

Detaljplan för del av VÄSTERVÅNG 2:25 m. fl. Trelleborgs kommun, Skåne län

Dp 150

Normalt planförfarande

PLANBESKRIVNING

Handlingar:

Plankarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Utlåtande
Separat behovsbedömning

Till detaljplanen hör även grundkarta med fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med planläggningen är att möjliggöra en fortsatt utbyggnad av bostäder på Västervångsområdet i nordvästra delen av Trelleborgs stad.



*Bild 1.
Streckad linje
markerarplanområdet,
som ligger i nordvästra
delen av Trelleborgs stad*

PLANDATA

Lägesbestämning	Området ingår i ett, i översiktsplanen avsatt, utbyggnadsområde för bostäder, som ligger nordväst om befintlig bebyggelse och i nära anslutning till Vannahögs- och Lillevångskolan. I planområdet ingår del av fastigheterna Västervång 2:25, samt Västervång S:2 och Västervång 3:91.
Areal	Områdets areal uppgår till ca 4 ha.
Markägförhållanden	De berörda fastigheterna, utom Västervång S:2 som är en samfällighet, ägs av Trelleborgs kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan	I Översiktsplan 2002 för Trelleborgs kommun, antagen 2002-06-17, finns området utlagt som prioriterat utbyggnadsområde för bostäder. Området pekas även ut som viktigt för utvecklingen av stadens grönstruktur.
Detaljplaner	Det aktuella planområdet är idag inte planlagt. Angränsande detaljplaner är: i söder DP 90 laga kraft 2001-04-30 (bostäder) i sydöst DP 79 laga kraft 1996-11-25 (bostäder) i öster DP 125 laga kraft 2005-07-26 (bostäder)
Program	Program föreligger och har varit ute för samråd 2004-02-09 till och med 2004-03-19.
Kommunala beslut	Kommunen har i sin ledningsgrupp beslutat att planläggningen av Västervångsområdet skall ske i två delar. Byggnadsnämnden 2007-06-19 beslöt gå vidare med planläggningen för det nu aktuella planområdet. Planläggningen för övrig del är påbörjad.



Bild 2. Dispositionsskiss för framtida utbyggnad av Västervångsområdet. Det nu aktuella planområdet är inringat.

Miljökonsekvens- beskrivning

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 öppen åkermark, svagt sluttande mot söder. Åkerjorden är av klass 10. Högre vegetation saknas.

Bild 3. Vy över området från sydväst. Idag består området av odlad jordbruksmark. Till höger i bild syns den anslutande bebyggelsen.



Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning samt radonmätning har utförts och visar att området är lämpligt för småhusbebyggelse. Lokalt förekommande mäktigare lager av matjord, upp till 0,8 meters djup, föranleder måttliga extra grundläggningskostnader och bör därför inte påverka planarbetet. Kompletterande geoteknisk undersökning skall utföras i samband med byggnation. Marken är normalradonmark och enklare radonskydd ska finnas.

Vattenskyddsområde Strax norr om planområdet finns ett vattenskyddsområde. Detta berörs ej av det nu aktuella planområdet. I den fortsatta planeringen av bostäder och ringled skall det dock beaktas.

Fornlämningar

Fornlämning med synligt märke ovan jord saknas. Norr om området ligger den i landskapet tydligt synliga Hålhög, troligen en gravhög från bronsåldern.

Arkeologisk utredning inom området har utförts 2007-10-22 – 2007-10-30. Denna visade att det i nordöstra delen av området finns under mark dolda fornlämningar. Dessa är skyddade genom bestämmelserna i 2 kap lag (1988:950) om kulturminnen mm. Arkeologisk förundersökning har genomförts och en arkeologisk slutundersökning är aktuell. Vid slutundersökningen tas fornlämningarna bort så att en önskad utbyggnad eller exploatering kan genomföras.

Riksintressen

Den nordligaste delen av området berörs av riksintresset för kulturmiljön Fuglie- Mellangrevie m.m., M:K 136. Hela området berörs dessutom av riksintresset för kustzonen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom området planeras för ca 35 bostäder i form av småhus. I det större planområdet kommer kombinationer av småhus och flerbostadshus att provas i fortsatt detaljplaneläggning, liksom områden för förskola, park och dyl. Där ingår även ny huvudvägstruktur.

Byggnadskultur och gestaltning

Området ansluter i söder och öster mot Trelleborgs stadsbebyggelse och i norr och väster mot slättlandskapet. De anslutande bostadsområdena närmast är av olika karaktär men består mestadels av småhusbebyggelse från tidigt 1990-tal fram till idag. Det nu aktuella planområdet kommer att utgöra en naturlig utbyggnad av staden och tillsvidare (tills hela Västervångsområdet byggs ut) utgöra gränsen mellan stad och land.

Området skall ges en god helhetsverkan och en allmänt sett god miljö. Stor omsorg skall läggas vid husens utformning och området skall representera god byggnadstradition och arkitektur.



*Bild 4
Området kan bebyggas
enligt illustrationen.*

Kommersiell service

Kommersiell service finns vid Hedvägen strax söder om området och i Trelleborgs centrum ca 2 km bort.

Skola

Skolnämnden har konstaterat att befintliga förskolor i området har kapacitet att klara det förväntade förskolebehovet. Vid en fortsatt utbyggnad av området måste dock behovet av en ny förskola och skola utredas.

Skola finns strax söder om området, Vannhögsskolan med klass 7-9 och Lillevångsskolan med klass F-6. På Vannhög finns även en grundskola för barn mellan 7 och 10 år.



Bild 5. Illustrationsskiss över Västervångs-området.

- | | |
|--------------------|--|
| Äldreomsorg | Äldreboende i omsorgsform planeras inte inom planområdet. Denna fråga bör belysas i den fortsatta planläggningen i det större området. Där är förutsättningarna goda för att planera för detta om behov konstateras. |
| Tillgänglighet | De topografiska förutsättningarna medger full tillgänglighet för funktionshindrade. |
| Etapper och helhet | <p>Utbyggnaden av Västervångsområdet delas in i minst två etapper, det aktuella planområdet och det större utbyggnadsområdet i nordväst. Det aktuella planområdet kan kopplas till befintlig vägstruktur. Det större området kräver dock ny huvudvägstruktur, då de centrala delarna av väg 108 och Hedvägen idag är starkt trafikerade och inte klarar en större trafikbelastning. Därför föreslås en ny väg mellan väg 108 och västra ringvägen. Det större området kan då kopplas på denna väg. Tillsammans med en ny länk i Hedvägens förlängning ut till Maglarpsrondellen och väg E6 skulle dessa på ett smidigt och enkelt sätt leda trafik mellan väg 108 och väg E6. Detta skulle minska belastningen på vägarna och korsningarna i de centrala delarna av staden.</p> <p>Det aktuella planområdet skall ses som en del i utbyggnaden av området och tillsammans med kommande utbyggnad utgöra en tilltalande helhet.</p> |

Bild 6. De röda linjerna illustrerar det framtida vågnätet inom Västervångsområdet.



Friytor och rekreation

Grönytor/lek

Närlekplats planeras i de centralt placerade parkytorna. Planområdet ansluts till befintliga grönområden i närliggande bostadsområden och vid en fortsatt utbyggnad av Västervångsområdet även till grönytor som skapas inom området. Dessa grönområden blir vid en fortsatt utbyggnad av Västervångsområdet en del av ett grönt nätverk och länkas samman till ett centralt grönområde, se bild 7. Då området i öster och norr ansluter mot jordbruksmark, utan tillgänglighet för människor att röra sig fritt, är det av betydelse att goda interna fri- och lekytor skapas.

Bild 7. Skissen visar hur de gröna ytorna kan kopplas till befintlig grönstruktur.



Gator och trafik

Trafik

Trafikmatningen till planområdet föreslås ansluta till Flinthögsvägen, som i sin tur leder vidare till väg 108 via Kungavägen. Trafiken inom området är av lokalgatukaraktär. Ingen av gatorna avses kopplas på norrut vid en fortsatt utbyggnad av Västervång, se under rubrik "Etapper och helhet".

Den planerade bebyggelsen kommer att medföra viss, dock relativt måttlig (ca 140 trafikrörelser/dygn), trafikökning i korsningen mot väg 108. Trafikmängden på väg 108 är norr om Havrejordsvägen 5100 fordon/ÅMD och 8400 fordon/ÅMD söder om Kungavägen enligt mätningar från 2001.

Gator, in- och utfart

Lokalgator utförs 6,5 m breda. Dessa avses bestå av en 4,5 meter bred asfaltyta kantad av två smalare ytor av gatsten/betongsten. Hela gatubredderna är dock körbara. Uppdelningen av ytan i olika material tillför en mindre och mänskligare skala. Det ger samtidigt gatan ett smalt intryck, vilket leder till sänkt hastighet och därmed gör gatan till en tryggare plats att röra sig på både för stora och små människor. Detta bidrar till en högre kvalitetupplevelse. In- och utfarter från enskilda fastigheter får endast ske mot dessa lokalgator.

Parkering och angöring

Parkering planeras ske på egen fastighet. Möjlighet till gästparkering kan finnas i anslutning till kvartersparken.



Bild 8. Lekplats, gång- och cykelväg i anslutning till det nya områdets södra del.

Gång och cykelvägar Söder om planområdet löper idag en gång- och cykelväg i öst-västlig riktning. Denna föreslås kopplas till planområdet och fortsättningsvis det större utbyggnadsområdet inom Västervång. Den befintliga gång- och cykelväg leder till en planskild korsning under väg 108 strax norr om korsningen Kungavägen/väg 108.

Plats för gång- och cykelväg skapas centralt för att i framtiden ha möjlighet att ansluta norrut vid en fortsatt utbyggnad av Västervångsområdet. Gång- och cykelvägnätet kan då sammanbinda detta område och det kommande i norr med den befintliga stadsbebyggelsen.

Kollektivtrafik Lokalbusslinje finns söder om planområdet och trafikerar Kungavägen.



*Bild 9.
Illustrationsbild över en
del av planområdet.*

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp Området skall anslutas till det kommunala VA-nätet. Omhändertagande av dagvatten skall ske på egen tomt med fördröjningsbrunn enligt kommunens typritningar med bräddavlopp till det gemensamma dagvattensystemet.

Energi, El Det är osäkert om kapacitet för fjärrvärme föreligger. Detta utreds särskilt inför genomförandet av planen.

Planområdet ingår i Trelleborg Energis nätområde.

Postutdelning Detaljplaneförslaget anger plats för samlingsställ för brevlådor inom respektive delområde.

Störningar och risker

Buller och utsläpp Trafikökningen på Flinthögsvägen medför inte överskridande av

gräns- och riktvärden för buller och luftföroreningar för angränsande bostäder. Trafikökningen på väg 108 medför inte heller några mätbara förändringar av buller- och luftkvalitetssituationen här.

KONSEKVENSER

MKB	Konsekvenser och omgivningspåverkan bedöms inte vara av den art att en MKB behöver upprättas.
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	Den nordvästra delen av området berörs av riksintresset för kulturminnesvården Fuglie- Mellangrevie m.m., M:K 136. Hela området berörs dessutom av riksintresset för kustzonen. Dessa kommer att påverkas, men endast i mindre grad då den nytillkomna bebyggelsen inom planområdet är, och kommer att uppfattas som, en naturlig och direkt fortsättning på stadens bebyggelsestruktur.
---------------	--

Resurser / hushållning

Resurser/ hushållning	Exploateringen av planområdet kommer att ta i anspråk ca 4 ha av högklassig jordbruksmark (klass 10). Trelleborgs kommun består till stor del av odlad slättbygd som till största delen är av denna åkerjordsklass. Ianspråktagandet av denna åkermark får vägas mot samhällsintresset att bygga bostäder i anslutning till befintlig tätortsstruktur, dvs. att utnyttja och hushålla med samhällsservice och infrastruktur.
--------------------------	--

Hälsa och säkerhet

Miljö och riskfaktorer	Utbyggnaden av bostäderna är inte att betrakta som miljöfarlig, dock kommer den att alstra trafik. En ökad trafikalstring innebär bl. a. påverkan på luft, buller och trafiksäkerhet. Fordonstrafik inom området medför gängse olycksrisker för oskyddade trafikanter. Omfattningen av trafikalstringen från området och befintlig trafik på Flinthögsvägen bedöms ge bullerpåverkan på intilliggande bostäder klart under gällande riktvärden.
Miljökvalitetsnormer	Gällande miljökvalitetsnormer vad avser halten av kvävedioxid, svaveldioxid och bly kommer inte att överskridas inom området. Inom kommunen sker fortlöpande kontroll av halten av kvävedioxider och svaveldioxider.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Trelleborg 2008-04-22

Stefan Ferm
Stadsbyggnadschef

Anna Terning
Planarkitekt

Detaljplan för del av VÄSTERVÅNG 2:25 m. fl. Trelleborgs kommun, Skåne län

Dp 150

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 grönmärk. 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. Huvudmannen för gatorna svarar för tillhandahållande, placering och uppförande av samlingsställ för brevlådor i samråd med Posten.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markfrågor	Kommunen äger fastigheterna Västervång 2:25 samt och Västervång 3:91. Västervång S:2 utgör äldre samfälligheter med ett hundratal delägare.
Fastighetsbildning	I planområdet ingår del av fastigheterna Västervång 2:25, Västervång S:2 och Västervång 3:91. Dessa kommer att läggas samman till en exploateringsfastighet varifrån avstyckningar kommer att ske. Allmänna ledningar inom gemensamhetsanläggning ska säkerställas genom till exempel ledningsrätt för huvudman.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kalkyler för kostnader för allmän platsmark, övriga exploateringskostnader och andra relevanta samhällsbyggnadskostnader tas fram i kommunledningens regi.

Planavgift skall erläggas vid bygglovprövning.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar Översiktlig geoteknisk undersökning är utförd.

Dikningsföretag Dikningsföretag kommer att behandlas i gängse ordning

Trelleborg 2008-04-22

Stefan Ferm
Stadsbyggnadschef

Anna Terning
Planarkitekt

Detaljplan för

Del av Västervång 2:25 m. fl.
Trelleborgs kommun, Skåne län

Dp 150

Normalt planförfarande

UTLÅTANDE

Detaljplanen har under tiden 2008-02-18 till 2008-03-28 varit utställd enligt 5 kap 24 § PBL.

Delgivna myndigheter,
organisationer och
sakägare

Utställningshandlingarna utsändes 2008-02-15 i enlighet med bifogad sändlista.

Inkomna yttranden

Yttranden utan erinran:

- Länsstyrelsen
- Kommunstyrelsen
- Fastighetsnämnden
- Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden
- Polismyndigheten
- Försvarsmakten
- Vägverket
- E.ON GAS Sverige AB

Yttranden med synpunkter:

- Tekniska nämnden
- Miljönämnden
- Fritidsnämnden
- Räddningsnämnden
- Lantmäterimyndigheten
- Skånetrafiken
- Clary och Mats Hägglund

Sammanfattning av synpunkter

Tekniska nämnden:

Tekniska nämnden beslutar att inte godkänna förslag till detaljplan med anledning av att nämndens synpunkter om grönområden i samband med samrådsyttrande inte beaktats i tillräcklig omfattning. Dessutom menar nämnden att området inte kan anslutas till fjärrvärmenät.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret förstår de ekonomiskrationella synpunkter tekniska nämnden bygger sin syn på grönområdena på. Kanske har planförslaget inte varit tillräckligt tydligt vad gäller grönområdenas del i en större grönstruktur eller detta av annan orsak missuppfattas. Tekniska nämndens förslag att föreslagen bebyggelse byggs ihop med kv Skyffeljärnet innebär att den övergripande grönstrukturen som börjar långt söder om planområdet och slutar långt norr planområdet bryts till förfång för gående, speciellt utifrån barnperspektivet då barn ska kunna röra sig i hela Västervångsområdet på så lite gatumark och så mycket (bilfria) grönområden som möjligt. Detta nordsydliga grönstråk är övergripande inom stadsdelen och länkas samman med ett för framtiden lika viktigt huvudgrönstråk i öst-västlig riktning som ligger sydost om planområdet och kan knyta Västervång västerut, kanske med planskild GC-väg till bollplaner, bostäder och kanske skola vid Svenstorps herregård. Gröna sammanhängande stråk har även vital betydelse som spridningskorridorer för flora och fauna. Dessa tankar har, tillsammans med viss kvalitet i upplevelsen i bostadsområdena på Västervång, varit vägledande vid denna planering och i intilliggande bostadsområden. Byggnadsnämnden har inte varit omedveten om de ekonomiskrationella synpunkterna i sammanhanget men måste väga in alla kvalitetsparametrar för en god stadsbyggnad. Tekniska nämndens synpunkter är beaktade och har vägts in i utställningsförslaget, dock utan att det föranlett någon ändring.

Då planförslaget kan missuppfattas vad gäller grönområden bör detta kompletteras med grönstrukturkarta.

Uppgift om fjärrvärmeanslutningsmöjlighet tas bort i planbeskrivningen.

Miljönämnden:

Miljönämnden anser att planen om möjligt bör föreskriva om solfångare på byggnaderna.

Kommentar:

Det är ej möjligt att föreskriva solfångare på byggnaderna.

Fritidsnämnden:

Med tanke på befintligt och kommande behov önskar fritidsnämnden att mark sätts av för idrottsanläggningar i samband med

nybyggnationen på Västervångsområdet.

Räddningsnämnden:

Räddningsnämnden påpekar att Svenska Vatten- och Avloppsverksföreningens rekommendationer gällande brandvattenförsörjning ska följas. Rekommendationerna anges i publikationen VAV-P38

Kommentar:

Dessa rekommendationer förutsätts uppfyllas vid genomförandet av ledningssystem.

Lantmäterimyndigheten:

Lantmäteriet påpekar att det inte står något om eventuell ledningsrätt i planhandlingarna. De ifrågasätter om det blir fråga om ledningsrätt för VA i samtliga gator eller om kommunen har anslutningspunkt i tomtgräns och VA-ledningarna skall ingå i gemensamhetsanläggningen.

Lantmäteriet påpekar också att det måste till ledningsrätt för tele.

Kommentar:

Frågan om ledningsrätt arbetas in i genomförandebeskrivningen.

Skånetrafiken:

Skånetrafiken ser gärna att Högalids hållplats placeras närmare Västervång. Skånetrafiken påpekar också att de under tidigare skede har lämnat synpunkter, vilka bör kunna utläsas i samrådsredogörelsen. Dessa synpunkter var att kollektivtrafiken i denna del av Trelleborg eventuellt kommer att ses över, detta för att möta behovet från de nya bostadsområdena.

Kommentar:

Beklagar att Skånetrafikens synpunkter saknas. Inga synpunkter är diarieförda på stadsbyggnadskontoret. Det är positivt att Skånetrafiken ser över lokaltrafiken i samband med utbyggnaderna på Västervång.

Clary och Mats Hägglund

Clary och Mats Hägglund ber att den ökade trafikmängden ska tas med i beräkningen vid planeringen av området. De framhåller att trafiken redan idag känns tung på väg 108 vid vänstersväng från Kungavägen. De föreslår åtgärder som sänkt hastighet, rondell eller trafikljus.

Kommentar:

Föreslagna åtgärder regleras i annan ordning än denna detaljplan.

Justeringar	Förutom redaktionella ändringar föreslås följande kompletteringar och justeringar: <u>Planbeskrivning:</u> <i>Kompletteras med grönstrukturkarta</i> <i>Uppgift om fjärrvärme tas bort</i> <u>Genomförandebeskrivning</u> <i>Behovet av ledningsrätter i gator inom gemensamhetsanläggning klargörs.</i>
Förslag till beslut	Byggnadsnämnden föreslås godkänna föreslagna kompletteringar och ändringar och besluta att hemställa hos kommunfullmäktige att anta planförslaget. Trelleborg 2008-04-22
	Stefan Ferm Stadsbyggnadschef Anna Terning Planarkitekt