hushållning

Resurser/hushållning Området kommer att ianspråkta ca 13 ha högklassig åkermark (9). Detta får vägas mot ett samhällsintresse av bostadsutbyggnad som till del kan ta tillvara befintlig infrastruktur – t ex skolor, fritid, allmänna kommunikationsmedel.

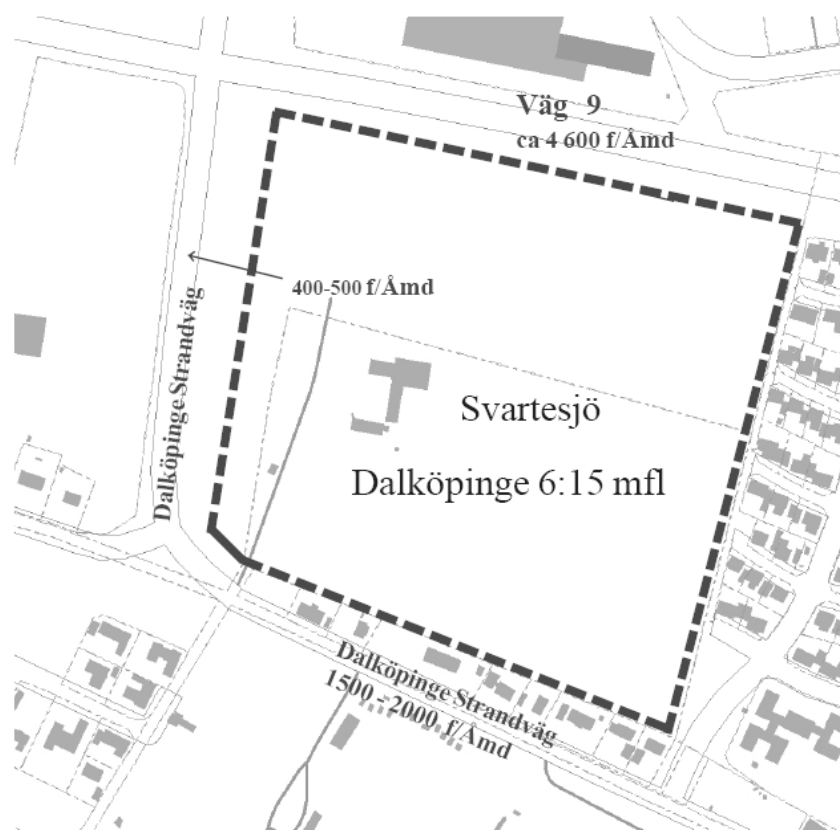
Hälsa och säkerhet

Miljö kvalitets- Trots ambitionen att kollektivtrafikförsörja området, så kommer den före-

normer	slagna bebyggelsen ändå att generera viss biltrafik. Biltrafikökningen och befintliga trafikmängder bedöms inte vara av sådan omfattning att miljö-kvalitetsnormerna för luftkvalitet skulle komma att överstigas. Inom kommunen sker fortlöpande kontroll av halten av kvävedioxider och svaveldioxider.
Miljö och risk-faktorer	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 gängse olycksrisker för oskyddade trafikanter.
Trafikbuller	Trafikmängderna som alstras inom planområdet är relativt låga – se nedanstående bild. Hastigheten på huvudgatan förutsätts vara 30 km/h vilket gör att omfattningen av trafikalstringen beräknas ge bullerpåverkan på intilliggande bostäder klart under gällande gränsvärden. Bullervärden invid fasad och maxvärden nattetid beräknas ej överskrida de av riksdagen antagna riktvärdena (55 dBA ekvivalentnivå / 70 dBA maximalnivå utomhus, respektive 30 dBA ekvivalentnivå / 45 dBA maximalnivå (nattetid) inomhus. Flest fordonsrörelser kommer att uppträda vid huvudgatans anslutning till Dalköpinge Strandväg i väster eftersom områdets rörelser leds ut via denna punkt. Genom föreslagna bullerskyddsåtgärder mot väg 9 elimineras risken för överskridande av gällande riktvärden för buller.

Bild 6: Bedömda trafikmängder inom planområdet(fordon/årsmed

eldygn).



Allergirisker

Den konkreta slutsatsen som forskarna drar kring hästallergener är att avståndet till stall har en viss betydelse för uppmätta allergi nivåer utomhus, framförallt i områden mycket nära stall, men att transport av hästallergen genom olika individers hästkontakt, direkt eller indirekt, har en avgörande betydelse för de allergennivåer som kan mätas inomhus.

I länsstyrelsens underlag för den fysiska planeringen "Hästar och bebyggelse" refereras till studier från Stockholm och Uppsala för att ge en bild av hästallergeners spridning i utomhusluft.

Uppsala studien visar tydligt hur halterna av allergier i utomhusluften avtar relativt drastiskt med avståndet, i synnerhet mellan 50 meter och 100 meter, men också att spridningen är beroende av vindriktning, avskärmande vegetation m.m.

Miljömedicinska enheten i Stockholm betonar att spridningen i utomhusluft är förhållandevis begränsad och att den väsentliga allergenspridningen sker via människor med djurkontakt. Med tanke på risken för allergenspridning via människor borde myndigheterna ägna mer kraft att säkerställa goda möjligheter till duschning och klädombyte i ridanläggningar för att därigenom minimera risken för spridning i offentliga miljöer, på bussar och dylikt. Miljömedicinska enheten framhåller att varje bedömning om avstånd mellan djurhållning och bostäder bör utgå från den enskilda fallet, men att man bör skilja på detaljplanlagda områden och bebyggelse utanför detaljplanlagt område. En tillämpning av skyddsavstånd borde inte behöva ske lika strikt i områden utanför tätbebyggelsen.

I länsstyrelsens underlag för den fysiska planeringen, "Hästar och bebyg-

gelse”, görs indelning av hästanläggningar med utgångspunkt i antal djur:
1-10 hästar: mindre anläggningar
10-30 hästar: medelstora anläggningar
30-100 hästar: större anläggningar
mer än 100 hästar: C-anläggningar

Länsstyrelsen ger för de olika anläggningsstorlekarna riktlinjer för respekt/skyddsavstånd till stall/gödselhantering och hagar. Förutom riktlinjerna om avstånd skall hänsyn tas till de faktiska förhållandena, som t ex topografi, vegetation, karaktär på området, vindriktning, mm.

Planområdet och dess omgivning karaktäriseras av en blandning av småhusbebyggelse och stor öppna marker. Planområdet gränsar i öster mot ett område med småhusbebyggelse vilken ligger på ett stort avstånd från ridanläggningen. I söder gränsar planområdet till en annan rad av småhus utmed Dalköpinge Strandväg. Väg 9 avgränsar planområdet mot norr. Västerut skiljer Dalköpinge Strandväg planområdet med ridanläggningen.

Man konstaterar att fyra grupper av befintlig bebyggelse ligger på ett så nära avstånd till ridanläggningen att respekt/skyddsavstånd underskrids. Följande avstånd gäller här:

- Grupp 1 väster om anläggningen: avstånd från stall/gödselplatta till bebyggelse är ca 220 meter och hage ligger intill deras tomter.
- Grupp 2 sydväst om anläggningen: avstånd från stall/gödselplatta till bebyggelse är ca 130 meter och avstånd från hage till bebyggelse är ca 40 meter.
- Grupp 3 sydost om anläggningen: avstånd från stall/gödselplatta till bebyggelse är ca 180 meter och hage ligger intill deras tomter.
- Grupp 4 gränsar till ridanläggningen: avstånd från stall/gödselplatta till bebyggelse är ca 50 meter och hage ligger intill deras tomter.

Förutsättningarna för bostadsbebyggelse enligt planförslaget beror av närheten till hästanläggningen, antalet hästar samt faktorer därutöver som påverkar skyddsavstånden.

Vid hästanläggning av 25 hästar: avstånd från gödselplatta/stall till planområdet är 200 meter och avstånd från hage till bostadstomter inom planområdet är 55 meter. Länsstyrelsens underlag angående respekt/skyddsavstånd klaras.

Vid hästanläggning av 45 hästar: avstånd från gödselplatta/stall till planområdet är 200 meter och avstånd från hage till bostadstomter inom planområdet är 55 meter. Man klarar respekt/skyddsavstånd mellan stall/gödselplatta och bostadstomter inom planområdet med 200 meters respekt/skyddsavstånd. Respekt/skyddsavstånd från hage till bostadstomter inom planområdet klarar inte länsstyrelsens respekt/skyddsavstånd för 8-10 tomter i planområdet, eftersom skyddsavstånd från dessa ska vara minst 100-200 meter.

Ridanläggning är den största i Trelleborg och det är mest naturligt att man utgår från 45 hästar i den framtida planeringen.

Vid bedömning av planområdet kontra hästanläggningen konstateras att det är osannolikt att familjer som har problem med hästallergier bosätter sig i närheten av ett område där en hästverksamhet pågår. Det är mer sannolikt att just närheten till bl a ridanläggning ger attraktion för området.

Ridanläggningen ligger vid den nedre gränsen av kategorin ”större anläggning”.

Risken att upptäcka och drabbas av allergi efter inflyttning i området är liten och detta är inget generellt problem, som t ex buller, då endast en liten del av befolkningen är predestinerad för denna allergityp. Andra icke generella allergityper kan uppstå till följd av andra orsaker, t ex elallergi.

Miljöförvaltningen har inga dokumenterade olägenheter från ridanläggningen trots att flera bostadsgrupper ligger närmare denna än aktuellt planområde.

Vid en sammantagen bedömning med hänsyn tagit till forskningsresultatens tydliga härledning av problemen till direktkontakt med häst, de faktiska förhållanden med befintlig bebyggelse i kringmiljön, det naturliga att bebygga detta område, det fåtal bostäder som kan beröras samt att ridanläggningen i övrigt utgör en av flera mycket attraktiva boendefaktorer för området, bedöms planområdet inte behöva begränsas i sin omfattning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genom-
förandetid

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

Trelleborg 2008-02-26

Stefan Ferm
Stadsbyggnadschef

Zorica Radnell
Arkitekt

Detaljplan för Dalköpinge 6:15 m fl Trelleborgs kommun, Skåne län

Dp 148

Normalt planförfarande

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid	Genomförandetiden skall vara tio år från det planen vunnit laga kraft.
Ansvarfördelning huvudmannaskap	Gemensamhetsanläggningar bildas inom respektive bostadsgrupp med ansvar för lokalgator och grönmark. Kommunen är huvudman för gator och allmän platsmark utanför dessa gemensamhetsanläggningar. Kommunen är huvudman för vatten och avlopp samt den gemensamma anläggningen, utanför tomtmark, för dagvatten. Gatuhuvudmannen svarar för tillhandahållande, placering och uppförande av samlingsställ för brevlådor, i samråd med Posten.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markfrågor	Dalköpinge 6:3 och 11:3 ägs av Trelleborgs kommun och Dalköpinge 6:15 är i privat ägo.
Fastighetsbildning	Aktuella fastigheter föreslås läggas samman och utgöra exploateringsfastighet varifrån tomter styckas. Parkmark, annan allmänplatsmark och gator avses läggas till kommunens fastighet för detta ändamål. Kvartersmark skall skapas för utvidgning av de bebyggda tomterna öster om planområdet och fastighetsreglering skall ske.

GC-väg i söder som korsar tomtmark och skall säkerställas genom fastighetsreglering eller annat avtal där även rättigheter och skyldigheter kring de jordvärmslingor som finns här regleras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringsavtal Kostnads- och ansvarsfördelningen mellan exploatören och kommunen skall regleras i exploateringsavtal.

Kostnader för fastighetsreglering av tomtmark för GC-väg från området, via privat tomt, mot Dalabadet, samt kostnad för marköverlåtelsen ska regleras i exploateringsavtalet.

***Enligt Kommunfullmäktiges beslut, 2008-04-21:
Kostnaden för cirkulationsplatsen delas mellan
kommunen, Vägverket och eventuellt exploatör enligt
särskilda avtal.***

Planavgift Exploatören bekostar detaljplaneläggningen enligt särskilt avtal. Planavgift ska ej utgå vid bygglovsprövning.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska
undersökningar Översiktlig geoteknisk undersökning med radonmätning har utförts. Kompletterande undersökningar kan behövas på enskilda tomter och skall utföras och bekostas av byggherren.

Trelleborg 2008-02-26

***Kompletterad enligt Kommunfullmäktiges beslut
2008-04-21***

Stefan Ferm
Stadsbyggnadschef

Zorica Radnell
Planarkitekt

Detaljplan för

Del av Dalköpinge 6:15 m fl, Svartesjö,
Trelleborgs kommun, Skåne län

Dp 148

Normalt planförfarande

UTLÅTANDE II

Detaljplanen har under tiden 2007-12-27 till 2008-02-08
varit utställd för granskning enligt 5 kap 23 § PBL.

Delgivna myndigheter,
organisationer och
sakägare

Utställningshandlingarna utsändes 2007-12-21 i enlighet med
bifogad sändlista.

Inkomna yttranden

Inkomna yttranden utan erinran:

- Kulturnämnden
- Fastighetsnämnden
- Räddningsnämnden
- Försvarsmakten
- Polismyndigheten
- E. ON Elnät Sverige AB

Yttranden med synpunkter:

- Länsstyrelsen
- Kommunstyrelsen
- Tekniska nämnden
- Miljönämnden
- Fritidsnämnden
- Skolnämnden
- Vägverket
- Region Skåne
- Skånetrafiken
- Naturskyddsföreningen i Trelleborg
- Dalajär Villaförening (c/o Lars Andersson, Fjädravagnsvägen 2)
- Ulla och Lars Andersson (Giggen 1)
- Keddie Mårtensson (Ponnyvagnen 1)
- Ingbritt och Stefan Lundberg (Landån 1)

Sammanfattning av
synpunkter

Länsstyrelsen:

Anmärker att planförslaget saknar redovisning av dess påverkan på
medborgarnas hälsa och säkerhet, med avseende på
översvämningsrisken, därför kan Länsstyrelsen komma att ingripa
enligt 12 kap 12 § plan- och bygglagen.
Påpekar att det bör av planhandlingarna tydligt framgå vilka risker

framtida höjningar av havsvattennivå, förändringar av grundvattennivån samt översvämningar kan komma att innebära för föreslagen bebyggelse, i ett 100-årsperspektiv. Det bör även redovisas vilka åtgärder kommuner föreslår samt vem som har ansvar för att dessa genomförs.

Kommentar: Av planhandlingen framgår att marknivåerna i området ligger mellan 5 och 8 meter över havet och att detta ej föranleder särskilt utredningsbehov kring översvämningar av högvattennivåer i 100 års perspektivet. Vad gäller grundvattnet är detta, enligt geoteknisk expertis, bundet kapillärt i lägre lerlager utan kommunikation med havet. Konsekvensen av detta är obefintlig infiltration av dagvatten. Det dagvatten som idag stannar inom området skall vid exploatering avledas från området. Påverkan av en havsnivåhöjning på grundvattennivån är således försumbar och kommer med hänsyn till dess läge några meter ner i marken inte att påverka föreslagen bebyggelse i ett hundraårsperspektiv. Planbeskrivning föreslås kompletteras vad gäller grundvattnet.

Kommunstyrelsen:

Kommunstyrelsen lämnar planförslaget utan erinran och beslutar samtidigt att meddela tekniska nämnden att de vid sina kontakter med vägverket understryker behovet av en cirkulationsplats i korsningen väg 9 och Dalköpinge Strandväg.

Tekniska nämnden:

Beslutar att godkänna förslaget till detaljplan för Dalköpinge 6:15 m. fl.

Framhåller vikten av cirkulationsplats riksväg 9/Dalaslingan, bullervall och tillfart till campingplatsen Dalabadet enligt tidigare synpunkter från tekniska nämnden.

Översänder yttrande till byggnadsnämnden som eget yttrande i ärendet.

Kommentar: Synpunkterna har diskuterats med tekniska förvaltningen under processens gång och anses vara tillgodosedda i planförslaget

Miljönämnden:

Påpekar att de synpunkterna i samband med tidigare utställning av detaljplanen kvarstår.

Menar att det är av största vikt att förebyggande åtgärder vidtas vad gäller allergier och omgivningshygieniska problem vid planering av nya bostadsområden. Påpekar att de i samrådsyttrandet 2007-01-15 av miljönämnden påtalade skyddsavstånden bör därför iakttas.

Menar att risk finns att havsnivån höjs p g a klimatets förändring genom växthuseffekten. Vill att detaljplanen skall kompletteras med en utredning om, och på vilket sätt, aktuellt planområde påverkas av en ökad nederbörd och vid en eventuell höjning av havsnivån bl a avseende dagvattenhanteringen.

Det föreligger en tjänsteskrivelse daterad 2007-12-27. Bilaga A

Kommentar: Synpunkterna har kommenterats tidigare.

Fritidsnämnden:

Önskar en cirkulationsplats mellan väg 9 och Dalköpinge Strandväg för att underlätta in- och utfart till Dalabadets camping.

Kommentar: Frågan om genomförande av i planförslaget föreslagen cirkulationsplats tas i annan ordning.

Vägverket:

Upplýser om att detaljplanen redovisar förslag till utbyggnad av cirkulationsplatsen i korsningen väg 9/Dalköpinge Strandväg.

Påpekar att i sin ansökan inför revideringen av plan för stadsbidrag till trafiksäkerhets- och miljöåtgärder har kommunen inte prioriterat denna.

Menar att det därmed inte finns någon finansiering av en sådan åtgärd.

Upplýser att med anledning härav måste därför kommunen och Vägverket teckna ett genomförande- och finansieringsavtal innan det att planen får föras till antagande.

I övrigt hänvisas till i ärendet tidigare avgivet yttrande.

Kommentar: Särskilda överenskommelser för genomförandet av cirkulationsplatsen skall göras i enlighet med bl a kommunstyrelsens yttrande. Detta skall ej utgöra hinder för planens antagande.

Region Skåne:

Hänvisar till tidigare yttrande daterat 2006-12-15 samt 2007-08-06. Har inget ytterligare att tillägga ur regional synvinkel.

Skånetrafiken:

Vidhåller synpunkterna från det tidigare utställningsskedet.

Påpekar att det är viktigt att den fysiska utformningen av cirkulationsplatsen inte är av sådant slag att framkomligheten av busstrafiken försämrats, detta gäller även hastigheten.

Menar att enskild är kanske en cirkulations plats inget problem, men det finns fler farthinder på gång inåt Trelleborg och som har byggts (väggupp i Beddingestrand förra året). Detta tillsammans blir ett problem, då vi bl.a. diskuterar att skapa en snabb förbindelse mellan Ystad och Trelleborg (ett jobb som Ystad, Trelleborg och Skurups kommun initierat).

Kommentar: Skånetrafikens synpunkter skall beaktas vid genomförandet av cirkulationsplatsen.

Naturskyddsföreningen i Trelleborg:

Hänvisar till sina yttranden från 2006-12-12 resp. 2007-08-06.

Hänvisar även till skrivelse till kommunstyrelsen i Trelleborg från 2007-12-09 ang "Komplettera detaljplanerna i de skogrika områdena med bestämmelser om markplanering", där de skrev: "Flera

planförslag har visat total okänslighet när det gäller att ta vara på mesta möjliga av befintliga gamla träd. För att bevara skogskaraktären, den biologiska mångfalden och samtidigt motverka besvärliga översvämningar anser de det nödvändigt att kommunen tar beslut som främjar detta”.

Menar att bestämmelser liknade som finns i Vellinge kommun måste antas och att kommunen bör ta, nu aktuell, ”Detaljplan för Dalköpinge 6:15 m.fl.”, som ett pilotfall av detta.

Kräver med hänsyn till riksintresset för kustzonen att grönstrukturen kring Svarteshöjden gård med park, trädunge och kastanjeallé bevaras och att detaljplanen omarbetas efter detta.

Kommentar: Synpunkterna har tidigare varit föremål för kommentar och avvägning.

Dalajär Villaförening (c/o Lars Andersson, Fjädersvagnsvägen 2):

Finner att byggnadsnämndens reviderade planförslag uppfyller två av deras krav vilket och att de är tacksamma men påpekar att lämnat krav på förbättring av parkeringssituationen vid Dalajärs förskola inte är åtgärdad.

1. Förbättring av parkeringssituationen vid Dalajärs förskolan
Kräver att detta åtgärdas antingen i Dp 148 eller i en separat detaljplanändring.

2. Kvartersmark för utvidgning av tomterna öster om planområdet felaktig gränsdragning.

Menar att den reviderade detaljplanen har tyvärr tillfört en felaktighet jämfört med den ursprungliga. Påpekar att på den reviderade plankartan, uppdaterad 2007-12-18, som beskriver Dp 148 har kvartersmark öster om fastigheten Landån 5 (gatuadress Fjädersvagnsvägen 1) som disponeras av denna fastighet enligt avtal med kommunen markeras felaktigt vad avser omfattningen av disponerad mark. Upplýser att denna mark var vid byggandet av Dalajär villaområde utlagd som och utfördes senare som lekplats. På grund av bristande underhåll togs lekplatsen i mitten av 1990-talet bort och ca 2/3 av marken med måtten ca 11 m i ungefär nordlig riktning räknat från Fjädersvagnsvägen och ca 9 m i riktning längs med Fjädersvagnsvägen omvandlades till en för boende på Fjädersvagnsvägen gemensam besöksparkering.

Tillägger att norr om besöksparkeringen anlades en plantering med buskar med måtten ca 7 m i nordlig riktning och bredd lika med parkeringen. Menar att det är enbart denna plantering som disponeras av fastigheten Landån 5 och som skall avstyckas och försäljas till berörd fastighet. Kräver att detta ändras på kartan och att den allmänna parkeringen skall finnas kvar.

3. Kvartersmark för utvidgning av tomterna öster om planområdet-byggnation

Påpekar att enligt detaljplanen får den kvartersmark som skall skapas för utvidgning av tomterna öster om planområdet ej bebyggas. Avser detta oacceptabelt. Menar att eftersom kostnaderna för fastighetsreglering skall betalas av tomtägarna bör samma byggnadsregler gälla för utvidgningen som för den ursprungliga tomten. Kräver en ändring av denna punkt i förslaget till detaljplan.

4. Korsningen Dalköpinge Strandväg - Rv 9

Påpekar att på plankartan daterad 2007-12-18 har en cirkulationsplats markerats streckad och tydligtvis som alternativ till en konventionell fyrvägs korsning. Anser att en cirkulationsplats är helt nödvändig med tanke på den farliga trafikmiljön vid dålig sikt och dålig väglag samt den ökade trafikmängden och förutsätter att Trelleborgs kommun träffar avtal med Vägverket om utförande av en cirkulationsplats innan detaljplanen godkännes. Vidare ber föreningen om att byggnadsnämnden ändrar den gemensamma utfarten från det nya bostadsområdet direkt till cirkulationsplatsen. Menar att cirkulationsplatser med 5 in/utgångar finns på många andra platser och fungerar väl. Detta skulle också förhindra störningsmoment vid hästhagarna på Brosjödals ridskola.

Kommentar: Frågan om trafiken kring förskolan behandlas i annan ordning. Frågan om den föreslagna cirkulationsplatsens funktion och genomförande behandlas av kommunen och Vägverket. Frågorna kring till den föreslagna möjligheten till utvidgning av småhustomterna i östra delen är många och förutsättningarna kring detta bör utredas vidare i samråd med berörda fastighetsägare.

Ulla och Lars Andersson (Giggen 1):

Protesterar mot planförslaget och menar att felaktighet finns i förslaget vad gäller kvartersmark för utvidgning av tomterna öster om planområdet. Hänvisar till villaföreningens yttrande vad gäller detta och möjligheten till att bebygga utvidgningen av tomterna.

Påpekar att i byggnadsnämndens kommentarer till deras yttrande daterat 2006-12-29 att ”På alla fastigheter gäller att byggnation ej får ske nära tomtgränser. Detta föreslås gälla även här: Vid bygglov kan byggnadsnämnden medge avvikelse mot denna regel i vissa fall.” Anser att detta är olämpligt eftersom den lämnar utrymme för godtycke och olika behandlingar av bygglov beroende på när i tiden och av vem bygglovet behandlas.

Kommentar: Frågorna kring till den föreslagna möjligheten till utvidgning av småhustomterna i östra delen är många och förutsättningarna kring detta bör utredas vidare i samråd med berörda fastighetsägare.

Keddie Mårtensson (Ponnyvagnen 1):

Ingbritt och Stefan Lundberg (Landån 1):

Protesterar mot detaljplaneförslaget enligt planbeskrivning och genomförandebeskrivning Utställningshandling II daterade 2007-12-

18 med reviderad karta daterad 2007-12-03.

Påpekar att enligt detaljplanen får den kvartersmark som skall skapas för utvidgning av tomterna öster om planområdet ej bebyggas.

Accepterar inte detta. Menar eftersom kostnader för fastighetsreglering skall betalas av tomtägarna bör samma byggnadsregler gälla för utvidgningen som för den ursprungliga tomten.

Kommentar: Frågorna kring till den föreslagna möjligheten till utvidgning av småhustomterna i östra delen är många och förutsättningarna kring detta bör utredas vidare i samråd med berörda fastighetsägare.

Justeringar

Planbeskrivning föreslås kompletteras vad avser grundvattnet. I övrigt se förslag till beslut.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås m h t oklarheterna kring tomtutvidgningarna av småhustomterna i planområdets östra del att denna del av planförslaget fortsätter utredas och prövas i separat detaljplan i samråd med de berörda fastighetsägarna. Byggnadsnämnden föreslås vidare godkänna den del av förslaget som berör det nya bostadsområdet samt hemställa hos kommunfullmäktige att anta denna del av planförslaget.

.

Trelleborg 2008-02-26

Stefan Ferm
Stadsbyggnadschef

Zorica Radnell
Planarkitekt