

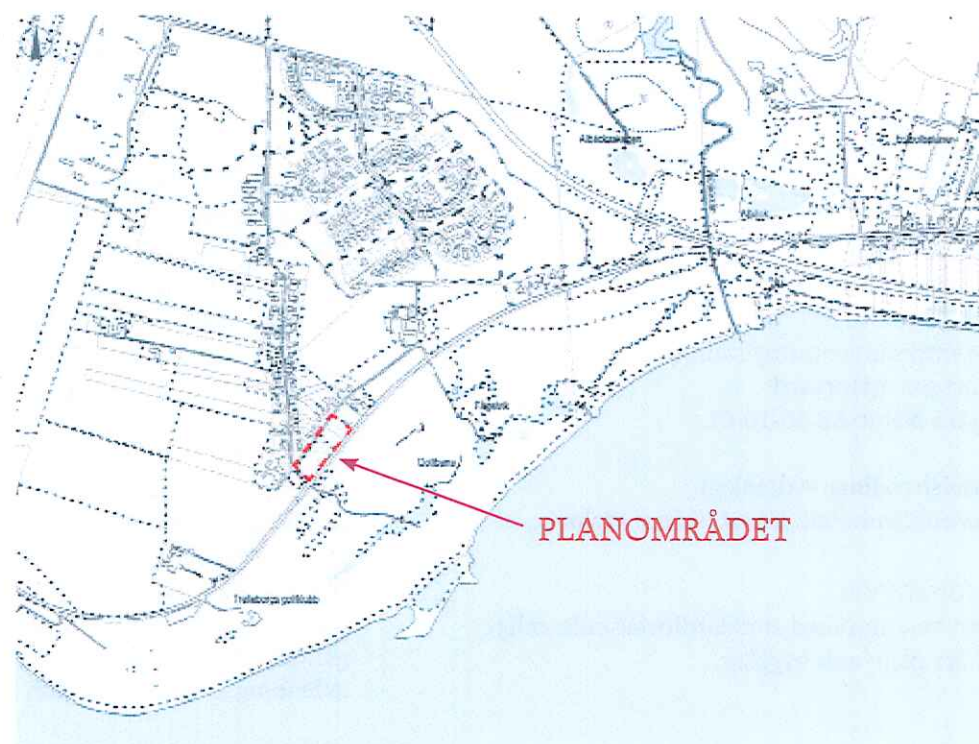
PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Maglarp 57:60 mfl
"Maglarp-Kurland"

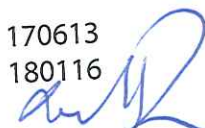
Trelleborgs kommun

Standardförfarande



TRELLEBORGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen antagen: 170613
Beslutet har vunnit laga kraft: 180116
Beslutet intygas:



Detaljplanen - syfte & huvuddrag

HANDLINGAR

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling)

Plankarta med illustration och planbestämmelser

Grundkarta med fastighetsförteckning

Övriga handlingar

Dagvattenutredning:

Mark och VA Teknik AB 16-10-19

Översiktlig geoteknisk undersökning:

Geosyd AB 16-10-15

Bullerutredning:

Åf Consulting 16-10-07

Naturvärdesinventering samt påverkan på
riksintresse naturvård:

Enetjärn Natur AB 16-10-01

Samrådshandling: Arkeologi.

Kulturmiljöenheten, länsstyrelsen Malmö

Planförfarande

Planen tas fram med standardförfarande enligt
2010 års plan- och bygglag.

BAKGRUND

Efter att ett flertal begäran om förhandsbesked från de tre olika fastighetsägarna inkommit till kommunen har kommunen tidigare beslutat göra en samlad bedömning av möjligheterna att planlägga området. 2013 slöts ett planavtal mellan Trelleborgs kommun och Trelleborgs golfklubb samt övriga markägare, vilket innebär att det konkreta planarbetet inleddes.

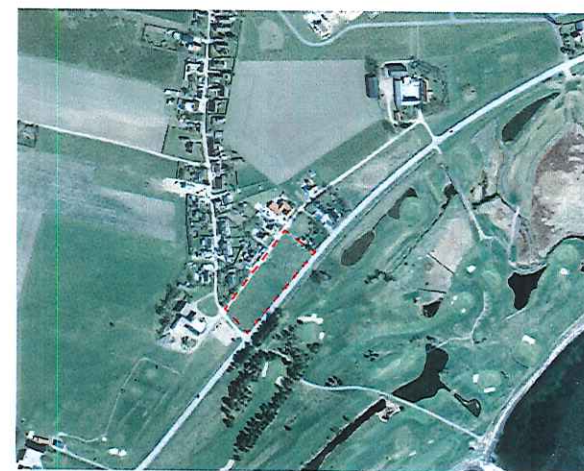
Efter synpunkter från Trafikverket, gällande tolkningen av då gällande riktlinjer angående buller så beslutades att planen skulle avslutas. För att få stöd i ny lagstiftning gällande buller har planarbetet återupptagits i form av denna plan. Bullerförordningen trädde i kraft den 1:a juni 2015 och det är endast planer som påbörjats därefter som kan tillämpa denna förordning.

PLANENS SYFTE

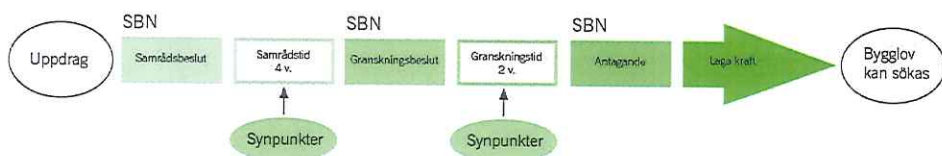
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse - som en naturlig utveckling av den bystruktur som redan existerar i byn Kurland. Syftet med planen är också att säkerställa tillträdet till denna nya bebyggelsen genom en breddad lokalgata inkl dike för avledning av dagvatten från Kurlands byaväg.

MILJÖBEDÖMNING

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



Planområdet, inkluderat i byn Kurland.



SBN = Samhällsbyggnadsnämnden

plandata och tekniska förhållanden

FÖRSLAGET I KORTHET

Detaljplanen möjliggör för:

- att ca 6-7 friliggande enbostadshus kan uppföras anslutning till befintlig bebyggelse utmed, och söder om Kurlands byaväg.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är ca 7 000 m² och ligger precis norr om väg 511 mellan Trelleborg och Höllviken, på en idag relativt outnyttjad privat ägd gräsbevuxen yta mellan Kämpingevägen och byn Kurland. Norr om området löper en grusväg som förbinder byns fastigheter med varandra - Kurlands byaväg.

Markägförhållanden

Planområdet består av tre fastigheter, varav den största ägs av Trelleborgs golfklubb. De två fastigheterna i nordost är i privat ägo. Fastigheternas beteckningar är Maglarp 57:60, 57:62 samt Maglarp 57:68

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning av området har genomförts. Undersökningen visar att området ur geoteknisk synvinkel är lämpligt för tänkt bebyggelse, dock utan källare, alltså platta på mark. Marken består överst av 0,4-0,65 m matjord och därunder av sand



Riksdress kustzon utmed den skånska kusten



Strandängar - en del av riksdress kustzon.

ned till minst 4,6 m djup. Grundvattenytan är uppmätt till mellan 1,2 och 1,6 m under befintlig marknivå vilket säkerställer en god avledning av dräneringsvatten.

Markradon

Markradonhalten i området ligger inom normalriskintervallet och utgör därför inga hälsorisker.

Fornlämningar

Fastigheterna berör inte några kända fornlämningar. Men enligt anmälningsplikten skall fornlämningar som hittas i samband med schakt föranleda ett omedelbart grävstopp. Därefter konsultation av arkeologisk expertis på uppdrag av länsstyrelsen.

Riksdressen eller regionala intressen

Riksdress kustzon

Planområdet ingår i riksdresset kustzonen enligt 4 kap 4 § miljöbalken. Exploatering får endast komma till stånd om det inte skadar områdets natur- och kulturmiljövärden. Riksdress kustzon omfattar ett bälte som löper utmed kusten och stäcker sig ca 2 km inåt land liksom några kilometer ut från land i havet. Riksdresset är avsedd att värna om tillgången till kustens olika natur- och kulturmiljövärden liksom det allmänna friluftslivets intressen att

Intressen och tidigare ställningstaganden

kunna nyttja denna zon. Bakgrunden är det ökade byggandet av fritidshus som skedde framförallt på 60- och 70-talet vilket försvårade för allmänheten att nyttja kustzonens många värden och kvaliteter.

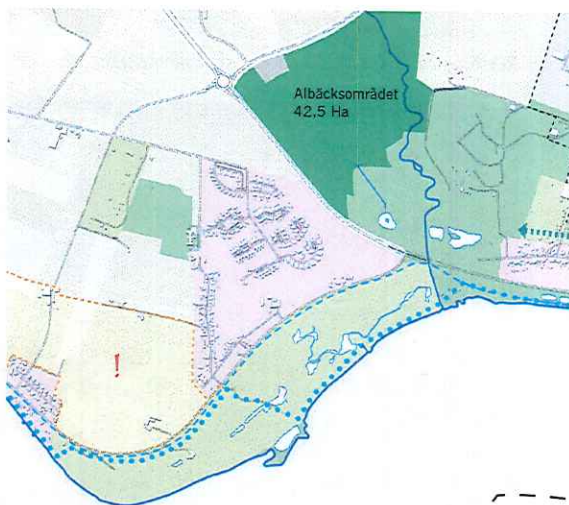
Riksintresset är dock inte ämnat att försvåra för tätorternas utveckling och expansion. Avsikten är att ett ökat bebyggande (förtätning) skall göras under noga överväganden, och att det allmännas intressen (främst rekreation) skall tillvaratas då detta görs. Det är alltså kommunens inställning att en utveckling av Kurlands by inte är i strid med riksintresset för kustzonen.

Den bebyggelse som föreslås ligger i direkt anslutning till dagens by, utmed befintlig väg och, sett ur ett historiskt perspektiv, har Kurland präglats av succesiv expansion under många år samt under skilda epoker. Byn föddes i samband med skiftesreformerna under 1800 -talet och har därefter expanderat både söder- och norrut, samt likaså österut utmed Kurlands byaväg.

Planförslaget, som alltså är ett led i Kurlands utveckling medför inte några som helst inskränkningar för allmänheten att nyttja kustzonen, varken lokalt eller i generell mening. Inte heller utmanar planförslaget områdets natur- och kulturmiljövärden på ett negativt sätt. Då planområdet inte är placerat i den bebyggelsefria zonen mellan Byarna Kurland och Skåre menar kommunen att riksintresset är

väl säkrat. Detta är för övrigt även säkrat i den fördjupade översiktsplanen genom att området (den bebyggelsefria zonen) ingår i den "gröna" kil som är intill området.

Planområdet, alltså den öppna gräsytan kan naturligtvis ha en viss betydelse för de närboende men utifrån ett "riksintresseperspektiv" saknar den betydelse. Friluftslivets intressen i området kretsar kring den breda strandzonen och i viss mån strandängarna, Skåre fiskeläge men även den närliggande Albäcksskogen.



Den i den fördjupade översiktsplanen utpekade bebyggelsefria zonen - den gröna kilen.



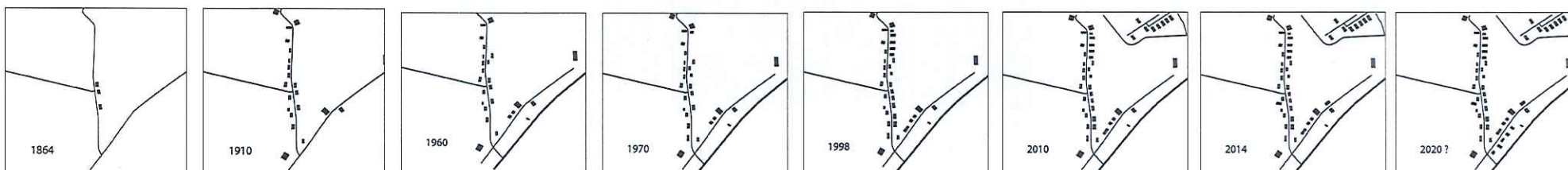
Kärnområden för friluftslivet



Planområdet från söder - korsningen Kämpingevägen/Kurlands byaväg



Nedan: Kurlands utveckling utifrån ett bebyggelsehistorisk perspektiv



Riksintresse för kulturmiljövården

Det aktuella planområdet gränsar till en del av det stora riksintresseområdet - riksintresse för kulturmiljövården (M 136). Riksintresset berör i huvudsak centralbygden, men även de mer kustrelaterade områdena, särskilt kring Skåre fiskeläge. Planområdet är belägen strax norr om en "utlöpare" av detta stora område. Kommunens bedömning är att den naturliga utvecklingen av Kurlands by som planen innebär, inte är i strid med riksintresset kulturmiljö så som det är beskrivet i värdebeskrivningar för området. Snarare understödjer utbyggnaden tanken om byn som en "levande by", vilket också har stöd i hur områdesbestämmelserna är formulerade.

Kurlands by har vuxit gradvis, utmed vägen, samt med en rad olika epoker representerade. De i planen föreslagna bostäderna kan mycket enkelt betraktas som en länk i den historiska kedjan. Nedan redovisas, på ett grafiskt förenklat sätt hur byn vuxit fram under de ca 150 år som förflutit sen den första byggnaden kom till, fram till våra dagar. Den senast byggnaden restes för bara något år sedan. Den föreslagna bebyggelsen försvårar inte tolkningen av landskapet och kulturmiljön i övrigt. Den tillför inte heller nya strukturer, element eller uttryck som är i konflikt med de rådande värdena eller uttrycken.



Intressen och tidigare ställningstaganden

Riksintresse Naturvård

Söder om planområdet ligger Fågelviksängar med omgivningar, vilket ingår i det stora riksintresseområdet för naturvården (NRO 12035) N91 tillsammans med delar av havsområdet. Här handlar det om en unik våtmark som omfattar saltpåverkade strandängar vilket ger en särartad vegetation samt värdefull öppen hagmark. Området rymmer också ett rikt fågelliv liksom det rymmer värdefulla biotoper. Såväl sandhedarna som kärrområdena äger en rik flora. Samtliga miljöer är skyddsvärda, och det gäller även kulturmiljöerna som tex gravhögar från järnåldern.

Planområdet ingår inte i det skyddade området som omfattas av riksintresset utan ligger på andra sidan vägen. Vägen utgör en tydlig barriär och bildar på så sätt en tydlig gräns mellan de höga naturvärdena i söder, samt åker- och bebyggelselandskapet i norr.

Planerad bebyggelse utgör enligt kommunen ingen påtaglig skada varken på naturområdets, eller riksintressets kärnvärden.

Markägarna har på kommunens inrådan låtit göra en naturvärdesinventering samt en utredning om vilka kärnvärdena är i riksintresset. Ur naturvärdessynpunkt är planområdet tämligen trivalt, även om det verkar i anslutning till områden av högre värde. När det gäller kärnvärden för det utpekade riksintressanta området sammanfaller dessa inte med det



Del av Fågelviksängar, fuktängar och kärr, idag omgivna av golfbanor.



Fågelviksängar- område med mycket höga naturvärden, samt viss kulturmiljövärden i form av gravhögar.

område som är aktuellt för denna detaljplan. Kärnvärdena utgörs av Skanörs ljun, Ångsnäset stränderna längs Falsterbonäsets sydsida och längs sträckan Kämpinge - Trelleborg. De kärnvärden som ligger geografiskt närmst planområdet är: sedimentär berggrundsstratigrafi och strandvall, sandkust naturbetesmark samt flora och fauna.

Enetjärn Natur AB, den naturvärdeskonsult som gjort utredningen skriver i den sammantagna bedömningen att: "detaljplanens genomförande inte riskerar att medför påtaglig skada på riksintresset för naturvård. De naturvärden som finns inom planområdet bedöms vara av lokal karaktär, snarare än av riksintresse"



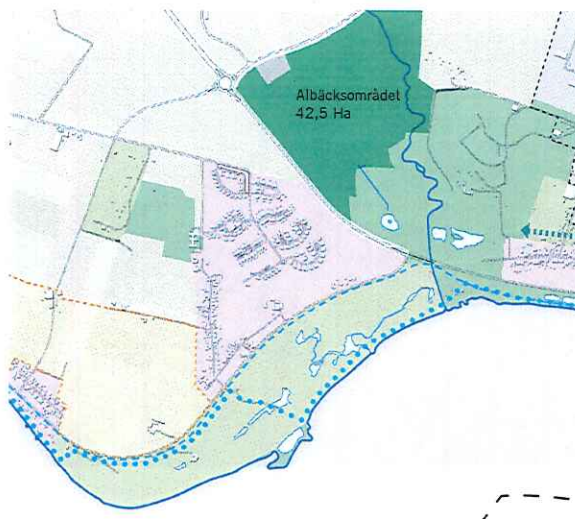
Riksintresse för naturvård

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

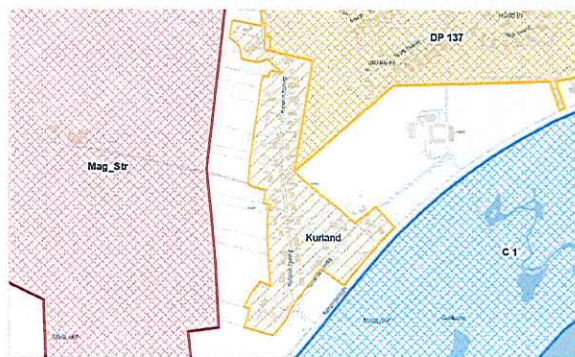
Den fördjupade översiktsplanen (Föp 2025)
I den fördjupade översiktsplanen för Trelleborgs stad ingår planområdet som en del i ett större område, ett bebyggelseområde (ljusrosa) som enligt markanvändningskartan (se intill) är avsett för bebyggelse eller bebyggelseutveckling där så kan ske.

Sammanfattningsvis anses planområdet vara mycket lämpligt för bostadsbebyggelse, dels för att ytan knappt används idag, dels för att det kan ses som en naturlig utveckling av byn Kurland - dessutom i ett attraktivt havsnära läge. Den fördjupade översiktsplanen säger också att all planerad bebyggelse skall förläggas på nivåer som är över + 3.0 meter ovan normal havsnivå, om inte annat skydd finns. För planområdet gäller delvis vägbanken (väg 511) som skydd för ev stormvågor i framtiden. Dessutom är avståndet till havsfronten betydande. Detta i kombination med föreslagen höjdsättning utgör ett tillräckligt skydd.

Områdesbestämmelser - Kurland
Området är inte detaljplanlagt sedan tidigare men för Kurlands by gäller områdesbestämmelser. Planområdets nordöstra del överlappar dessa områdesbestämmelser,



I den fördjupade översiktsplanen för Trelleborgs stad är området Kurland beskrivet som "bebyggelseområde med blandad bebyggelse"



Gräns för områdesbestämmelser för Kurlands by.

medan den sydvästra delen ligger utanför. Bestämmelserna reglerar vad som är tillåtet eller inte tillåtet att göra i fråga om förändringar eller bevarande. Syftet är att skydda den speciella karaktären på byn och dess förhållande till sitt omgivning. För Kurland påtalas särskilt grönstrukturens och vegetationens roll som miljöskapare. Det gröna har en avgörande betydelse för byns karaktär, liksom den tydliga gränsen mot omgivande åkermark. Vidare omnämns i områdesbestämmelserna att: "Vid prövning av enstaka byggnad, tillbyggnad eller förändring av byggnads användning endast kan tillåtas om det kan medverka till att en befintliga miljön bevaras och levandegörs".

Denna aktuella detaljplan upphäver gällande områdesbestämmelser inom planområdets yta men anammar ändå tanken i bestämmelserna. - särskilt då planbestämmelserna syftar till att ansluta planområdet till Kurland så respektfullt som möjligt och med delande av de värderingar områdesbestämmelserna anger.

Natur- och kulturmiljöplan
Natur- och kulturmiljöplanen nämner området söder om planområdet som värdefullt att ta

Intressen och tidigare ställningstaganden

hänsyn till, på andra sidan vägen finns en unik våtmark på totalt 18 ha, som omfattar saltpåverkade strandängar, vilket ger en särartad vegetation i området. Området är det samma som det område där golfbanan är belägen, området är av riksintresse för naturvården och det finns ett skötselavtal mellan kommunen, som är markägaren och arrendatorn som alltså är Trelleborgs golfklubb. Våtmarksområdet innehåller flera viktiga biotoper bl a för fågel samt även olika arter av groddjur. Även sällsynt flora. Området är även kulturpåverkat. Gravhögar från järnåldern finns på Järavallens krön strax norr om kärren. Området är utpekad i kommunens natur- och kulturmiljöplan som särskilt värdefullt.

Den planerade bebyggelsen bedöms inte utgöra någon negativ påverkan på varken naturvårderna eller kulturmiljövårderna på dessa platser. Planområdet ligger dessutom utanför detta område, på andra sidan vägen.



Utsikt mot havet, söderut från lokalgatan norr om planområdet.



Lokalgatan med planområdet lite längre fram i bild, till vänster.

Omgivningarna idag

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Planområdet är som nämnts beläget i anslutning till Kurlands by, i dess södra del. Byn idag består av ca 40 fastigheter med småhus. I norr övergår Kurland med ett skilje, i den "nya" byn Stavstensudde. Sammanlagt bor ca 500 personer i tätorten Kurland, vilket alltså inkluderar både Kurlands by samt Stavstensudde.

Offentlig & kommersiell service

Varken i Stavstensudde eller i byn Kurland finns kommersiell service. Mellan Kurlands by och Stavstensudde finns en förskola. Sommartid finns viss kommersiell service i närbelägna Skåre. Vid Maglarpsrondellen finns numera en drivmedelsstation med ett enklare handelsutbud. Avståndet till Maglarpsrondellen är ca 1.5 km.

För större inköp samt för annan offentlig service hänvisas de boende till Trelleborg.

GATOR & TRAFIK

Planområdet kan angöras direkt från väg 511 mellan Trelleborg och Höllviken. För gång- och cykel hänvisas de boende till Kurlands byaväg norrut mot Stavstensudde, och därifrån leder gång- och cykelvägar åt flera håll.

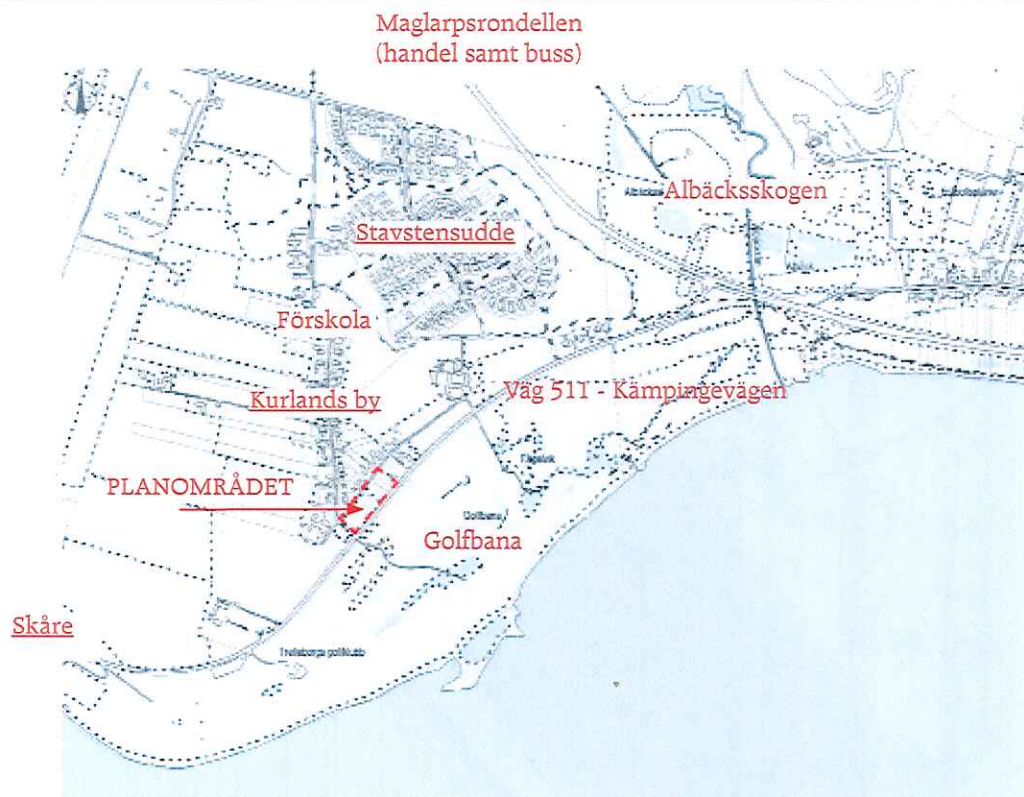
Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är vid Maglarpsrondellen ca 1.5 km bort och dit är både gång- och

cykelväg och där finns även pendlarparkering. Busshållplatsen trafikeras av buss 146 mellan Trelleborg och Malmö. Denna linje har regelbunden trafik flera gånger per timme. Till Trelleborgs centralstation åt andra hållet är det ca 5 km på både gång- och cykelväg.

En busshållplats finns också i direkt anslutning till planområdet. Den trafikeras dock enbart av anropsstyrd busstrafik.

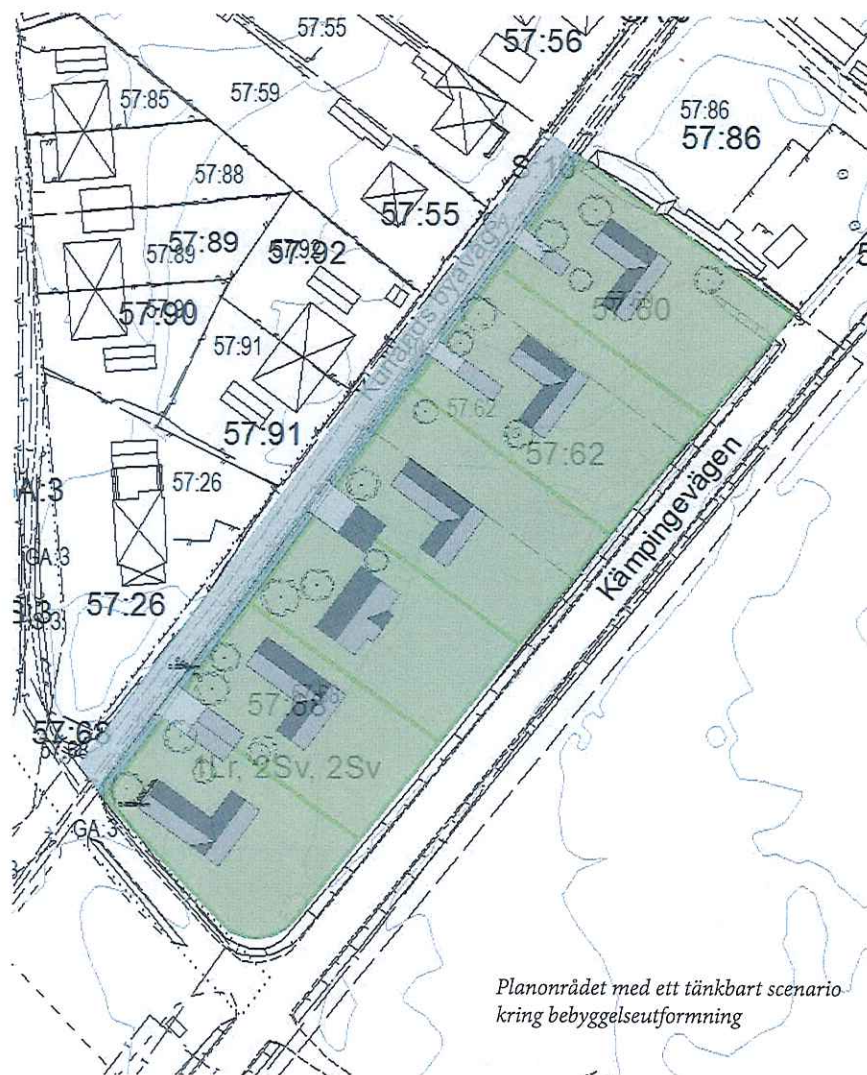
Maglarpsrondellen
(handel samt buss)



Gång och cykel

Planområdet kan angöras till fots, eller med cykel från norr via de befintliga mindre vägarna som i sin tur ansluter till det befintliga gång- och cykelnät som är utbyggt i kommunen. Enligt den fördjupade översiktsplanen 2025 är målsättningen att en gång- och cykelväg skall anläggas utmed kustvägen mellan Skåre och Trelleborg. En sådan skulle i så fall kunna löpa precis intill planområdet intill Kämpingevägen.

Planförslaget



PLANFÖRSLAGET

Det planförslag som är illustrerat i planhandlingen visar ett tänkt utseende för området med förslagsvis byggnader i vinkel samt långsmala trädgårdar ner mot vägen. Byggnaderna är placerade utmed vägen med möjlighet för skyddade trädgårdar och bilangöring norr om byggnaderna. Självklart är havsutsikten den största kvaliteten och samtliga fastigheter har också tillgång till utblickar över havet. Samtidigt gäller det att i möjligast mån verka för viss bibehållen havsutsikt för de som har sina fastigheter bakom, samt för de som vistas på vägen. Av den anledningen är en del av de planerade ytorna prickmarkerade som en planbestämmelse. Detta betyder att marken inte får bebyggas. Prickmarkeringen är för att förhindra skymmande bebyggelse samt för att bevara öppenheten. Självklart finnas det inget som hindrar plantering i trädgårdarna. Det regleras inte i detaljplanen.

Dagens lokalgata har mått som inte är tillräckliga för mötande trafik samt effektiv och säker angöring till fastigheterna, av den anledningen har lokalgatans bredd utökats i planen. Då finns det också plats för ett svackdike mellan de nybildade fastigheterna och vägen. På så sätt löser man även avvattningen av bygatan.

För bebyggelsen gäller en anpassning till Kurland i övrigt, som i sig präglas av olika byggnadsstilar och epoker, från 1800- tal till byggnader som är uppförda relativt närtida.

Planbestämmelserna för byggnadernas placering, storlek och höjd liksom fasaduttryck är formulerade med en tydlig målbild. Dels att byggnader och miljön skall ansluta till Kurlands by, dels att de nya byggnaderna skall åstadkomma "en gleshet" mellan sig så att utblickar över strandängar och hav fortfarande finns kvar då man är på lokalgatan eller befinner sig bakom. Detta kan delvis åstadkommas med ett generöst avstånd mellan huvudbyggnad och tomtgräns samt att byggrätten uppmuntrar till att uppföra hus i vinkel. Vidare är planbestämmelserna sådana att huvudbyggnad inte får uppföras på de södra delarna av tomten, inte heller närmare lokalgatan än 5 meter. För komplementbyggnad gäller begränsningar i höjd samt vissa begränsningar i fråga om placeringar, liksom fasaduttryck.

I enlighet med planbestämmelserna är det möjligt att uppföra ett 1,5 - plans hus med en nockhöjd på max 6,5 meter. För takvinkeln gäller 40- 45 grader. Dessa bestämmelser innebär smalare huskroppar, vilket också uppmuntrar till byggnader i vinkel för att få tillräcklig boyta samt för att åstadkomma bra ljudmiljö.

Planbestämmelserna anger puts som fasadmaterial men i kupor, gavlar samt i fasaddetaljer skulle även andra material vara acceptabla, tex plåt eller trä. För huvudbyggnad gäller även utförande i ljusa nyanser.

Komplementbyggnader kan vara i andra material med enligt planbestämmelsern skall nyanserna även där vara ljusa.

Parkering

Parkering skall ske inom egen fastighet. Besökare hänvisas till berörd fastighet.



Planområdet illustrerat i förhållande till närmast belägna fastigheter, byggnader och omland - sett söderifrån.

Planförslaget

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet utgörs idag av högvuxet gräs i områdets nordöstra del samt klippt gräs i den sydvästra delen. I övrigt saknas vegetation förutom ett ensamt träd (ask) mitt i området. Området kantas av slänter, delvis upp mot lokalgatan, delvis upp mot väg 511 samt ned mot grannfastighet i norr. Marken är i övrigt svagt lutande med nivåer mellan +2,4 och +2,8 med den högst belägna delen i sydväst. Den anslutande vägen i norr ligger på nivåer mellan +3,2 och +3,6, alltså 0,4-0,8 m högre än det område som är tänkt att bebyggas med bostäder. Då det på många sätt är olämpligt att placera bebyggelse under gatunivå krävs det en viss uppfyllnad så att höjderna ansluter till varandra.

Naturmiljön inom planområdet är alltså relativt ensartad med gräs. Naturmiljön i övrigt präglas av närheten, samt utblickarna över strandängarna, med kårren, tallskogdungen och självklart utblicken över havet och med Trelleborgs stad som fondmotiv. Naturmiljön karaktäriseras av öppenhet och plana ytor. Till övriga villkor i naturmiljön hör utsatthet för vädrets makter.

Lek och rekreation

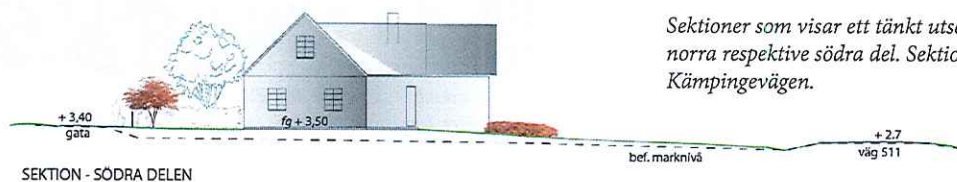
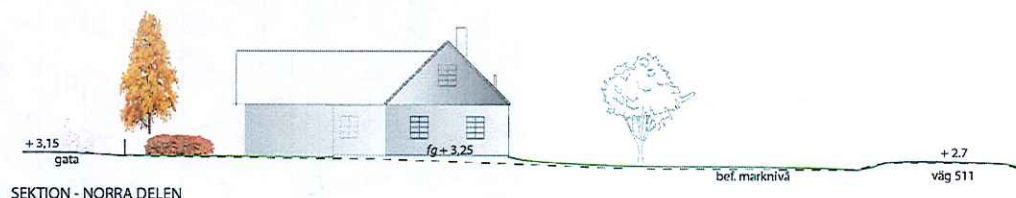
I planområdet planeras inte för gemensam lekplats, men i närbelägna Stavstensudde finns ett flertal lekplatser. Utöver dessa erbjuds många lekmöjligheter i bymiljöerna samt runt omkring där jordbruket eller golfbanor eller annat inte har

några anspråk. Vad gäller lekmöjligheter hänvisas i hög grad till vad naturen samt kusten själv kan erbjuda.

Kustzonen erbjuder många platser för rekreation och friluftsliv. De befintliga mindre vägarna samt gång- och cykelvägarna kan med fördel användas för löpning och promenader. Till kustzonen hör ett flertal naturtyper som alla lämpar sig för ett rikt friluftsliv, från strand till mindre skogsområden. Dit hör även byar samt bymiljöer.

Tillgänglighet

Planområdet skall karaktäriseras av god och ändamålsenlig gestaltning där hinder och onödiga höjdskillnader inte skall förekomma.



Ljudmiljön

Närheten till både hav och trafikerad väg kan alstra visst ljud. Hur man uppfattar det är subjektivt och hänger delvis ihop med vilka övriga kvaliter som kan inräknas på plats, tex en i övrigt kvalitativ miljö, närhet etc. I planarbetet ingår att utreda bullersituationen, detta beskrivs närmare längre fram i dokumentet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Vatten och spillvattenledning finns framdraget till punkt i Kurlands byaväg i planområdets södra ände.

Sektioner som visar ett tänkt utseende tvärs området i planområdets norra respektive södra del. Sektionen är mellan Kurlands byaväg och Kämpingevägen.

Dagvatten

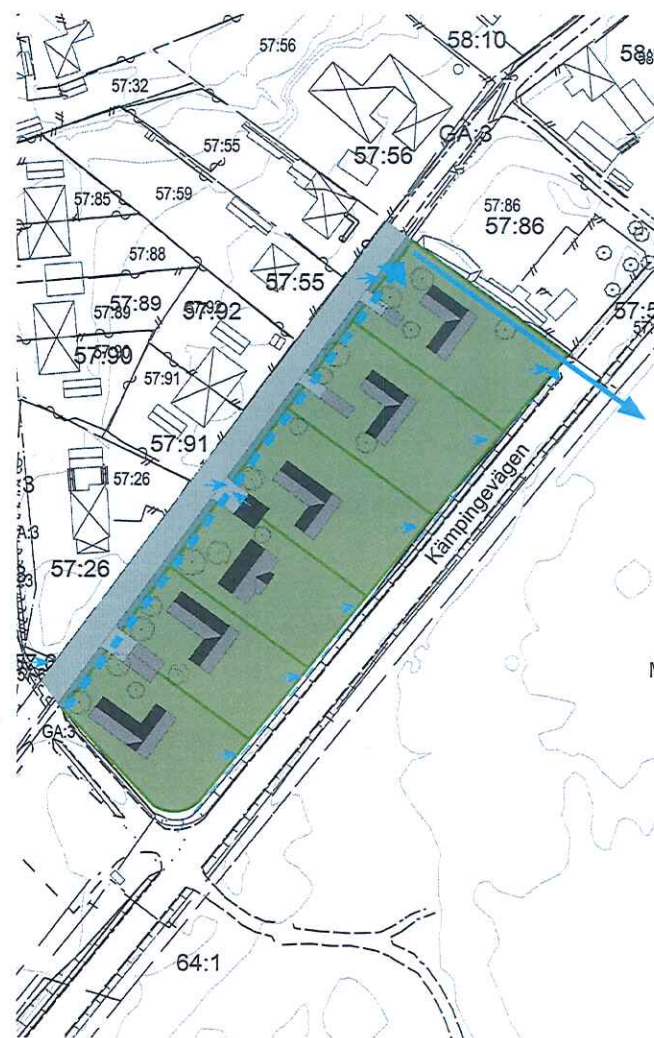
Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att dagvatten skall omhändertas lokalt på den egna tomtmarken alternativt annan lösning. Den dagvattenutredning som är genomförd visar, tillsammans med den geotekniska utredningen, att förutsättningarna är mycket goda för att vatten som faller på ytorna kan infiltrera ned genom markprofilen "på plats". Detta beroende av att marken innehåller så mycket genomsläppligt material som sand och grus. I första hand hänvisas till stenkistor kring varje byggnad, vilken sedan har kontakt med de infiltrerande lagren. För avvattning av lokalgata samt del av Kurlands byaväg föreslås ett uppsamlande svackdike senare kopplat till en kulvert i den norra fastighetsgränsen. Därifrån leds dagvatten i en kulvert under väg 511 för att sedan rinna ut i de diken som finns på golfbanan. Dikena leder till dammarna i naturområdet. Med den dimensionering, och lösningar i övrigt som föreslås i dagvattenutredningen bedöms området vara säkrat för översvämningar, eller andra negativa konsekvenser av regnvatten. All bebyggd mark skall i övrigt höjdsättas på sådant sätt att risk för stående vatten inte föreligger på tomtmark. Dessutom medger planen en ny bredare gata i norr, vilken även den skall avvattas genom nyanlagda diken.

Ifråga om eventuella havsnivåhöjningar skall ny byggnation planeras på nivåer som ligger över 3.0 m ovan havsnivån. Detta kräver en uppfyllnad där byggnaderna skall stå. Nödvändig uppfyllnad kan handla om 0.4 - 0.8 m. Där är det av särskild

vikt att materialet är genomsläppligt för att inte försvåra för avvattningen. Vidare gäller att materialet inte är för kompakterat.

Ev uppfyllnad på övrig tomt bestäms vid projekteringen av området. Det är till fördel om så mycket av den naturliga markprofilen som möjligt lämnas orörd. Detta kan med fördel göras i ytorna mot Kämpingevägen. Där finns redan idag ett dike idag som faller mot kulverten som föreslås under Kämpingevägen.

Som planbestämmelse regleras i vilka intervall en uppfyllnad under byggnad skall ske. Det är en fördel om man även tar hänsyn till bakomvarande fastigheters utsikt vid den slutliga höjdsättningen.



Föreslagen princip för avledning av dagvatten från Kurlands byaväg samt från planområdet i övrigt - sedan under Kämpingevägen ut till dikena på golfbanan

konsekvenser

El och tele

Planområdet ingår i EON:s nätområde.

För elförsörjning samt framdragande av elnät ansvarar alltså EON. Lämplig kabelförläggning är i gatan, i anslutning till infiltrerande svackdike.

Avfall

Avfall hanteras enligt kommunal standard och anvisning. Bredden på lokalgatan är sådan att renhållningsfordon lätt kan ta sig fram eller möta annan bil. Kurlands byaväg har också anslutningar åt två håll, vilket innebär att några vändplatser inte behöver iordningställas.

Avfallshanteringen löses med fördel genom kärl vid Kurlands byaväg.

risker vid extrema vädersituationer.

Samtliga byggnader skall placeras på nivåer som överstiger + 3,0 meter ovan havsnivån. Detta innebär att avståndet till grundvattennivån är ca 2 meter, (utifrån den nivåmätning som är gjord)

Golfbana

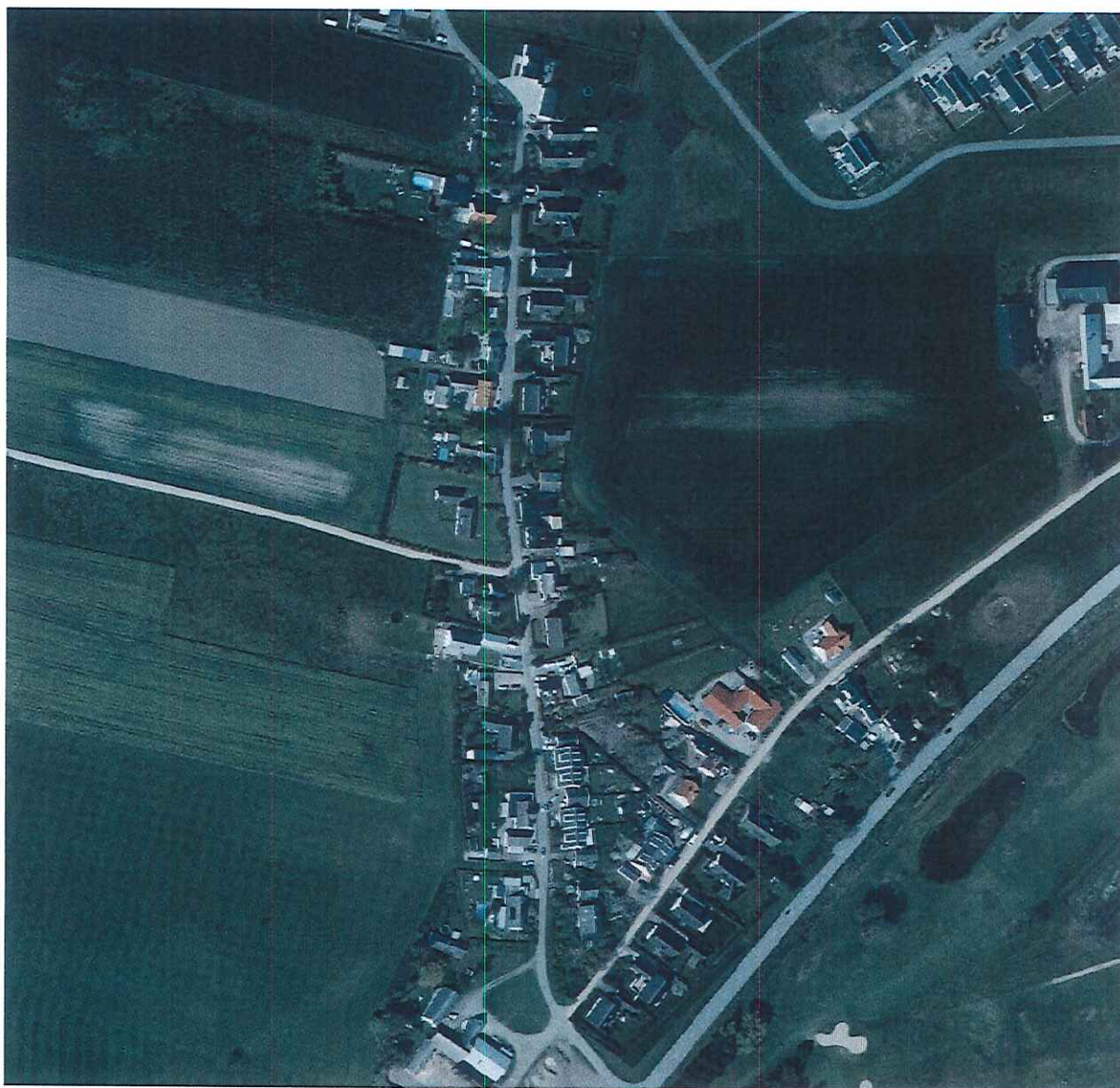
Kommunens bedömning är att närheten till golfbanan inte utgör något hinder för att planlägga området. Dels löper en väg emellan, dels är avståndet och utslagsriktningarna inte sådana att någon risk förekommer för de boende.

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.

Vidare, som dagvattenutredningen visat, föreligger det, med föreslagna åtgärder inga



Ett tänkbart scenario med de planerade byggnaderna i anslutning till Kurlands byaväg.

Ljudmiljön och buller

Då planområdet är belägen relativt nära väg 511 kan man förutse ljudstörningar från trafiken.

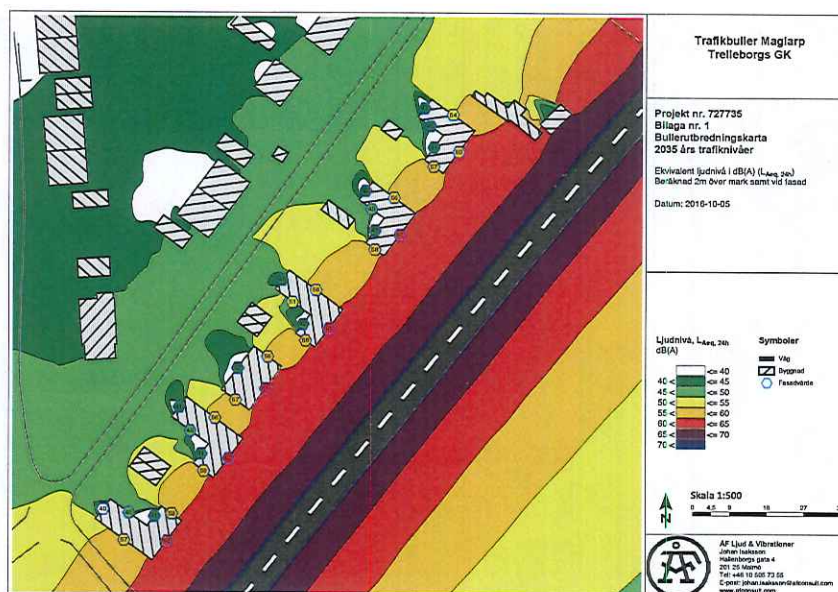
Ljud kan beskrivas som tryckförändringar i luft, och den enhet som används för att ange detta är decibel (dB) eller dBA. Ljud kan vara mer eller mindre önskat. Önskat ljud beskriver vi oftast som buller. Vad som är buller eller inte är alltså subjektivt. Delvis beror det på tidigare erfarenhet, delvis beror det av vilken vikt man lägger vid det ljud man hör. Är kvaliteterna höga i övrigt kan man ha visst överinseende med ljudet. Kvaliteterna med utsikten, och närheten till havet uppväger till viss del de negativa konsekvenserna av närheten till vägen och ljudet där.

Trafiksiffrorna bygger på Trafikverkets kalkyler för 2035.

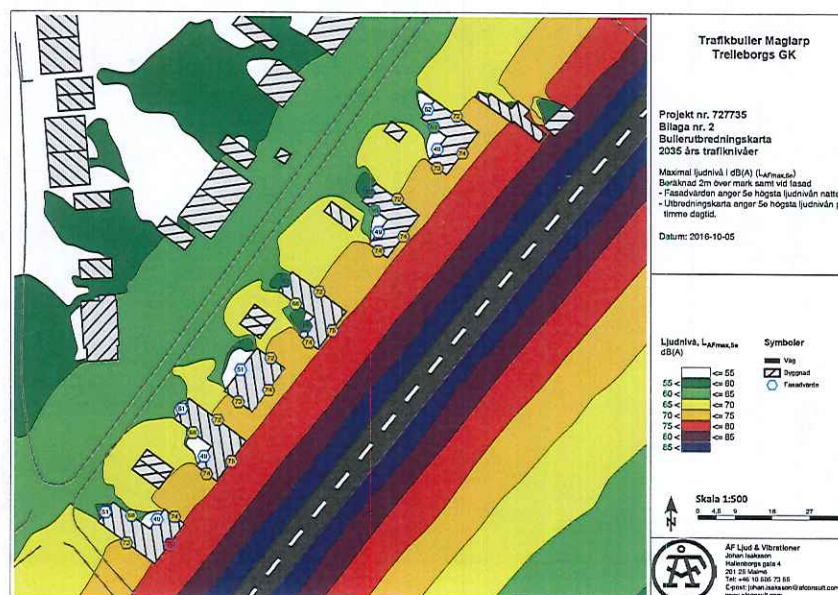
I trafikbullerförordningen, Svensk författningssamling 2015:216 anges följande riktvärden:

- Ekvivalent ljudnivå vid fasad: 55 dBA
- Ekvivalent ljudnivå vid uteplats: 50 dBA
- Maximal ljudnivå vid uteplats: 70 dBA

Om dessa riktvärden inte uppnås anges vidare att:



Bullerutbredningskartor enligt den Nordiska beräkningsmodeller som visar de ekvivalenta beräknade värdena 2 meter ovan mark.



Bullerutbredningskartor enligt den Nordiska beräkningsmodeller som visar de maximala beräknade värdena 2 meter ovan mark.

- Minst hälften av bostadsrummen skall vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maxnivå mellan 22-06 inte överskrids.

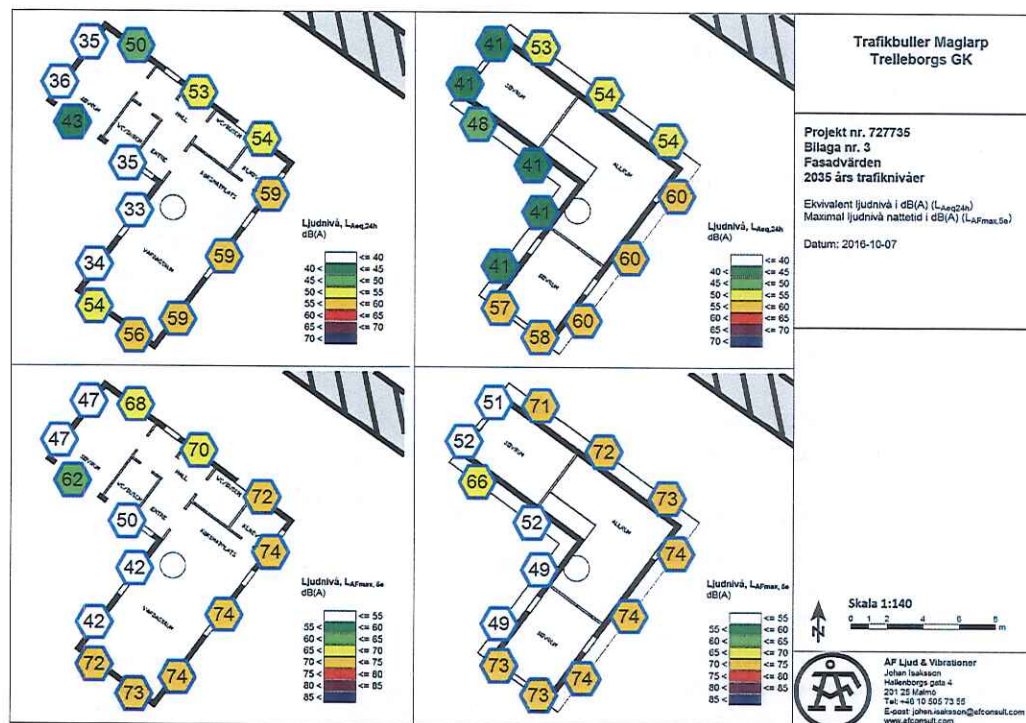
- 70 dBA maximal ljudnivå bör inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger per timme mellan 06-22.

I den bullerutredning som genomförts i samband med planarbetet visas att riktvärdena kan hållas för föreslagen byggnation. Med rimliga planlösningar går det att uppfylla kravet att minst hälften av bostadsrum skall vara vända mot en sida under 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal nattetid. Exempel på detta ges i figuren intill där riktvärden alltså uppfylls. Lösningen kan appliceras på samtliga hus.

Samliga hus har gott om plats på motsatt sida Kämpingevägen där uteplatser kan anordnas som uppfyller riktvärden för både ekvivalent och maximal ljudnivå.

För inomhusmiljön kan rimliga konstruktioner i fasader, fönster och luftdon dimensioneras för att uppfylla Boverkets krav på ljudnivåer inomhus. Detta görs baserat på beräknade ljudnivåer utomhus i bilagor i bullerutredningen

De enskilda fastighetsägarna kan dessutom åstadkomma en ännu mer tyst utemiljö, tex genom att planera för byggnader i vinklar samt självklart bygga hägnade gårdsrum i sina trädgårdar.



Förslag på rums- och byggnadsdisposition för att åstadkomma sk tysta sidor i utemiljön samt för att visa att rum kan vändas mot tyst sida.

Plankartan

Planbestämmelserna

Planbestämmelserna möjliggör för hur marken kan disponeras samt reglerar största respektive minsta tomtstorlek samt maximal storlek på byggnad inkl komplementbyggnad. Prickad mark på plankartan anger att byggnad ej får uppföras. Vidare styr bestämmelserna hur pass höga byggnaderna får vara samt anger minst respektive största takvinkel.

Utöver detta anger planbestämmelserna tillåtna material i fasader i samt nyanser på dessa.

Planbestämmelserna är utformade utifrån platsens förutsättningar med stor hänsyn till bebyggelsens karaktär i Kurland, behovet av en viss öppenhet, lämpligt avstånd till Kämpingevägen samt som ett medel att stimulera till byggnader i vinkel utifrån frågan om vägbuller för att åstadkomma en tystare sida. Bestämmelserna som berör byggnadens höjd samt takvinkel och urförande hänger också samman med den skånska byggnadstraditionen i övrigt, liksom, som tidigare nämns Kurlands karaktär

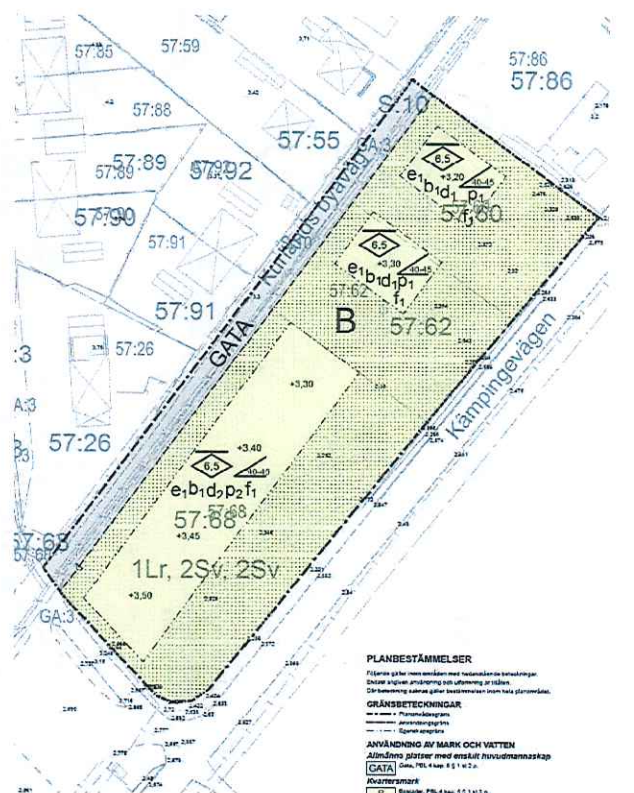
El och tele

Planområdet ingår i EON:s nätområde.

För elförsörjning samt framdragande av elnät ansvarar alltså EON. Lämplig kabelförläggning är i gatan, i anslutning till infiltrerande svackdike.

Avfall

Avfall hanteras enligt kommunal standard och anvisning. Bredden på lokalgatan är sådan att renhållningsfordon lätt kan ta sig fram eller möta annan bil. Kurlands byaväg har också



Plankartan med planbestämmelserna

anslutningar åt två håll, vilket innebär att några vändplatser inte behöver iordningställas.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Klimatförändringar

Eftersom mängden nederbörd förväntas att öka i framtiden är det viktigt att ta hänsyn till översvåmningsrisker 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.

Vidare, som dagvattenutredningen visat, föreligger det, med föreslagna åtgärder inga risker vid extrema vädersituationer. Samtliga byggnader skall placeras på nivåer som överstiger + 3,0 meter ovan havsnivån. Avståndet till grundvattennivån är ca 2 meter, (utifrån den nivåmätning som är gjord) vilket är ett betryggande avstånd.

Golfbana

Kommunens bedömning är att närheten till golfbanan inte utgör något hinder för att planlägga området för bostäder. Dels löper Kämpingevägen emellan, dels planeras husen längre bort, och det är troligt att även trädgårdar planeras på sikt. Dessutom är utslagsriktningarna sådana att någon risk inte förekommer för de boende.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att inga förändringar görs. Ingen exploatering kommer till stånd inom planområdet och inga nya bostäder tillförs utan pågående markanvändning fortsätter som alltså är en öppen gräsyta, som delvis klipps, delvis tillåter högväxande gräs.

Planförslaget

Planförslaget har som konsekvens fler boende i området - boendeantalet ökar, med därtill ökad trafik på lokalgatan. Vidare innebär planförslaget sannolikt att de boende norr om området får en reducerad havsutsikt. Dels genom de nya byggnaderna, men även då trädgårdar kommer anläggas.

Miljökvalitetsnormer

Planens genomförande bedöms inte leda till överskridande av föroreningsnivåer enligt gällande förordning (2010:477) om miljökvalitetsnormer för utomhusluft. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka ytvatten- eller grundvattenförekomster negativt.

Tidplan och genomförandetid

Detaljplanen bedöms kunna antas andra eller tredje kvartalet 2017.

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Ansvar och huvudmannaskap,

Fastighetsbildning

Planen har i sin helhet enskilt huvudmannaskap. Lokalgatan skall ingå, även i sin utökade form i den gemensamhetsanläggning som redan finns. De tillkommande fastigheterna skall därefter anslutas till denna genom omprövning. Vidare skall lokalgatan i anslutning till de nybildade fastigheterna breddas samt göras möjlig för dagvattenavledning, förslagsvis genom dike.

En omprövning av andelstal för de tillkommande fastigheterna kan även ske utan att en förättning äger rum.

För dagvattenanläggningen bildas en gemensamhetsanläggning som har som syfte att ansvara för drift och underhåll av denna.

Befintliga fastigheters gränser justeras så att syftet med planen och planbestämmelserna kan efterlevas på ett ändamålsenligt sätt. En fastighet ombildas alternativt klyvs i avsett antal nya fastigheter. Fastighetsbildning ska ske med stöd av detaljplanen. Erforderliga åtgärder för fastighetsbildning initieras och bekostas av exploatören om inget annat avtalas.

Vid breddning av gemensamhetsanläggning som ska anpassas till användningsgräns mellan allmän plats och kvartermark bör även befintliga fastighetsgränser justeras på samma sätt genom fastighetsreglering. Vid avstyckning från den större fastigheten i det aktuella planområdet

kommer till exempel gränsdragningarna behöva ske gentemot planens användningsgräns och inte gemensamhetsanläggningens nuvarande gräns.

Ekonomiska frågor

Det vilar på exploatören att genomföra detaljplanen. Exploatör skall stå för Lantmäteriets förätningskostnader i samband med genomförandet av detaljplanen. Kommunen kommer att få kostnader för VA- och elserviser och fastighetsägarna kommer att få kostnader i form av anslutningsavgifter till dessa.

Kostnader för breddning av lokalgata regleras av lantmäteriet i samråd med Exploatör samt vägsamfällighet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samhällsbyggnadsförvaltningen:

Joel Hedin - Plan

Sofi Lott - Plan

Cathrine Ek - Hållbar utveckling

Johan Pettersson - Miljö, hälsa

Tekniska förvaltningen:

Hans Lilja - Projektering

Jan-Åke Persson - Va Projektering

Viktor Rosengren - Exploatering

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Ann-Katrin Sandelius 

Ann-Katrin Sandelius

Anders Bramme

