

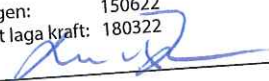


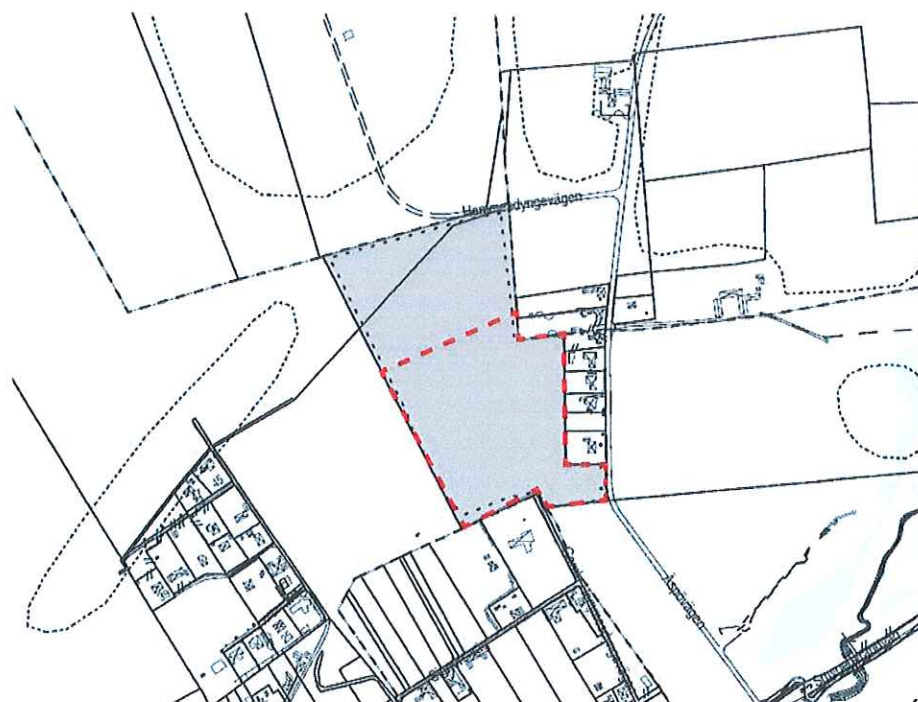
Detaljplan för
Östra Torp 15:12
”Julgransodlingen” Smygehamn
Trelleborgs kommun

Normalt planförfarande

PLANBESKRIVNING

TRELLEBORGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen antagen: 150622
Beslutet har vunnit laga kraft: 180322
Beslutet intygas: 



syfte & huvuddrag

HANDLINGAR

Planhandlingar
Planbeskrivning (denna handling)

Plankarta
Illustrationskarta

Övriga handlingar
Dagvattenutredning:
Mark och Va teknik i Skåne AB 2014-08-10
reviderad 2015-01-20

Översiktlig geoteknisk undersökning:
Geoexperten i Skåne AB 14-04-17

Översiktlig Arkeologisk undersökning:
Sydsvensk arkeologi AB 14-04-24

Markteknisk miljöundersökning
VA-Teknik & vattenvård 15-01-12

Planförfarande
Planen tas fram med normalt planförfarande enligt
2010 års plan- och bygglag.

BAKGRUND

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2012-08-21 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att planlägga Östra Torp 15:12 i enlighet med normalt planförfarande. Ett planavtal slöts 2013-11-28 mellan markägaren och Trelleborgs kommun.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse med tillhörande grön- och naturområden på fastigheten Östra Torp 15:12.

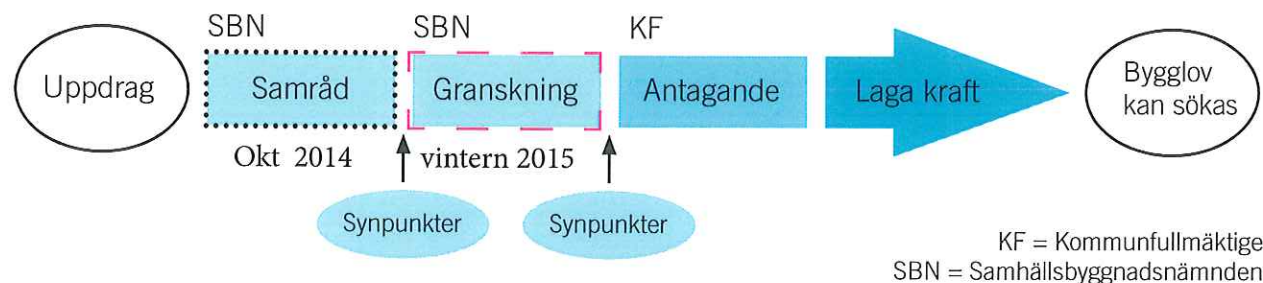
MILJÖBEDÖMNING

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § Miljöbalken. Miljö- och hälsoaspekter beskrivs i denna handling under rubriken konsekvenser.

FÖRSLAGET I KORTHET

Detaljplanen möjliggör för:

- Att ca 25 bostadshus kan uppföras.
- Utbyggnad av lokalgator samt in/utfarter mot Äspövägen i öster.
- En förbättrad tillgänglighet till befintligt närliggande naturområdet liksom utökning av det gröna stråk som leder ner till Smygehamns centrala delar.



PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i Smygehamns nordöstra delar. Området gränsar i norr mot befintlig julgransplantering. Öster om området är friliggande bostadshus utmed Äspövägen. Söder om området är tätorten Smygehamn med blandad bebyggelse och naturmark.

Den totala ytan på planområdet är ca 37 000 m² men pga av fornlämningsförekomster i den norra delen kommer endast ca 32 000 m² avsättas för bostäder, lokalgator och naturmark. Resterande mark bibehålls i det skick den är idag jämförbar med naturmark. Alltså den gamla julgransodlingen och låhågn av tall.

Markägförhållanden

Planområdet består av delar av fastigheten Östra Torp 15:12 som idag ägs av Jan Rundkvist.

Omgivande markägare är dels ägare till jordbruksmark dels ägare till andra mindre fastigheter avsedda för bostad eller fritidshus.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning av området genomfördes av Geoexperten i Skåne AB 2014-04-17. Undersökningen visar att området ur geoteknisk synvinkel är lämplig för tänkt bebyggelse, alltså hus i ett eller två



Planområdets belägenhet i kanten av Smygehamn



Smygehamns expansion norrut

intressen och tidigare ställningstaganden

plan samt anslutande vägar. Grundläggning kan ske på konventionellt sätt. Jordmånen har generellt sett ett stort underlagrande sandinnehåll vilket gör att både bärigheten och vattengenomsläppligheten är mycket god. Där har också tidigare varit ett grustag.

Markradon

Markradonhalten i området ligger inom normalriskintervallet och utgör inga hälsorisker.

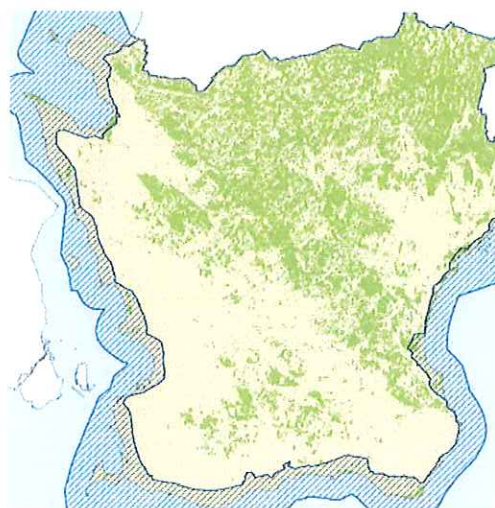
Fornlämningar

En översiktlig arkeologisk undersökning har genomförts i området genom Sydsvensk arkeologi och ett antal provschakt har grävts. Delar av området (de norra) bedöms ha sådant innehåll av fornlämningar att vidare planläggning och bebyggelse måste föregås av



Fornlämningsområdet i förhållande till planområdet

en mer omfattande arkeologisk utredning och utgrävning (Meddelande dat. 2014-04-24 från Länsstyrelsen). Med anledning av det kommer de av de antikvariska myndigheterna utmärkta området undantas från vidare planläggning, med ett litet undantag i de sydvästra delarna av fornlämningsområdet. För att kunna få utrymme för en vändplats krävs en schaktövervakning under överseende av antikvarisk personal. Schakten gäller en mycket liten del av det totala fornlämningsområdet.



Riksintresse kustzon

Riksintressen eller regionala intressen Planområdet omfattas, liksom hela kusten av ett brett bälte ca 3 km inåt land och ca 5 km ut till havs som är av riksintresse för kustzonen, vilket innebär att denna zon skall fredas från bebyggelse, eller ingrepp som kan inskränka till möjligheten att nyttja kustzonen eller utmana kustzonens unika natur- och kulturmiljövärden. Bedömningen kommunen gör är att tilltänkt plan, vilken innefattar bebyggelse men även koppling till naturområden inte påverkar riksintresset negativt. Planområdet är beläget i nordöstra delen av tätorten, bort från kusten, och planutseendet hindrar inte tillgängligheten till kustzonen eller värdefull natur. Påverkan på dessa värden bedöms inte vara av sådan karaktär att särskilda inskränkningar behöver göras.

Dessutom bevaras en stor del naturmark då plangränsen flyttats söderut.

Riksintresse för kustzonen är inte ämnat att hindra tätorters utveckling, vilket kommunen menar att just detta område är en del av - utvecklingen av Smygehamn som tätort i linje med kommunens avsikter enligt Öp 2010. -Översiktsplanen för kommunen som helhet, och Smygehamn här i synnerhet.

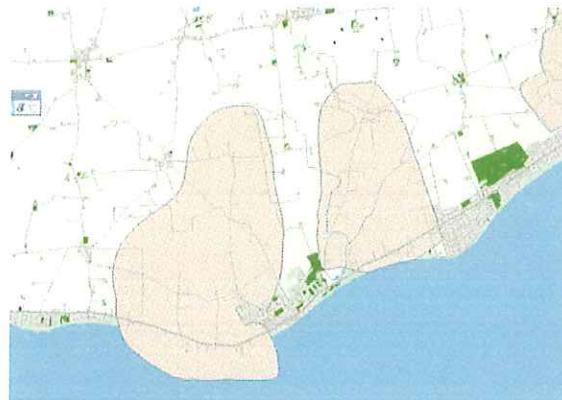
2/Riksintresse för kulturmiljövården

Riksintresset för kulturmiljövården M:K 142
Äspö syftar på:

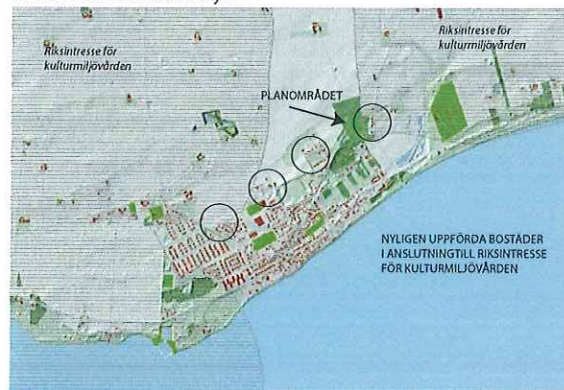
"Det äldre odlingslandskapet med förhistorisk bruknings- och bosättnings-kontinuitet, kyrkby på slätten och utefter kusten landskapsdominerande fornlämningar.
- Uttryck för riksintresset är stråk av fornlämningar utmed kusten, Äspö medeltida kyrka med omgivande traditionell gårds- och gatehusbebyggelse, Gamlegård och Klockaregård med välbevarad bebyggelse och prästgård"

Det föreslagna planområdet är beläget strax väster om riksintressets sydvästra gräns, riksintresset omfattar även bebyggelsen utmed Äspövägen. Den tänkta bebyggelsen är bakom dessa, men ansluter även till dem. Kärnområdena för riksintresset kretsar kring Äspö by men även omgivningen ned mot kusten är viktig för att stödja riksintresset, tex gravhögar. I de fall den föreslagna bebyggelsen är synlig i området som omfattas av riksintresset är bedömningen att någon risk för negativ påverkan knappast föreligger. I det aktuella områdets närhet har bebyggelse tillkommit kontinuerligt och inom området finns en rad bebyggelsetyper- och epoker representerade.

Alltså en del av den "bebyggelsekontinuitet" som riksintressebeskrivning även berör. Planområdet liksom bebyggelsen utmed Äspövägen representerar olika epoker, från tiden kring sekelskiftet fram till våra dagar. Den senaste husen uppfördes för bara något år sedan. Ny bebyggelse, vår tids avtryck, borde inte minska det pedagogiska innehållet i det som riksintresset berör.



Riksintresse kulturmiljö



Befintlig bebyggelse i anslutning till riksintresse kulturmiljö.

Riksintresset för kulturmiljövården M:K 141
Östra Torp – Smygehamn syftar på:

Industri- och hamnmiljö med talrika lämningar efter kalkframställning som successivt under 1800-talet utvecklats kring fiskeläget Smygehamn.

-Uttryck för riksintresset är kupolkalkugnarna norr om Östra Torps by från tiden 1850–1930 samt vid Smygehuk en kalkugn från 1902. Kalkutskeppningshamn i Smygehuk med magasin från 1800-talets början och hamnanläggning från 1920-talet i Smygehamn. I området ingår även Smygehuk fyr och Hemmesdyng kyrkby.

Det föreslagna planområdet är beläget ca 500 öster om detta riksintresses östra gräns. Från planområdet kan man bitvis se en del av det som riksintresset omfattar, dock på avstånd, och då handlar det om kalkugnarna samt kalkfabriken med täktområde och slagghög, inte hamnen eller Smygehuk som annars är en viktig del av riksintresset. Omvänt, kan man se planområdet från vissa delar av riksintresseområdet, och då främst från fabriken från 50- talet och täktområdets södra delar mot kalkugnarna. Här bör det nämnas att man även ser andra utbyggnadsområden i Smygehamns utkant. På betydligt närmare håll syns ett nyligen byggt exploateringsområde strax väster om skolan. Avståndet från kalkugnarna till detta område är ca 400 m medan aktuellt planområde befinner

intressen och tidigare ställningstaganden

sig 1000 meter från samma ugnar. Influenser från "vår tid" finns alltså redan idag.

Den bedömning som kommunen har gjort är att en eventuell exploatering av julgransodlingen, alltså i dess södra delar, skulle ha en mycket marginell effekt på det som riksintresset värnar om, alltså den visuella kopplingen mellan de historiska element som riksintresset beskriver. Förslagen byggnation ser kommunen som en utveckling av den bebyggelsestruktur som är där idag, alltså bostäderna utmed Äspövägen.

Täktområdet, högarna samt kalkungarna av kupoltyp liksom den "modernistiska" fabriken med sin karaktäristiska siluett. Hemmesdynge kyrkby är belägen mycket långt bort, bortom synhåll från planområdet. En eventuell expansion av Smygehamn österut värnar snarare om detta intresse än strider mot det.



Planområdet (julgransodlingen) från väster.

planförslag

Natur- och kulturmiljöplan

Enligt kommunens natur- och kulturmiljöplan 2010 samt källor från Hållbar utveckling har planområdet en viss strategisk betydelse utifrån naturvårdsintresset, då det är förflyttningzon för områdets vilt liksom det är habitat för vissa arter. Planen gränsar också i sydväst till ett naturområde av kärrkaraktär (ev kalkkärr) med högre naturvärden (Område norr om Smygehus). I planområdets utformning är särskild hänsyn tagen till detta då ingen bebyggelse planeras i det som kan var förflyttningzon. Inte heller kommer planerad bebyggelse inskränka på möjligheterna att besöka detta naturområde. Planläggningen understryker snarare möjligheterna att integrera detta område med det "gröna stråk" som planeras och leder ner i ett diagonalt stråk genom samhället, utmed den gamla banvallsträckningen.



BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Inom planområdet finns ingen bebyggelse i dagsläget. Men i direkt anslutning österut finns ett antal småhusfastigheter utmed Äspövägen. Även söder om området finns småhusbebyggelse liksom sommartugor som ingår i Smygehamns tätort.

Offentlig & kommersiell service

Inom planområdet finns ingen offentlig service. Skola och förskola finns i Smygehamn vilken planområdet är en del av. I Smygehamn finns även ett äldreboende.

Ingen kommersiell service finns inom planområdet, men i Smygehamn finns matvaruaffär, bageri samt restaurang. Sommartid finns även ett kommersiellt utbud kring hamnen vid Smygehuk.

GATOR & TRAFIK

Planområdet kan i planförslaget angöras från ett håll, från Äspövägen söderifrån. Med cykel och till fots kan man även nå området från Gamla Hemmesdyngevägen söderifrån. Gaturummets bredd i planförslaget är 8 m vilket inkluderar gräsbevuxna svackdiken på båda sidor. Exakt utformning av dessa svagt skålformade ytor bestäms närmare vid fortsatt projektering. Det skall dock vara möjligt att använda dessa ytor för tillfällig parkering, Den hårdgjorda körytan blir då ca 4 m.



Illustrationskarta över planområdet med omgivning



Detalj - Lokalgata med grönremsa/svackdike

planförslag

Kollektivtrafik

Busshållplats finns ca 600 m söder om planområdet. Hållplatsen trafikeras av buss 190 med avgångar från Trelleborg och Ystad. I samband med att persontågen börjar rulla igen från Trelleborg kommer turtätheten öka på buss 190, vilket är mycket positivt för de som bor utmed denna linje.

Gång och cykel

Till och från området kan man i planförslaget röra sig till fots via de vägar och stigar som angör området. I planområdet finns även spontant upptrampade stigar redan idag. Utmed väg 9 mellan Trelleborg och Ystad löper även en asfalterad g/c väg. Avståndet till denna är ca 600 m, och man når den enklast via Gamla Hemmesdyngevägen, alt Äspövägen.

Parkering

Parkering skall ske inom egen fastighet, besökare hänvisas till antingen tomtmark eller tillfällig parkering utmed lokalatorna.

NATUR

Mark och vegetation

Planområdets marklager består av matjord underlagrad av gruslager.

Området består idag som sagt uteslutande av en julgransplantering planterad etappvis liksom några lähagn av tall. Mellan bestånden av gran har det under åren utvecklats luckor med öppnare ytor med



Områdets karaktär idag.



Utvecklings-/utredningsområden i förhållande till bla natur- och grönytor.

högvuxet gräs. Granarna är i genomsnitt 5 m höga men höjden varierar beroende på granarnas ålder samt markens kvalitet just där de är planterade. Granarna kommer på sikt bli betydligt högre och på sikt kommer en del av dessa tas bort. Målsättningen är att den karaktär som det är idag skall få bestå, men planbestämmelserna styr inte över julgranarnas framtid. Planbestämmelsen medger endast naturmark.

De norra delarna av området är beläget ca 8 meter över havet, medan de södra delarna är ca 6 m ovan. Däremellan sluttar alltså området med ca 2 meter från de högsta till de lägsta nivåerna. Marken saknar i övrigt mer dramatiska höjdvariationer och ansluter naturligt till omgivande åkermark samt angränsande fastigheter utom i söder där det är en slänt, som en rest från tiden då det var grustäkt. I sydväst övergår området till smyge kärr.

Naturmiljö

Ett särskilt skydd gäller dessutom för den läplantering av tall som löper genom planområdet i öst-västlig riktning. Dessa träd får inte fällas, förutom de som är sjuka. Träden som helhet har stor betydelse som skyddande korridor genom området samt som skydd från de nordliga vindarna. I det sydvästra hörnet av julgransodlingen måste dock några granar fällas för att ge plats åt en infiltrationsyta.

planförslag

Lek och rekreation

Inom planområdets finns goda möjligheter i för lek, dels i naturområdet men också i den yta som är reserverad för detta mitt i området. Den platsen är tänkt för en traditionell områdeslekplats med tex gungor, sandlåda etc, främst för de mindre barnen och skall alltså tjäna som ett komplement till alla de andra lekmöjligheter som området och omgivningarna erbjuder.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Vatten och spillvattenledning finns framdraget till punkt strax söder om planområdet inom fastigheten. Lämplig anslutningspunkt är angivet i kartan.

Dagvatten

All bebyggd mark inom planområdet ska höjdsättas så att inga markytor lutar in mot omkringliggande fastigheter. Ny lokalgata skall omges av svackdiken som i sin tur leder leder till anlagda infiltrationsytor i planområdets sydvästra hörn. Där dessa infiltrationsytor är planerade är avståndet till grundvattenytan relativt lång, vilket är gynnsamt på flera sätt. Reningen blir effektivare, och fördröjningen fördelas på en längre tidsrymd. Av säkerhetsskäl utformas ytorna slänter som flacka slänter.

En gemensamhetsanläggning bildas för underhåll av dagvattensystem med ledningar och infiltrationsytor liksom de diken som anläggs. Anläggningen skall vara godkänd av kommunen innan bygglov ges.

Grundvatten

Vattenytor har i området vanligen uppmätts ligga på någon meters djup under markytan i vattenkänslig sandjord. För eventuella djupschakter i området, t.ex. va-ledningar ska grundvattensänkande eller säkrande åtgärder medräknas. För extremt djupa (va)schakter behöver speciella rekommendationer tas fram, bl.a. med hänsyn till bottenuppträckning. Normala grundvattensänkande och länshållande åtgärder med konventionella dränkbara pumpar i kombination med korta schaktetapper bör vanligen kunna utföras. Slutlig dimensionering av grundvattenåtgärder utförs dock i detaljprojekteringsskedet.

El och tele

Planområdet ingår i EON:s nätområde. Av befintliga elledningar kommer ingen att behöva ledas om. En telekabel löper genom området i nord-sydlig riktning. Omledningen av den bekostas av exploatören

Avfall

Avfall hanteras enligt kommunal standard och anvisning. Lokalatorna utformas så att renhållningsbilen har god framkomlighet och inte behöver backa för att vända. Återvinningsstation finns strax utanför Smyghamn ca 1 km från området.



Föreslaget system för dagvatten
- avrinningsriktningar utmed lokalgator
i de fall regnvatten inte infiltrerar naturligt
i markprofilen (extremsituation).
Där naturligt fall inte förekommer leds
dagvatten i ledning mot infiltrationsyta.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Klimatförändringar

Eftersom mängden nederbörd förväntas att öka i framtiden är det viktigt att ta hänsyn till översvämningsrisker och att i möjligaste mån undvika samt skydda sig mot dessa. Genom att t.ex. förse ev dagvattenledningar och dräneringar med backventiler samt att anlägga byggnader på en något högre nivå än omgivande mark erhålls ett bra grundskydd.

Höjdsättningen inom planområdet skall möjliggöra för ytvatten, alltså det som inte infiltrerar genom ytan -att rinna ner mot det nya infiltrationsmagasinet i söder via svackdiken utmed lokalgatorna. Vid extrem nederbörd kommer i första hand diken bli fyllda sedan, i andra hand infiltrationsytorna. Därifrån infiltrerar vatten ned mot grundvattnet.

I ett extremt läge kan ytvatten även rinna mot områdets lågpunkt - det intilliggande kärret. Kärrområdet är för övrigt redan idag mottagare för mycket av områdets ytvatten vid extremsituationer. Det faller inte mer vatten över planområdet för att det är bebyggt, däremot kan det komma mer samlade mängder under en kortare tidsrymd då marken inte längre "sväljer". Som en kompensation för detta anordnas alltså infiltrationsytor.

Buller

Ny bebyggelse ska placeras och utformas så att gällande riktvärden för buller för utemiljöer klaras. Planförslaget bedöms inte medföra sådana trafikmängder att bullerskyddande åtgärder är aktuella.

Jordbruk och hästhagar

Jordbruk bedrivs väster om planområdet kan vilket kan innebära störningar i form av dammspridning och buller från jordbruksmaskiner under vissa delar av året. I övrigt finns det inga restriktioner för bebyggelse intill jordbruksmark. Dessutom fungerar trädgårdarna som ytterligare buffert. Det är för övrigt endast ett fåtal fastigheter som gränsar mot åkermark. Lantbrukare kommer att påverkas av att området blir detaljplanlagt då bland annat ett vindanpassat skyddsavstånd måste hållas till den nya bebyggelsen. Vid spridning av bekämpningsmedel är lantbrukaren skyldig att iaktta de skyddsavstånd som med hänsyn till omständigheterna är nödvändiga. För de boende gäller naturligtvis, att, i det fall man väljer att bosätta sig intill ett aktivt jordbruk får man också, då och då acceptera vad detta kan innebära i olägenhet, som buller, damm osv.

Intill i en de föreslagna tomterna finns idag en liten hästhage med ett fåtal betande hästar. Hästhagen gränsar till tomten med ca 20 m utmed tomtens kortsida, och på motsatt sida som byggnaden är. Kommunen saknar idag en antagen policy kring denna fråga, men bedömningen är att detta är att

av så ringa omfattning att frågan inte har föranlett några särskilda hänsyn i detaljplanen. Tvärtom, menar kommunen, att enstaka hästar i närheten av planområdet ses som positivt. Det bör även nämnas att övriga delar av planområdet, förutom nämnd fastighet, består av uppvuxen vegetation i dagsläget/ naturmark i framtiden, vilken kan fungera som barriär i de fall man finner det vara till olägenhet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att inga förändringar görs. Ingen exploatering kommer till stånd inom planområdet utan pågående markanvändning fortsätter, som alltså är en nedlagd julgransplantering med måttliga naturvärden men med vissa rekreationsvärden som grön buffert.

Planförslaget

Planförslaget innebär att tidigare oexploaterad mark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Smygehamn växer vidare mot nordost och utökas således. Därmed ökar trycket på offentlig samt kommersiell service, vilket många ser som positivt. Vidare stadfäster planförslaget värnandet om den gröna kil som som med åren utvecklats diagonalt genom Smygehamn.



planens genomförande

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas i mitten av 2015.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Ansvar och huvudmannaskap

Planen har enskilt huvudmannaskap vilket innebär att exploatören ansvarar för iordningsställande av gator, dagvattenanläggning, ledningar samt grönområden inom planområdet. Kommunen är huvudman för vatten och avlopp och Eon AB ansvarar för områdets elförsörjning

Den gemensamhetsanläggning som så småningom skall bildas av de nya fastighetsägarna skall ansvara för drift och underhåll av gator och naturområden liksom dagvattenanläggning inom planområdet.

Fastighetsbildning

En exploateringsfastighet bildas utifrån vilken nya tomter avstyckas. Samtliga fastigheter inom planområdet ska ingå i gemensamhetsanläggning.

Fastighetsbildning ska ske med stöd av detaljplanen. Erforderliga åtgärder för fastighetsbildning initieras och bekostas av exploatören om inget annat avtalas.

En samfällighet bildas för den allmänna platsmarken där samtliga fastigheter inom planområdet ingår.

En gemensamhetsanläggning för drift av föreslaget dagvattensystem bildas. Denna skall vara byggd, och godkänd av kommunen innan bygglov ges.

Provtagning av mark, med tanke på eventuella markföroreningar skall bekostas av exploatören samt ske kontinuerligt. Kommunen sköter tillsynen.

Planekonomi

Det vilar på exploatören att genomföra detaljplanen. Exploateringsavtal skall upprättas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kajsa Rue Hallén, Plan & Bygg

Gunnar Göransson, Plan & Bygg

Sanja Culjak, Miljö Hälsa Livsmedel

Erik Andersson, Mät & Karta

Cathrine Ek, Hållbar utveckling

Johan Pettersson, Hållbar utveckling

Tekniska förvaltningen

Hans Lilja, Projektering VA

Stafan Andersson, Projektering Gata

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Ann-Katrin Sandelius
Plan- & byggchef

Anders Bramme
Planarkitekt