

TRELLEBORGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen antagen: 2017-02-07

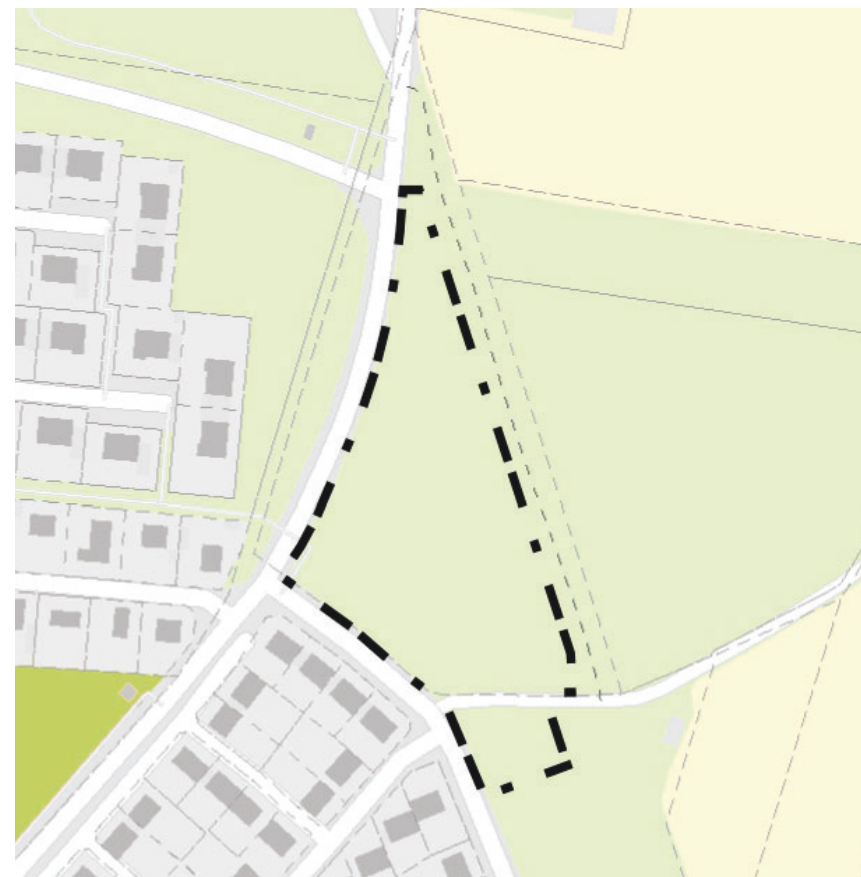
Beslutet har vunnit laga kraft: 2017-03-06

Beslutet intygas: 

Detaljplan för
Östervång 1:77
"Radhus och Boklok"
Granlunda, Trelleborgs kommun

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser och illustrationsplan
- Grundkarta med fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar

- Dagvattenutredning, SWECO 2016-05-12
- Trafikbullerutredning Detaljplan Östervång Trelleborg, SWECO 2016-05-17, förhandskopia
- Översiktlig miljöteknisk undersökning, PQ Geoteknik och Miljö 2016-04-25
- Översiktlig geoteknisk undersökning, PQ Geoteknik och Miljö 2015-01-12

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har utarbetats av Tengbom genom Ulrika Lundquist, Christer Blomkvist och Gisele Paiva Nilsson i samarbete med representanter från samhällsbyggnadsförvaltningen och tekniska förvaltningen, Trelleborgs kommun.

Arbetsgrupp

Anders Bramme, planarkitekt

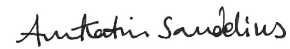
Zandra Jönsson, exploateringsingenjör

Viktor Rosengren mark- och exploateringsingenjör

Hans Lilja, projektledare gata

Jan-Åke Persson, VA-ingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Ann-Katrin Sandelius
Stadsarkitekt



Anders Bramme
Planarkitekt

PLANFÖRFARANDE

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

MILJÖBEDÖMNING

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormerna kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms enligt ovan inte bli följden av planens genomförande.

BAKGRUND

Kommunen har tecknat ett markanvisningsavtal med BoKlok Mark och Exploatering AB för del av fastigheten Östervång 1:77.

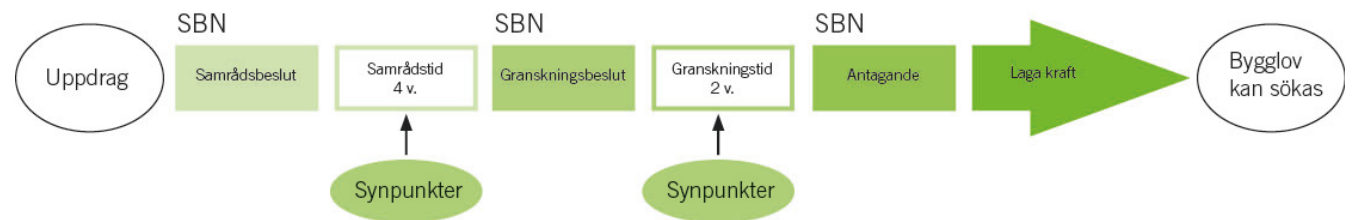
PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse med god gestaltning med tillhörande lokalgata, parkering och cykelnät inom planområdet. Syftet är också att möjliggöra ett område med blandad bebyggelse och varierad karaktär.

FÖRSLAGET I KORTHET

Planförslaget innebär:

- Cirka 9 radhus
- Cirka 26 lägenheter
- En lokalgata
- Planläggning av naturmark
- Nya gång- och cykelvägar



SBN = Samhällsbyggnadsnämnden

Planprocess för detaljplan med standardförfarande

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i norra Trelleborg i stadsdelen Granlunda.

Fastighet utgörs av en triangulär yta som gränsar till Östervångsvägen, Liljeborgsgatan och Kornvägen och en mindre bit mark söder om Kornvägen, som tillsammans motsvarar cirka 13 000 kvm.

Området avgränsas i väster och söder av villabyggnad och ett koloniområde med djurhållning öster om plangränsen.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

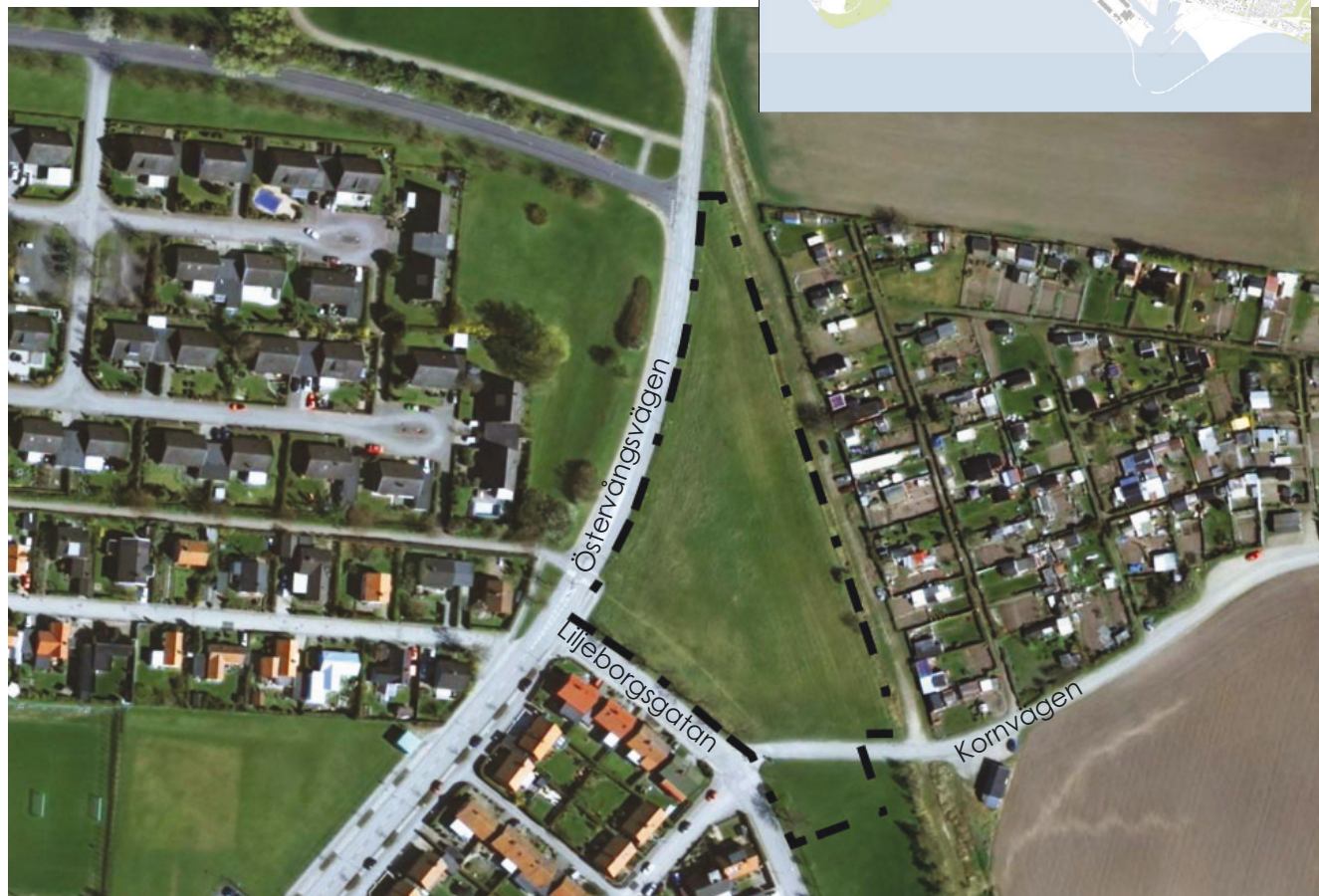
Planområdet omfattar del av fastigheten Östervång 1:77 och del av fastigheten Östervång 1:114, som är kommunägda.

GEOTEKNIK

Planområdet är obebyggt och en översiktlig geoteknisk undersökning (PQ Geoteknik och Miljö 2015-01-12) har gjorts och en markmiljöteknisk undersökning (PQ Geoteknik och Miljö 2016-04-25) för den till planområdet angränsande banvallen har gjorts i samband med detaljplanen. Ett av proven tagna i den gamla banvallen visar på förhöjda värden av PAH över KM men under MKM. Utredningen föreslår att banvallen inte planläggs för bostäder utan för allmän platsmark alternativt undantas från planläggning.

FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar registrerade i fornminnesregistret FMIS. I ett samrådsyttrande inför detaljplanarbetet, daterat 2014-10-03, har Länsstyrelsen bedömt att sannolikheten för att det ska finnas fornlämning,



Planområde med omgivning, ortofoto 2016.

tidigare ställningstaganden

idag okänd och dold under mark, inte är så stor att en arkeologisk utredning ska genomföras enligt 2 kap. 11 § kulturmiljölagen inom området.

Om fornlämningar påträffas i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger utanför riksintresset för kulturmiljö enligt Länsstyrelsens geodatabas.

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzon. Plangenomförandet bedöms inte påverka riksintresset negativt då planområdet utgör utvidgning av befintlig tätort.

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLAN

Aktuell befolkningsprognos i Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborg stad 2025 pekar på ett utbyggnadsbehov på cirka 4000 nya bostäder den närmaste 20-årsperioden och att huvuddelen av bostäderna bedöms lokaliseras till Trelleborgs stad.

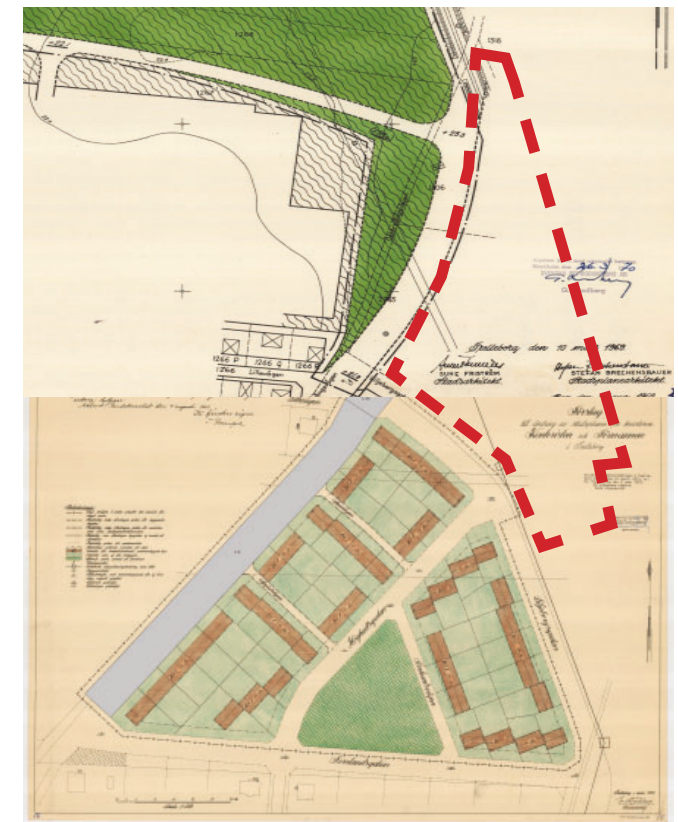
Planområdet ligger inom område som i fördjupningen av översiktsplanen är utpekat som förtätning/ omvandling/ ändring av markanvändning till blandad bebyggelse, relativt nära centrum och försörjt med basservice. Planförslaget är också i enlighet med fördjupningen av översiktsplanen när det gäller variation av bostadstyper med blandade markbostäder och flerbostadshus.



Utdrag ur Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025

GÄLLANDE DETALJPLANER

Marken är i huvudsak inte planlagd. I planområdet ingår dock gatumark som är planlagd. Östervångsvägen ingår i detaljplan A103 från 1970. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.



Detaljplan A103 ovan Detaljplan A17 nedan, röd linje aktuellt detaljplanområde

förutsättningar

NATUR- OCH KULTURMILJÖPLAN

Planområdet är inte utpekad som ett område med särskilda naturvärden enligt kommunens "Natur-och kulturmiljöplan 2010".

Idrott och park

Planområdet ligger nära Trelleborgs största idrottsanläggning med ishall, fotbollsplaner och park.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Inom planområdet finns ingen bebyggelse och marken utgörs delvis av svårbrukad jordbruksmark och delvis av befintlig rekreationsyta. Planområdet ligger i anslutning till villabebyggelse från cirka 1950-70.

Fastighetens östra sida utgör gränsen till ett koloniområde och marken mellan kolonin och åkermarken har tidigare varit en banvall.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

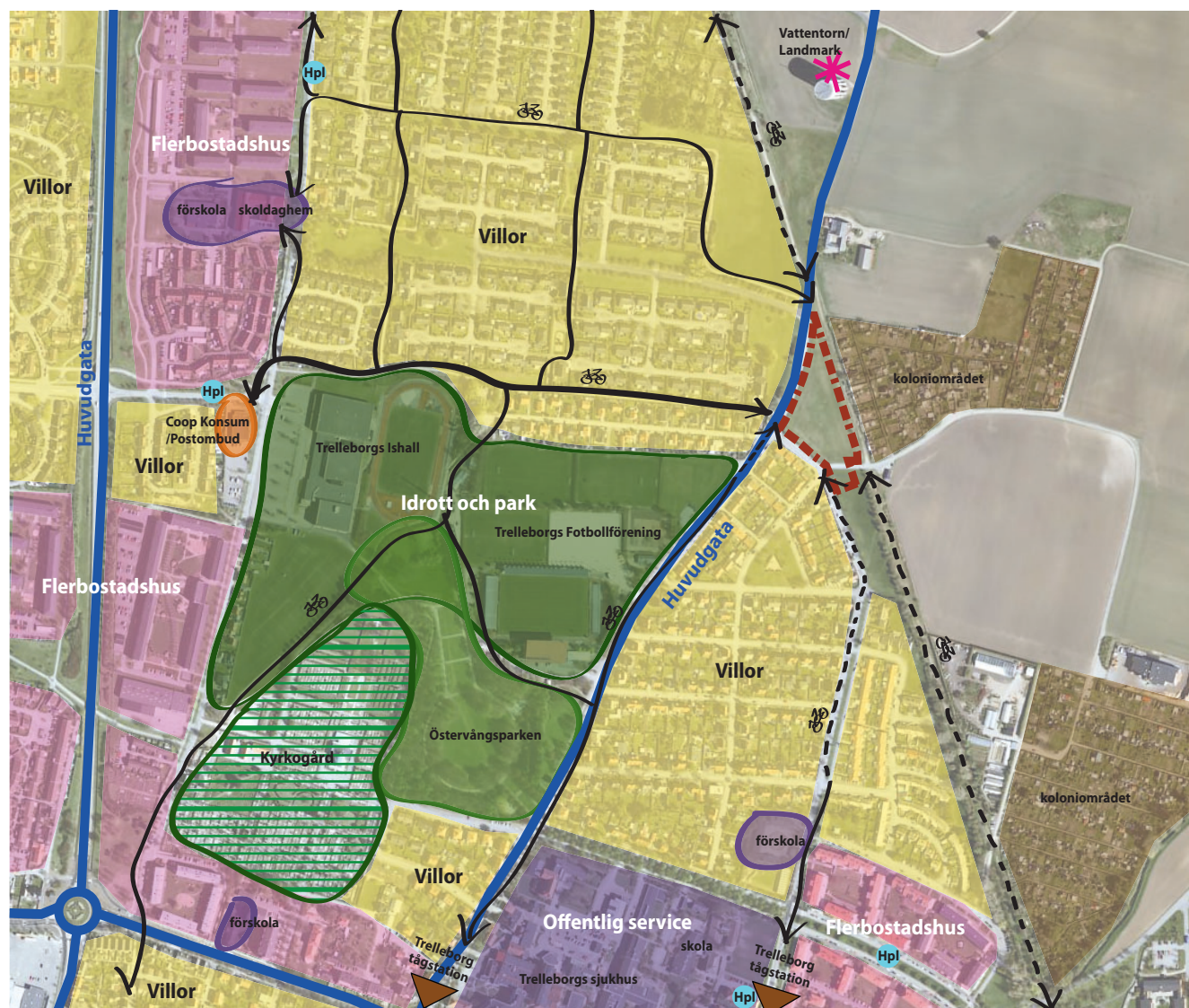
Inga arbetsplatser finns inom planområdet i dagsläget och planförslaget möjliggör inte heller för någon nyetablering. Omgivningen består i huvudsak av villabebyggelse.

Offentlig service

Inom planområdet finns ingen offentlig service. Skola och förskola finns inom cirka 600 meter.

Kommersiell service

Ingen kommersiell service finns inom planområdet. Dagligvaruaffär finns inom cirka 700 meter.



Analyskarta med bebyggelsetypologier, service och stråk i närområdet

förutsättningar och planförslag

PLANFÖRSLAG

Bostäder

Planförslaget möjliggör cirka 35 nya bostäder fördelat på cirka 9 radhus och cirka 26 lägenheter i flerbostadshus.

Flerbostadshusen föreslås i två respektive tre våningar grupperade kring en bostadsgård som öppnar sig åt sydväst. Kompletterande byggrätter för förråd, undercentral och miljöhus medges mot norr, söder och öster. Flerbostadshusen får uppföras med högsta nockhöjd 10,5 meter för tvåvåningsbebyggelse respektive 13,5 meter för trevåningsbebyggelse. Utöver angiven nockhöjd tillåts tekniska installationer på tak. Planen medger såväl sadeltak som pulpettak. Vid pulpettak ska nockhöjden räknas vid yttertakets högsta punkt.

Flerbostadshusen bör uppföras i en färgskala som ansluter till befintlig bebyggelse. Mättade nyanser

och en jordnära färgskala i grått, beige eller ljusbrunt kan bli ett bra komplement till de befintliga husens röda tegelfasader. Flerbostadshusen kan komma att uppföras med skivmaterial i fasad i kombination med träpanel. Att kombinera två olika fasadmateriäl är ett lämpligt sätt att dela upp och bearbeta fasaderna.

Radhusen föreslås placeras utmed Östervångsvägen. Detaljplanen reglerar att minsta fastighetsstorlek för radhusen ska vara 150 kvm. Radhusen får uppföras i maximalt två våningar. Plank med högsta höjd 1,5 meter får uppföras i fastighetsgräns mot angränsande radhus för avskärmning av uteplats. Plank får inte uppföras i fastighetsgräns mot Östervångsvägen.

Fasadmateriäl för radhusen ska vara puts eller tegel. Detta ger en stadsmässighet och knyter an till områdets befintliga bebyggelse. Komplementbyggnader får uppföras med valfritt fasadmateriäl.



Illustration vy från Östervångsvägen söder



Illustration planområdet

förutsättningar och planförslag

GATOR & TRAFIK

Väg- och gatunät

Planområdet nås i dagsläget via Östervångsvägen, Liljeborgsgatan och Kornvägen.

Östervångsvägen trafikeras idag av 2000-2300 fordon/dygn varav 5 % är tung trafik och Liljeborgsgatan trafikeras av 900 fordon/dygn varav 4 % är tung trafik.

Infart och utfart till bostädernas parkering nås från Östervångsvägen via en ny lokalgata i den östra delen av planområdet. Lokalgatan bör vara 5,5 meter bredd för att möjliggöra angöring för sopbil.

Östervångsvägen är huvudsakliga trafikkopplingen till centrum och andra målpunkterna i omgivning.

Parkering

Parkering ska anordnas inom kvartersmark i enlighet med kommunens parkeringsnorm. Parkering får anordnas i den norra och östra delen av planområdet. Planförslaget säkerställer detta genom egenskapsbestämmelsen parkering.

Parkering för motorfordon får inte anordnas inom prickmark i övriga delen av planområdet vilket säkerställs med egenskapsbestämmelsen ej parkering.

Gång och cykel

Gång och cykelväg finns utbyggd längs södra delen av Östervångsvägen som är en viktig cykelkoppling mellan planområdet och centrum samt närliggande

service. I planarbetet ingår en fortsättning av cykelnät norrut längs Östervångsvägen för att koppla det till ett befintligt gång- och cykelstråk som finns öster om planområdet. Planförslaget innehåller också en ny gång- och cykelväg genom planområdet för att förbinda stråket i Östervångsvägen med framtida möjlig gång- och cykelväg i den gamla banvallen öster om planområdet. Banvallen används redan idag som ett rekreativt stråk.

Kollektivtrafik

De närmaste busshållplatserna finns i nuläget inom ett avstånd på 600 och 800 meter ifrån fastigheten. Hållplatserna är för stadsbusslinje 2 respektive 10. Linje 2 mellan Högalid och centrala Trelleborg går med 7-minuterstrafik i rusningstrafik och övrig tid med 30 min-intervall. Linje 10 har lägre turtäthet och går två gånger i timmen.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområdet för vatten och spillvatten.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområdet för dagvatten. Anslutningspunkt till befintlig dagvattenledning ligger söder om planområdet med vattengång +19.20 meter.

Dagvattenutredning (SWECO 2016-05-12) föreslår anläggande av ett antal fördröjningsmagasin, M1, M2, M3, placerade i serie. Magasin M1 föreslås i

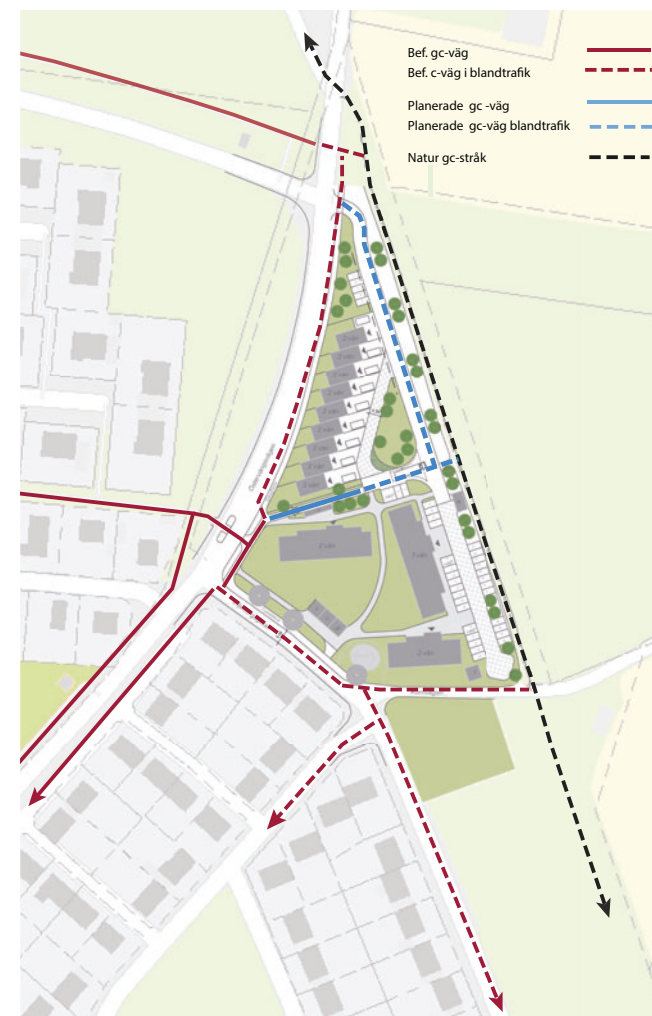


Illustration gc-vägnät

förutsättningar och planförslag

norra delen av området, magasin M2 i mitten och magasin M3 föreslås placeras på den tillgängliga ytan söder om planområdet. M1 och M2 kan ha en permanent vattenspegel medan M3 föreslås vara en översvämningsbar och flerfunktionell gräsyta. Då M1 har en relativt liten kapacitet föreslås i planförslaget att den inte anläggs utan att vattnet leds vidare ner till M2. Fördröjningen av dagvatten kommer med vald lösning i huvudsak ske i M2. Den flerfunktionella ytan M3 blir ett tillfälligt dagvattenmagasin vid större regn. Enligt beräkningar kommer detta ske cirka en gång vartannat år.

Föreslaget fördröjningssystem har kapacitet att hantera 100 års-regn idag och år 2100 utan att det dimensionerande utflödet av 10 l/s överskrids.

El och energi

Trelleborgs kommuns energiavdelning ansvarar för elledningarna.

Avfall

Avfall tas om hand inom respektive fastighet i enlighet med kommunens riktlinjer för avfallshantering. För radhusen föreslås egna soptunnor vid respektive fastighet. I det fall en gemensam lösning för avfall önskas medger planen en bygg rätt i anslutning till ny lokalgata. Vid placering av gemensamma miljörum ska maximalt gångavstånd 50 meter från bostadsentré beaktas.

Ledningar

Planområdet korsas av flera ledningar i den östra kanten. Ett markreservat tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar läggs ut i planförslaget, vilket regleras med planbestämmelsen u.

PLANBESTÄMMELSER

De i detaljplanen förekommande planbestämmelserna återfinns nedan tillsammans med förklaringar.

Användning av allmän platsmark

4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

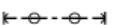
GATA	Lokaltrafik
NATUR	Naturmark
GCVÄG	Gång- och cykeltrafik
GÅNGVÄG	Gångväg

Utformning av allmän plats

Utformning och reglering av mark och vegetation
4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet
$\frac{1:6}{\rightarrow}$	Största lutning
n ₁	Försänkt yta för dagvattenansamling

Utformning av utfartsförbud
4 kap. 5 § 2, 8 och 30 § § PBL

 Körbar utfart får inte anordnas

Användning av kvartersmark

4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL

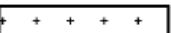
B Bostäder, områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement såsom förråd, parkering och miljöhus ingår i användningen.

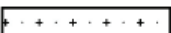
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark, begränsning av markens utnyttjande

4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 § PBL

Bestämmelser om prickmark eller korsmark reglerar möjligheten att begränsa var det får byggas eller begränsa det som får byggas.

 Prickmark betyder att marken inte får förses med byggnad. Område som ska vara fritt från byggnader för att medge till exempel öppna grönytor.

 Korsmark betyder att endast komplementbyggnad får placeras här. Områden där det går att bygga förråd, cykelgarage eller miljöhus.

 Kombinerad prick- och korsmark innebär att marken får bebyggas med uthus och garage upp till 30 % av ytan.

Mark och vegetation

Bestämmelser om mark och vegetation 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 §§ PBL

+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet
n ₂	Träd ska finnas
plank	Plank med högsta höjd av 1.5 meter får uppföras i fastighetsgräns i anslutning till uteplats, ej i fastighetsgräns mot gata.
ej parkering	Parkeringsplats får inte finnas
parkering	Parkeringsplats får finnas
w	Dagvattenmagasin får anläggas

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark, utnyttjandegrad

Reglering av planens utnyttjandegrad 4 kap.

11 § 1 och 30 § PBL

Minsta fastighetsstorlek för radhus är 150 kvm.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Höjd på byggnader – 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 § PBL

Utöver nockhöjd tillåts tekniska installationer på tak.

II Högsta antal våningar

Högsta antal våningar är bergänsat till två.



Högsta nockhöjd i meter.

Högsta nockhöjd medger både sadeltak och pulpettak.

Utformning av byggnader 4 kap. 16 § 1 och 30 § PBL

f Huvudbyggnad ska uppföras med fasader av tegel eller puts

Skydd mot störning regleras av 4 kap. 12 § och 14 § pkt 4-5 PBL

För bostäder med boarea över 35 m² gäller att om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid (kl. 22.00 - 06.00) på högst 70 dBA. För en bostad med en boarea på maximalt 35 m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 60 dBA. Om en bostad har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen). Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid regleras av 4 kap. 5 § 2, 6–7 §§, 8 § 2, 14, 15, 17, 18, 21 och 30 §§ PBL

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

Underjordiska ledningar – 4 kap. 6 §, 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

u marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

Planområdets trafikbullerpåverkan har utretts av SWECO. Beräkningsgrundande trafikmängder (vardagsmedeldygn) för år 2036 är 3006 fordon på Östervångsvägens norra del varav 5,3 % tung trafik, 2576 fordon på Östervångsvägens södra del varav 4,2 % tung trafik. För Liljeborgsgatan beräknas 1145 fordon varav 4,3 % tung trafik och på Kornvägen 7 fordon. Fordonshastigheter är 40 km/h på samtliga gator förutom på Östervångsvägen där hastigheten övergår till 60 km/h något norr om planområdet.

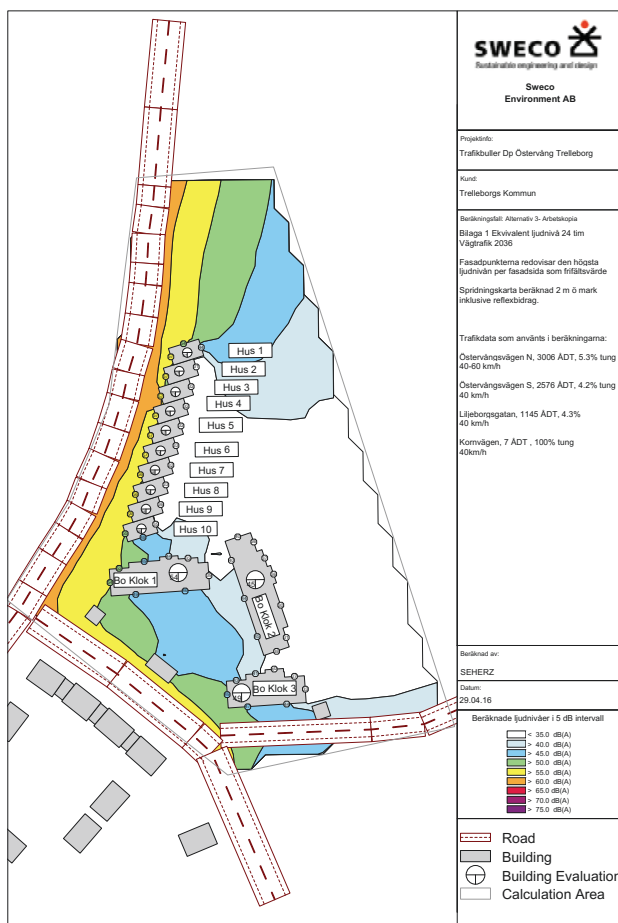
Förordning

Riksdagen har i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande antagit riktvärden utomhus vid nybyggnad av bostäder, gällande från 1 juni 2015. Förordningen grundas i Plan- och bygglagens 2 kap 6 a § om hur bostäder ska lokaliseras och anpassas till mark som är lämpad för ändamålet, med hänsyn till möjligheterna att förebygga bullerstörningar. Bostäder bör därför lokaliseras så att följande nivåer ej överskrids:

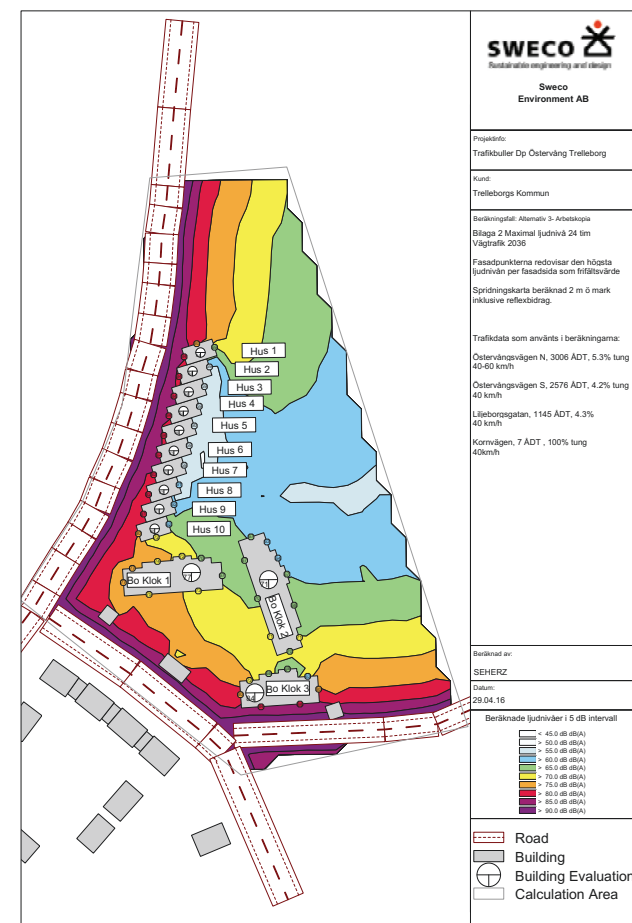
- Utomhus vid fasad – 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå*
- Utomhus vid uteplats – 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå
- Utomhus vid uteplats i anslutning till bostad – 70 dB(A) maximal ljudnivå**

*Om 55 dB(A) ändå överskrids bör minst hälften av alla bostadsrum i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids under nattid 22.00–06.00.

**Om 70 dB(A) ändå överskrids bör nivån inte överskridas med mer än 10 dB och max 5 ggr/timme under dagtid 06.00–22.00.



Beräkning av ekvivalent bullernivå



Beräkning av maximal bullernivå

Resultat

Trafikbullerberäkningen visar att högst trafikbullerpåverkan blir på radhusens västra sida. Radhusen bör därför utformas som genomgående bostäder med en tyst sida mot öster för att kompensera för ekvivalentnivåer överskridande 55 dBA på den västra sidan, vilket regleras i planbestämmelse. Gavelradhusen får en något högre påverkan. En omsorg om utformningen med exempelvis veck i fasaden eller burspråk kan ge ytterligare tysta sidor. Ny radhusbebyggelse placeras utmed Östervångsvägen och därmed blir bebyggelsen i sig avskärmande för trafikbuller för radhusträdgårdarna i öster. Uteplatser med maximalt 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maxnivå kan utformas öster om bebyggelsen.

För samtliga bostäder bör man se till att riktvärden för inomhusnivåer uppfylls. Det kan åstadkommas med hjälp av rätt dimensionerad fasadisolering, ljuddämpande fönster och friskluftsventiler.

För flerbostadshusen i söder visar utredningen att större delen av bostäderna och bostadsgården får en liten trafikbullerpåverkan och att bostadsmjölön som helhet blir bra. Det norra flerbostadshuset bör utformas med genomgående lägenheter då den norra sidan får en trafikbullerpåverkan överskridande 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå.

Planbestämmelserna om byggnadernas placering inom planområdet bidrar till att bostäderna kan utformas så att de riktvärden för buller från vägtrafik som anges i SFS 2015:216 uppfylls.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget följer avsikterna i Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborg stad 2025.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att inga förändringar görs. Ingen exploatering kommer till stånd inom planområdet och området behålls som svårbrukad jordbruksmark och rekreationsyta. Konsekvenser blir då en svag koppling mellan framtida utvecklingar norr och centrum genom Östervångsvägen eftersom sträckan där planområdet gränsar till gatan saknar stadsmässighet.

Planförslaget

Planförslaget ger nya bostäder och nya bostadstyper till stadsdelen samt säkerställer naturmark.

MILJÖKONSEKVENSER

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger i stadens gräns mot landskapen och den planerade bebyggelsen föreslås en till två våningar högre än befintliga angränsande bebyggelse i ett plan med källare och förhöjd bottenvåning. Skillnaden i bebyggelsehöjd bedöms inte ge en negativ påverkan i stads- och landskapsbild. Föreslagen färg, form och materialval

stämmer väl överens med omgivande bebyggelses färg, form och skala.

Lek och rekreation

Möjligheterna till bostadsnära lek och rekreation skapas inom planområdet på såväl kvartersmark som på allmän platsmark.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till- och från området förbättras med ny gata och nya gång- och cykelvägar. Inom planområdet anpassas området enligt gällande tillgänglighetskrav. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF* (byggnader) samt 2 kap 6 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning och bygganmälan.

*BVF står för förordning om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m.

Solstudier

Solstudier visar att gård och uteplatser får goda solförhållanden. Radhusen får en uteplats i väster med eftermiddags- och kvällssol och en uteplats i öster med morgon- och förmiddagssol. Flerbostadshusens huvudsakliga gårdsrum får sol under hela dagen.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Planens genomförande bedöms inte leda till överskridande av föroreningsnivåer enligt gällande förordning (2001:527) om miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

konsekvenser



Solstudie 21 mars kl 10



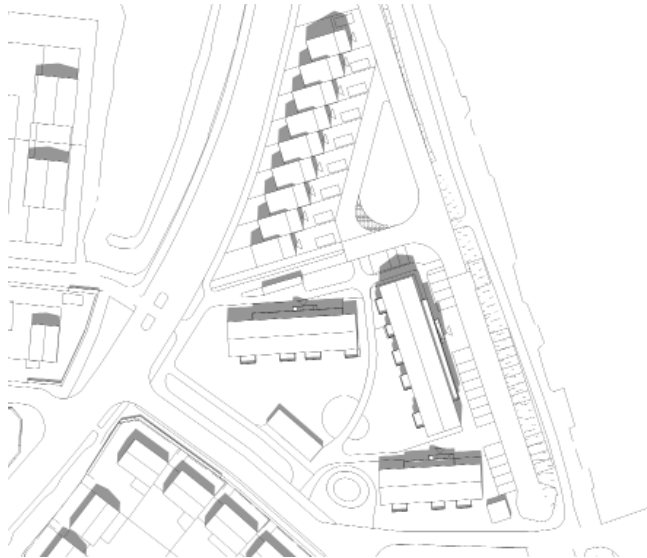
Solstudie 21 mars kl 12



Solstudie 21 mars kl 16



Solstudie 21 juni kl 10



Solstudie 21 juni kl 12



Solstudie 21 juni kl 16

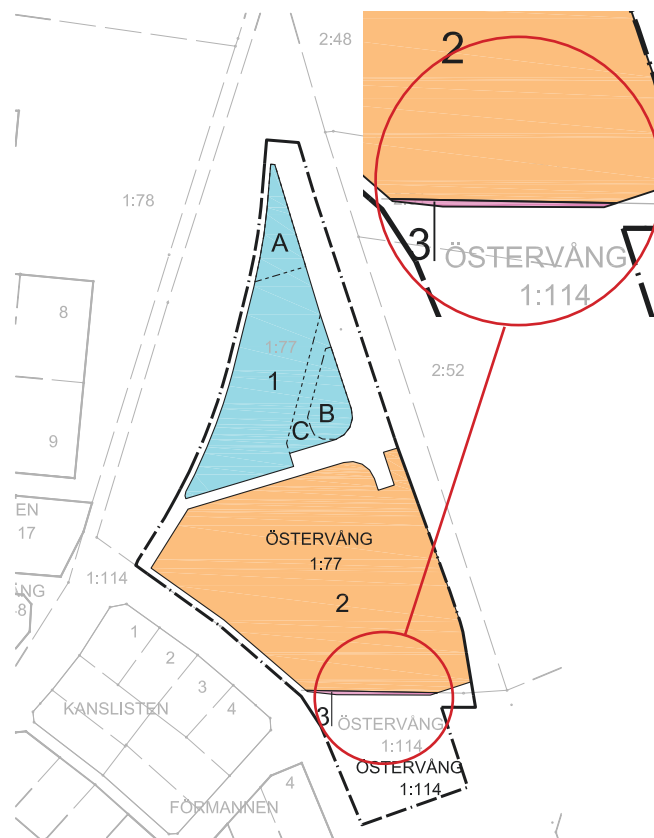
TRAFIKKONSEKVENSER

SAMHÄLLSKONSEKVENSER

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar att bli en bra miljö för både barn och vuxna. Gång- och cykelvägnätet byggs ut och stadsdelen kompletteras med nya bostadsformer med gårdsmiljöer och natur, vilket kan bidra till en bra uppväxtmiljö.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Planförslaget berör del av fastigheterna Östervång 1:77 och del av Östervång 1:114. Fastigheterna ägs av Trelleborgs kommun. För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen krävs fastighetsbildning som överensstämmer med användning i detaljplanen.



Karta över fastigheter inom planområdet

Detaljplanens genomförande innebär att 7878 kvm kan avstyckas som kvartersmark för bostäder. Inom området ett (del av Östervång 1:77) kan en eller flera bostadsfastigheter bildas beroende på ägo- och förvaltningsform. Område två (del av Östervång 1:77) och område tre (del av Östervång 1:114) kan bli ny fastighet för bostadsändamål.

Mark inom fastigheten Östervång 1:77, planlagd som allmän plats: gata, gångväg och gc-väg kan regleras till den allmänna gatu- och exploateringsfastigheten Östervång 1:114. Lämpligen regleras även del av Östervång 1:77 utanför planområdet in i en närliggande allmänplatsmarksfastighet.

Ledningsrätter, servitut och gemensamhetsanläggningar

Grönyta med parkering och byggrätt (A) och grönyta med byggrätt (B) samt angöringsväg (C) kan bli en samfällad ägd fastighet. Om det bildas flera fastigheter inom område ett bör en gemensamhetsanläggning bildas för att säkerställa skötsel och drift av gemensamma tillfartsvägar (kvartersgata), gemensamma ytor och eventuell gemensam parkering.

Befintliga ledningar i östra delen av fastigheten
Östervång 1:77 har beaktats genom markreservat,
u-område.

Ledningarna kan säkerställas genom ledningsrätt. Bildande av ledningsrätt prövas efter ansökan hos Lantmäteriet.

Rättighet bör bildas för sopbilars tillgänglighet på anföringsvägen.

detaljplanens genomförande

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Kommunen avser att sälja all kvartersmark inom planområdet. Kommunen har markanvisat föreslagen kvartersmark inom planområdet.

Tidplan

Samråd om detaljplanen hölls under andra kvartalet 2016, granskning under fjärde kvartalet 2016 och detaljplanen beräknas antas under första kvartalet 2017.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till fem år från det planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunalt huvudmannaskap gäller inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen får kostnader för nyanläggning av lokalgata, ombyggnad av lokalgata med nya gång- och cykelbanor samt ombyggnad av yta (naturmark) för möjliggörande av lek och dagvattenfördröjning. Kommunen har även kostnader för anläggande av VA-nät och elnät. Genomförandet av detaljplanen kommer innebära driftskostnader för skötsel av allmän platsmark.

Kommunen får i gengäld intäkter i samband med planläggning genom försäljning av mark.

Avtal och avgifter

Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören för den södra delen av planområdet (området två och tre). I avtalet regleras kommunens respektive exploatörens åtagande för ett genomförande av planen och parternas respektive ekonomiska åtaganden.

Köpeavtal ska upprättas mellan exploatören och Trelleborgs kommun kring genomförandet av detaljplanen för marköverlåtelse mellan Östervång 1:77 och Östervång 1:114 samt ombyggnad och anläggande av allmänna tekniska anläggningar i samband med ett antagande av planen.

Förrättningskostnader fördelas mellan kommunen och exploatören efter överenskommelse mellan parterna.

Respektive exploatör kommer få anslutningsavgifter för anslutning till VA och elnät.