



TRELLEBORGS KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING 2017-08-22
GRANSKNING 2

Diarienummer
PL-2016-5
DP 218

TRELLEBORGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen antagen: 2017-10-30
Beslutet har vunnit laga kraft: 2017-11-21
Beslutet intygas:

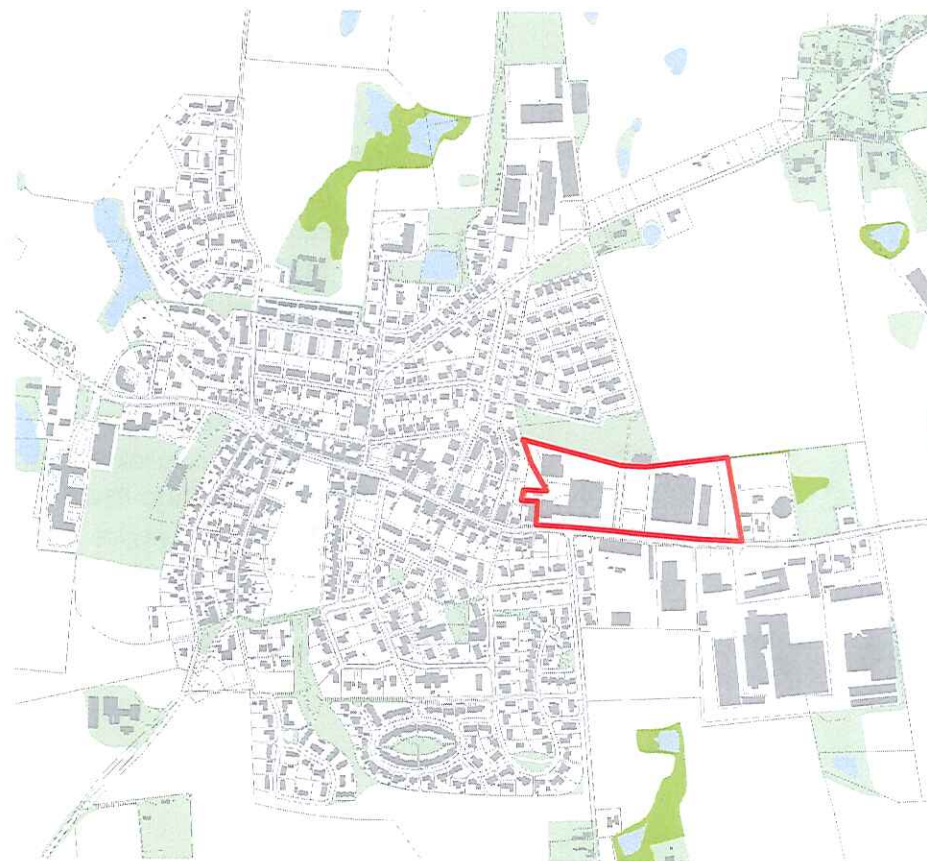
Detaljplan för

Kattegatt 20 m.fl.

"Thysells" i Anderslöv
Trelleborgs kommun

Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling)
Samrådsredogörelse
Plankarta med illustration
Grundkarta med fastighetsförteckning

Övriga handlingar

Trafik- och bullerutredning för kv. Kattegatt och kv.
Tanken i Anderslöv, Sweco, 2016-08-31,
Översiktlig dagvattenutredning,
Mark och VA Teknik AB, 2017-01-23
Miljöteknisk markundersökning i samband med
exploatering, WSP, 160822
Geoteknisk undersökning kv Kattegatt,
GeoExperten, 2016-05-20
Geoteknisk undersökning kv Tanken,
GeoExperten, 2016-05-20
PM Radon kv Kattegatt,
GeoExperten, 2016-06-15
PM Radon kv Tanken,
GeoExperten, 2016-06-15

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Emily Golrang, planarkitekt
Susanna Zinkernagel, planarkitekt
Fredrik Magnusson, planarkitekt
Emy Olofsson, exploateringsingenjör
Hans Lilja, projekteringsingenjör
Jan-Åke Persson, projekteringsingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Ann-Katrin Sandelius
Stadsarkitekt



Emily Golrang
Planarkitekt

SYFTE & HUVUDDRAG

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen tas fram med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Planprocessen visas översiktligt i diagrammet här under. Vid utökat förfarande är det samhällsbyggnadsnämnden (SBN) som fattar beslut om samråd och granskning och kommunfullmäktige (KF) som fattar beslut om antagande.

Planförfarandet ändrades efter samråd till utökat förfarande därför att Länsstyrelsen menar att planen inte kan anses förenlig med översiktsplanen. Länsstyrelsen observerar i sitt samrådsyttrande att översiktsplanen inte pekat ut planområdet som utvecklingsområde och man har därför inte tidigare tagit ställning till en ändring av markanvändning. Kommunen och Länsstyrelsen är dock eniga om att området är lämpligt att utveckla. Detta innebär en något förlängd tidplan.

Planen ställs ut för granskning en andra gång för att kunna hänvisa till ändrad lagstiftning angående bullerriktvärden som enligt regeringsbeslut ska

börja gälla 1 juli 2017. Riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnads fasad höjs på ett sätt som innebär att detaljplanen inte längre behöver reglera framtida boenden inom kvarteret Kattegatt med skyddsbestämmelse.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för om- och tillbyggnad av Thysells varuhus till en mångfald av funktioner så som vårdcentral, äldreboende, förskola och andra kompletterande centrumfunktioner.

Planen syftar även till att möjliggöra att nya bostäder i framförallt flerbostadshus eller radhus byggs ut i en kvartersstruktur som stärker gatumiljön utmed väg 101.

BAKGRUND

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-02-03 §10 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja detaljplaneläggning av Kattegatt 20 m. fl. Området är sedan tidigare planlagt som industri.

Planläggningen har initierats av fastighetsägaren till Kattegatt 20, 24, 25 och Tanken 1, 2 och 3.

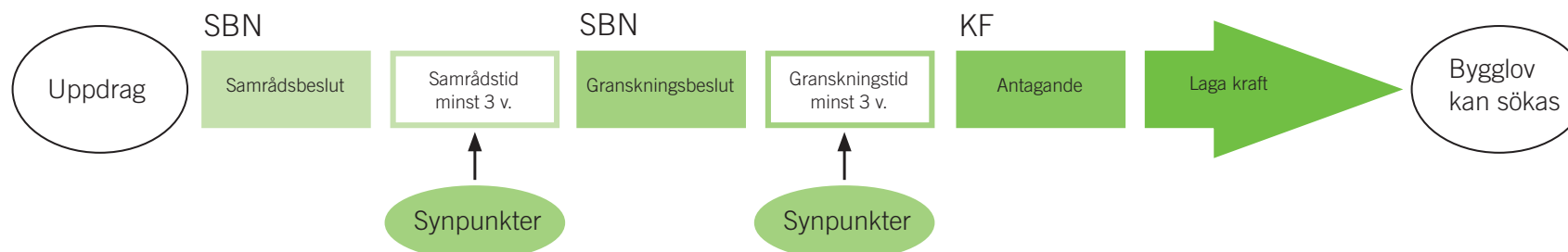
FÖRSLAGET I KORTHET

Planförslaget innebär:

- Om- och tillbyggnad av Thysells varuhus för att möjliggöra vårdcentral, centrumverksamheter förutom dagligvaruhandel, särskilt boende eller boende med särskild service, förskola
- Byggrätt för cirka 120 lägenheter
- Ny gata
- Planläggning av två befintliga gator
- Flytt av busshållplats

MILJÖBEDÖMNING

Detaljplanen bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan. Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål. Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905).



KF= Kommunfullmäktige
SBN = Samhällsbyggnadsnämnden



ANDERSLÖV

LÄGE

Planområdet ligger i östra Anderslöv, norr om väg 101, landsvägen mellan Malmö och Ystad.

AREAL OCH MARK

Planområdet omfattar ca 3,8 ha och utgörs av industrifastigheter i två kvarter, Kattegatt i väster och Tanken i öster. Planområdet omfattar även vägen mellan kvarteren; Hemmansvägen och vägen öster om kvarteret Tanken. Planområdet lutar svagt åt sydväst.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

De privatägda fastigheterna Kattegatt 20, 24 och 25 samt Tanken 1, 2 och 3 ingår i planområdet.

Hemmansvägen är del av fastighet Anderslöv 16:103 och vägen öster om kvarteret Tanken är del av Sörby 8:11. Båda fastigheter ägs av Trelleborgs kommun.



Planområde med omgivning

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN 2010

I översiktsplanen från 2010 pekas Anderslöv ut som en av kommunens utvecklingsorter. I utvecklingsorterna ska den offentliga servicen bibehållas och förstärkas. Planeringen ska medge utbyggnader i omfattning och variation efter behov samt möjligheter att stärka och utveckla centrumfunktioner, kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik.

Ett utvecklingsområde är utpekad nordost om det nu aktuella planområdet. Sedan översiktsplanen togs fram har marken inom planområdet blivit tillgänglig för utveckling. Marken är bättre lämpad för utveckling då det sedan tidigare är exploaterat och ligger i anslutning till väg 101.

DETALJPLAN

Planområdet omfattas av detaljplan 1966 (DP16). Planen anger för kvarteret Kattegatt "handels-" (H) och "småindustri" (Jb) och för kvarteret Tanken "motorservice-" (Tm) och "industriändamål" (J). DP 16 ersätts delvis av den aktuella detaljplanen.

Utöver området för den aktuella detaljplanen gäller DP 16 även för parken och bostäderna norr om planområdet. Stadsplan 1 och 7 gäller för angränsande områden så som delar av väg 101. Byggnadsplan 31 och detaljplan 103 gäller för industriområdet söder om väg 101.

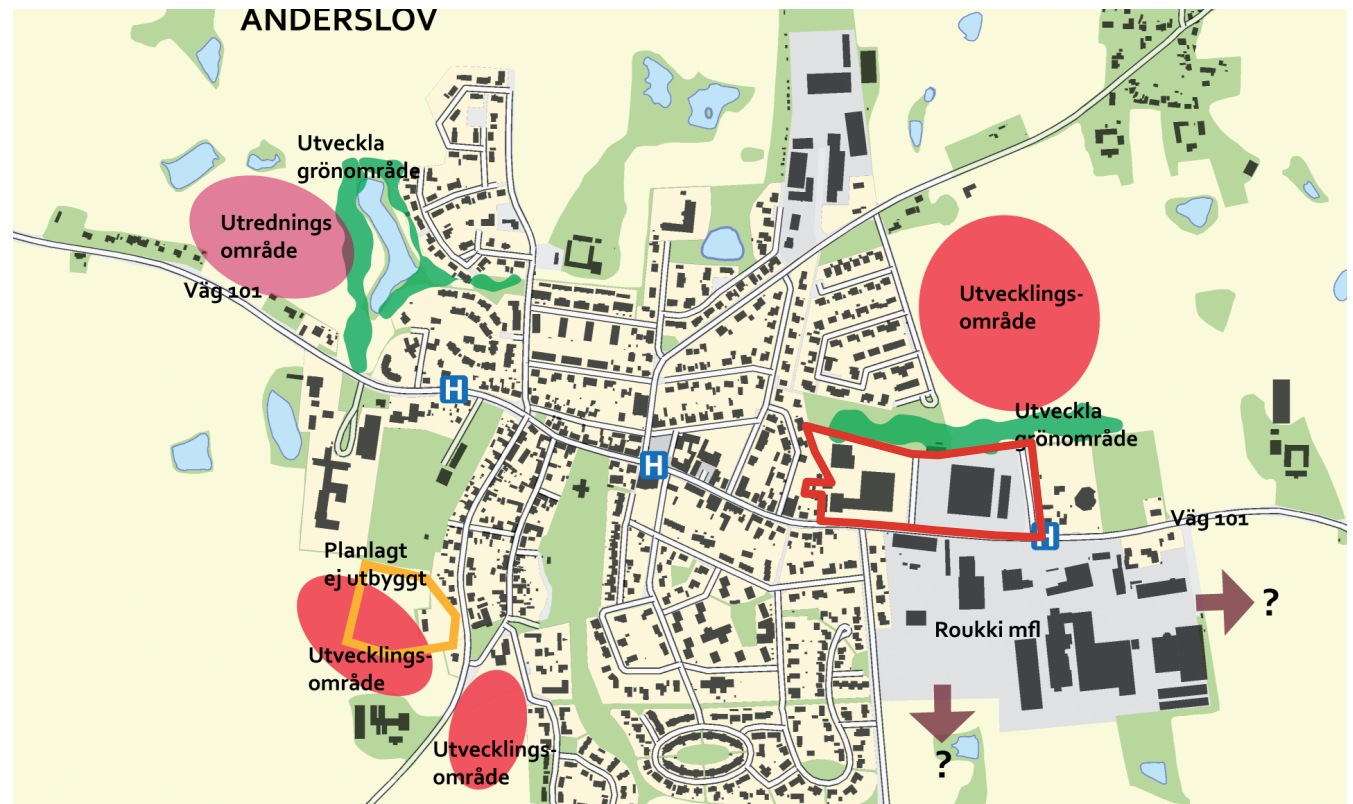
PARKERINGSNORM

Kommunen har en flexibel parkeringsnorm och i aktuellt område ska 0,7-1,0 parkeringsplatser för bilar per bostad anläggas, inklusive besöksparkering. Rabatt kan ges vid tillgång till klimatskyddad cykel-parkering, tillgång till bilpool eller vid avtal om parkeringsköp.

I området ska det anordnas minst en cykelplats per sovrum och en cykelplats per lägenhet för besökare.

FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Enligt Länsstyrelsens bedömning är det inte så stor sannolikhet att det finns under mark dolda fornlämningar. Länsstyrelsen har inte ställt krav på en arkeologisk utredning. Om fornlämningar påträffas vid markarbetena skall de - i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen - omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.



Markanvändningskarta för Anderslöv ur Översiktsplan 2010 för Trelleborgs kommun

FÖRUTSÄTTNINGAR



Kvarteret Kattegatt med Thysells varuhus och kontor utmed väg 101. Sett från väster vid väg 101.



6 Kvarteret Tanken sett från öster vid väg 101. I förgrunden syns lagerbyggnaden och varuhuset är bakom.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Thysells grundades i Anderslöv 1906 och tillverkade möbler mot beställning. Allteftersom åren gick ökade produktionen och på 1960-70-talen ökade efterfrågan på möbler stort i takt med miljonprogramsbebyggelsen. 1965 stod varuhusbyggnaden i Anderslöv klar. Företaget lades ner 2011.

Väster om planområdet ligger Anderslövs centrum med en blandning av verksamheter och bostäder. Den karaktäristiskt täta bebyggelsen är mestadels från 1800-talet. Gästis och torget ligger inom 300 meter från planområdet.

Planområdet gränsar i öster mot folkets park med bland annat dansrotunda Rosenhagen och en park som består till största del av vacker bokskog. Två villor ligger mellan folkets park och väg 101. Norr om planområdet finns en park och bortom den villa-bebyggelse från 1970-talet.

Planområdet själv utgörs idag av industrimark och angöringsvägar. Industrimarken är bebyggd med varuhus, kontorsbyggnad och lagerbyggnader i olika storlekar och från olika tidsepoker.

Industrier

Söder om väg 101 i höjd med planområdet finns industrimark med olika typer av verksamheter. Bland

dem är Ruukki störst (fastigheterna Profilen 2, 3 och 4) som tillverkar byggmaterial av stålplåt. Ruukkis verksamhet är inte tillståndspliktig och gäller fram för allt bockning av plåt. Arbetet sker inom södra delen av fastigheten Profilen 4.

Verksamheten inom profilen 12 gäller försäljning av jordbruksrelaterade maskiner och artiklar. Fastigheten Profilen 11 har nyligen sålts. Den tidigare verksamheten har varit järnaffär, försäljning av grönytemaskiner och arbetskläder samt serviceverkstad för bil och traktor. Den nya ägaren har visat intresse för att bebygga fastigheten med bostäder, vilket i så fall kräver en planändring.

RIKSINTRESSEN

Planområdets nordöstra hälft ligger inom riksintresse naturvård *Backlandskapet söder om Romeleåsen (N87)*. Riksintressets beskrivna värden är i huvuddrag odlingslandskap i backlandskap, naturbetesmarker, näringsrika sjöar, skogsgårds ängar, kärr och våtmarker. Riksintresseområdet är ett av de mest välutvecklade landskapen med dödistopografi i landet. Planområdet angränsar till jordbruksmark i nordost.

KULTURMILJÖVÄRDEN

I Länsstyrelsens Kulturmiljöprogram för Skåne pekas Anderslöv ut som en särskilt värdefull kulturmiljö,

som speglar gångna tiders centralort på den skånska slättbygden. Kyrkan, det äldre byggnadsbeståndet och bebyggelsestrukturen pekas ut som viktiga inslag i bybilden. Väg 101 beskrivs också i Kulturmiljöprogrammet där man lyfter fram att en karaktäristisk bykänsla skapas av att husen ofta ligger tätt utmed vägen.

GATOR OCH TRAFIK

Väg 101 är allmän väg. Trafikverket är väghållare för vägen. De två gatorna som ligger i nord-sydlig riktning, Hemmansvägen och gatan öster om kvarteret Tanken, är kommunala vägar.

I anslutning till planområdet har väg 101 trottoar på båda sidorna. Hastighetsgränsen är 40 km/h. Trafikflödena på vägen var 2013, då senaste mätningarna genomfördes, 3 300 fordon/dygn ÅDT och 9,7 % tung trafik. I höjd med planområdet är vägområdet mellan fastighetsgränser ca 15,5 meter.

Väster om planområdet har väg 101 en sektion där avståndet mellan husen varierar mellan 10-14 meter. Gatan kantas av trottoar på båda sidor. Flera av husen har trappor som sträcker sig ut i trottoaren. Det finns ingen cykelbana.

Hemmansvägen är idag en asfalterad gata med smal gångbana på båda sidorna. Gatan fungerar som till-

fart till verksamheterna som finns i norra delen av kvarteret Kattegatt, bakom Thysells varuhus, och inom kvarteret Tanken. Hemmansvägen är återvändsgata för biltrafik. En cykelväg löper norrut genom parken och ansluter till Vallgatan där man återcyklar i gatan. I parkens norra gräns finns en gångväg som ansluter till Västra Bangatan med några trappsteg.

Gatan öster om kvarteret Tanken är belagd med grus och används främst som uppställningsplats. Gatan har troligtvis planerats med en tanke om framtida utbyggnad norrut, vilket också anges i kommunens översiktsplan 2010. Detaljplanen säkrar att denna möjlighet ska finnas kvar även i framtiden.

CYKELTRAFIK

Kommunen undersöker möjligheten att skapa ett alternativ till att cykla i blandtrafik längs väg 101. Förslaget som utreds separat från detaljplanen är att bygga om gångvägen genom parken norr om planområdet för att skapa en möjlighet att cykla där och vidare via smågator till andra delar av Anderslöv och målpunkter så som torget, skolan och badet.

KOLLEKTIVTRAFIK

Anderslöv trafikeras av regionbuss 183 som kör mellan centralstationen i Trelleborg och Anderslöv och regionbuss 144 som kör mellan Anderslöv och påga-



Väg 101 strax väster om planområdet. Vy mot Gästis och torget.



8 Parken norr om planområdet och lönnarna längs gångvägen.

tågstationen i Östra Grevie. Bussarna är anpassade till tågtider vid respektive station för att underlätta byten. Bussarna har avgångar ca en gång i timmen vardagar och har tre hållplatser i Anderslöv, vid Idrottsvägen, vid torget och en vid vägen öster om kvarteret Tanken där bussarna vänder. Från Anderslöv tar det ca 25 minuter att åka till Trelleborg och ca 20 minuter att åka till Östra Grevie.

NATURMILJÖ

Planområdet ligger delvis inom riksintresse naturvård, "Backlandskapet söder om Romeleåsen" (N 87). Se avsnitt om Riksintressen.

Inom planområdet finns uppvuxna träd av olika arter så som bok, pil och platan i gränsen mot bostadsfastigheterna i nordväst och i parken i norr. En rad med björkar finns i kvarteret Tankens östra gräns.

Parken norr om planområdet innehåller en lekplats, träddungar och kuperade gräsytor. Idag finns en förskola i tillfälliga lokaler med inhägnad skolgård utmed parkens östra sida. Förskolan har beviljats tillfälligt bygglov.

Planområdets nordöstra gräns möter jordbruksmark som idag brukas för odling av gräs för anläggning av gräsmattor.

SERVICE

I Anderslöv finns idag förskolor på fyra olika platser varav endast en är i ändamålsenliga permanenta lokaler. I västra Anderslöv söder om väg 101 finns även F-9 skola - Väståkraskolan.

Vårdcentral finns idag i norra Anderslöv i lokaler som inte är fullt tillgänglighetsanpassade. Tandläkare har lokaler i nordvästra delen av byn.

Kring torget i Anderslövs centrum finns två mataffärer, apotek, pizzeria, bibliotek, museum, Anderslövs gästgivargård och ett varierat utbud av mindre verksamheter.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Ledningar

Inom planområdet ligger i dagsläget flera ledningar. Kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt elledning finns i Hemmansvägen. Elledning löper även längs planområdets gräns mot jordbruksmarken och öster om kvarteret Tanken. I gatan öster om kvarteret Tanken finns dagvattenledning.

I väg 101 ligger ledningsstråk med ledningar för tele, el, vatten, spillvatten, dagvatten och gas.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Planområdet kan anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten och spillvatten. I dagsläget finns inte tillräcklig kapacitet i spillvattennätet för att ta emot spillvatten från planområdet fullt utbyggt. En utredning ska ta fram lämpliga åtgärder för att öka kapaciteten.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Planområdet kan anslutas till det kommunala ledningsnätet för dagvatten.

El och energi

Befintligt elnät finns i anslutning till planområdet. Transformatorstation finns på fastighet Kattegatt 20 som försörjer kvarteret inklusive bostäder i väster och på fastighet Tanken 3.

Avfall

Avfall ska tas omhand inom respektive fastighet i enlighet med kommunens riktlinjer.

Geoteknik

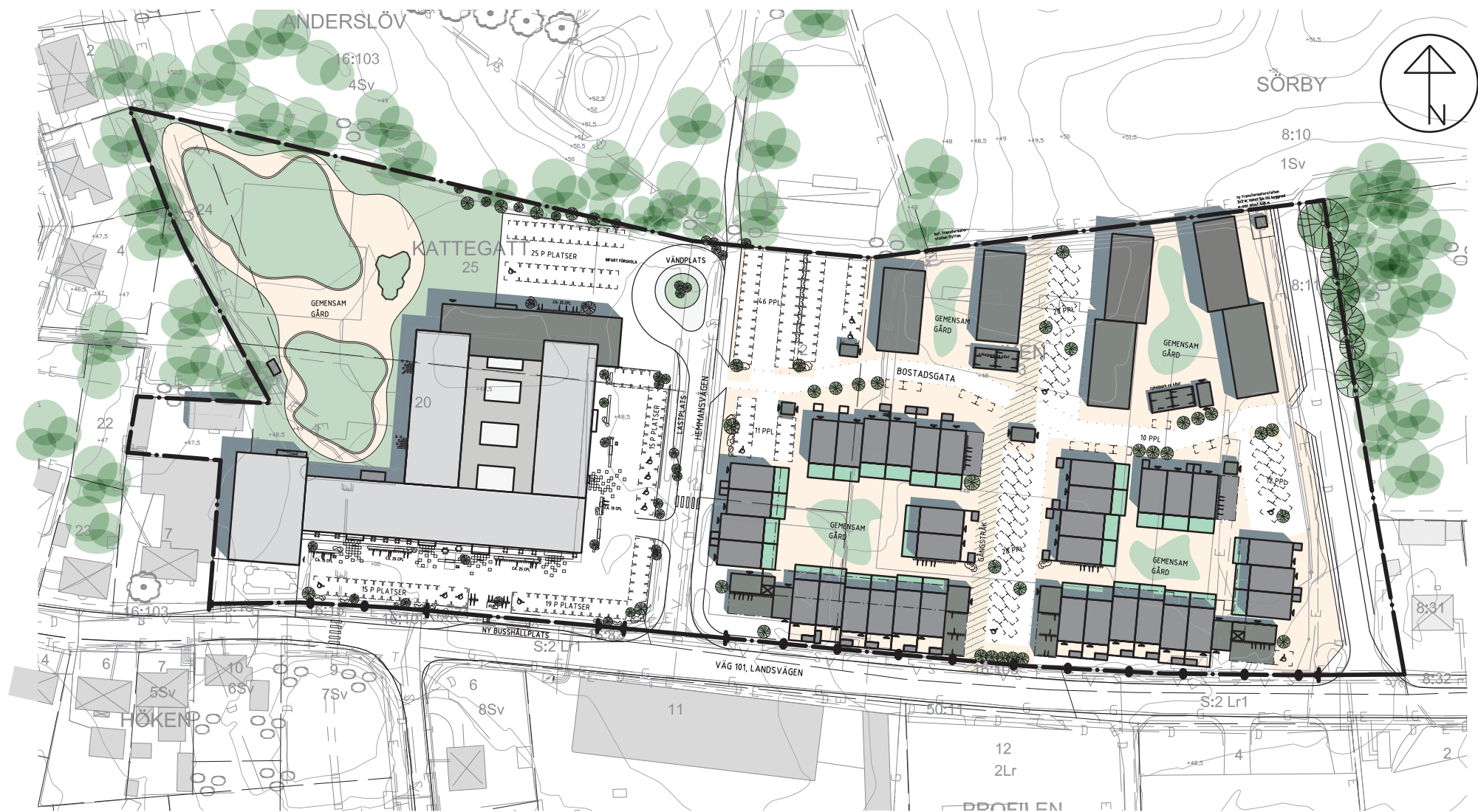
En översiktlig geoteknisk utredning har genomförts och i den konstateras att området är lämpligt att

bebygga ur ett geotekniskt perspektiv. Jordlagren utgörs överst av fyllning med överbyggnadsmaterial av varierande tjocklek. Under överbyggnaden består marken av lermorän med silt- och lerskikt.

Radonvärdena ligger inom normalvärdena, någon punkt inom kvarteret Tanken har högre uppmätta värden. För bebyggelse inom båda kvarteren rekommenderas ett radonskyddat utförande.

Förorenad mark

Markmiljöundersökningar har gjorts med anledning av att det har funnits drivmedelsstationer inom planområdet (inom Kattegatt 20 och Tanken 3), järnvägsområde samt stora asfalterade områden. Grundvatten prover visar att uppmätta halter av analyserade ämnen underskrider generella riktvärden, Jordprover avseende tungmetaller visar att samtliga prover innehåller halter av tungmetaller som underskrider generella riktvärden. Resultaten av jordprover avseende oljebaserade kolväten visar att ett av jordproverna innehåller halter av tjärämnen som överskrider riktvärden för känslig markanvändning. I provet förekommer spår av äldre asfalt.



Illustrationsplan med möjlig utformning av planområdet.

PLANFÖRSLAG

OMRÅDESKARAKTÄR

Planförslaget bygger på ett återbruk av varuhuset Thysells möbler med viss utbyggnad samt helt ny bostadsbebyggelse inom kvarteret Tanken. Thysells varuhus och kontor har en starkt offentlig karaktär som får finnas kvar med den stora byggnadskroppen tillbakadragen från vägen. Förplatsen med entré och parkering ska finnas kvar.

Förslaget för kvarteret Tanken bygger på en bruten rutnätsstruktur med gator och gångstråk som är sammanlänkade. Husen ska placeras utmed gatan för att skydda gårdarna mot trafikbuller. För att spegla bebyggelsen i centrala Anderslöv ska bostadskvarteren inte vara så strikta i sin form, istället ska olika byggnadskroppar ha fasader med varierande avstånd till vägen. Husen vänder sina entréer mot gatan, vilket gör att gaturummet aktiveras och upplevs som intressantare och tryggare. I förslaget delas södra delen av kvarteret i två av en yta som reserveras för gemensamma gårdar. Kvarteretsstrukturen bidrar till en tydlig uppdelning mellan vad som är offentligt och vad som är privat. I kvarterets inre del är strukturen mindre styrd, gårdarna kan ramas in av byggnader med friare placering.

I norr delen av kvarteret Tanken är detaljplanen mindre styrande, det är tillåtet att bygga med olika byggnadstyper. Olika förslag till utformning har dis-

kuterats under planarbetet där flerbostadshus ställs med gavlarna mot norr för att skapa utblickar mot landskapet för dem som bor i kvarteret och från bostadsgatan. I samrådsförslaget redovisades en möjlig utformning med tre byggnadskroppar i norr och parkering samlad utmed kvarterets östra sida. I granskningshandlingar visas en utformning med smala huskroppar så att två gårdar kan skapas där förhållandet mellan de mer privata och mer offentliga ytor är tydligare. I denna illustration har parkeringsytor spridits i kvarterets inre delar. Både alternativen är möjliga enligt plankartan.

Illustrationen visar på ett möjligt genomförande av planen med cirka 120 lägenheter.

BEBYGGELSE

Kvarteret Kattegatt

PLANBESTÄMMELSER: $D_1C_2B_3S$

Inom kvarteret Kattegatt tillåts en blandning av olika verksamheter. Plankartan medger följande: vård (D), centrumverksamheter förutom handel med livsmedel (C_2), bostäder, endast särskilt boende eller boende med särskild service (B_3) och skola (S). Dessa användningar innefattar bland annat, men inte uteslutande de skisserade verksamheterna vårdcentral, äldreboende, tandläkare, apotek, bibliotek, frisör, äldreboende och förskola. Dessa funktioner bedöms kunna samsas på ett bra sätt inom samma kvarter.

PLANBESTÄMMELSER: q_1 , k_1 , **nockhöjd**, **takvinkel**

Kontorsbyggnaden bedöms bevarandevärd på grund av det starka uttryck och det tidstypiska ädla fasadmaterialet som kännetecknar fasaden mot gatan. Kontorsbyggnaden skyddas genom att rivning av fasaden mot söder förbjuds (q_1) och en planbestämmelse införs som kräver att fasaden mot söder bevaras samt att ändringar av fasaderna intill ska ta hänsyn till dess bevarandevärde (k_1). Högsta tillåtna byggnadshöjd sätts till 11 meter och största takvinkel till 15 grader. Intentionen är att taket ska upplevas platt som idag. Ventilationsanläggningar, solceller och lanterniner tillåter överstiga högsta byggnadshöjd.



Thysells kontorshus



Varuhusets och kontorshusets karaktäristiska söderfasad sett från väster från väg 101



Förslag till om- och tillbyggnad av varuhuset och ny bebyggelse i kvarteret Tanken bakom, sedd från öster från väg 101

PLANBESTÄMMELSER: f_1 , **nockhöjd**, **takvinkel**

Övriga delar av det tidigare varuhuset får lov att byggas om. Bottenvåningens fasad mot gatan ska vara indragen minst 1,5 meter och uppglasad. Fasaden mot söder ska i övrigt vara vit. Fönstersättningen på andra och en eventuellt tillkommande tredje våning ska vara regelbunden. Nya entréer får skapas och ha avvikande färg och material. Ett fåtal andra mindre tillägg får göras (f_1). Syftet är att fasaden ska minna om varuhusets uttryck samtidigt som det ska vara möjligt att använda byggnaden på ett tidsenligt sätt och lägga till små kontrasterande moderna inslag. Utbyggnad är möjlig uppåt med en våning utöver befintlig höjd (**nockhöjd**) eller mot norr. Högsta tillåtna byggnadshöjden sätts till 14 meter och största takvinkel till 15 grader. Intentionen är att taket ska upplevas platt som idag. Ventilationsanläggningar, solceller och lanterniner tillåter överstiga högsta byggnadshöjd.

PLANBESTÄMMELSER: **prickmark**, **kryssmark**, e_1 , e_2

Markens utnyttjande styrs med prickmark och kryssmark samt exploateringsbestämmelser. De två bygggrätterna närmast väg 101 får bebyggas fullt ut, bygggrätten i norr får bebyggas till 65 % (e_1). Komplementbyggnader får byggas inom de två kryssmarkerade områden upp till totalt 250 kvm varav en byggnad inte får vara större än 120 kvm (e_2). Detta tillåter att befintliga gårdsbyggnader får finnas kvar.

Kvarteret Tanken

PLANBESTÄMMELSER: B_1, B_1C_1, B_2

Inom kvarteret Tanken tillåts bostäder av olika former (B), bostäder med möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningen (B_1C_1) och parkering (P). Kvarteret delas av en ny lokalgata. Bostäder kan vara av olika upplåtelseformer så som ägande-, bostads- eller hyresrätt samt LSS-boende.

I sydvästra delen närmast kvarteret Kattegatt får bostäder i flerbostadshus eller radhus byggas och centrumverksamhet inklusive handel med livsmedel får finnas i bottenvåningen (B_1C_1). Här kan till exempel en liten närbutik etableras i framtiden. I sydöstra delen får endast flerbostadshus eller radhus byggas (B_1).

PLANBESTÄMMELSER: f_2 , **nockhöjd**, **takvinkel**, e_1

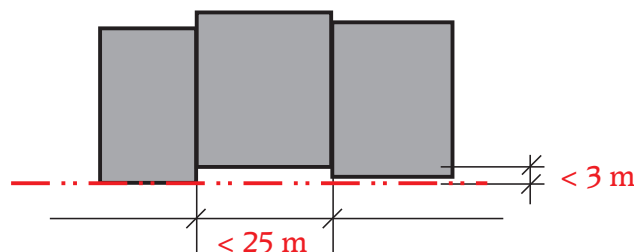
För hela området söder om den nya lokalgatan tillåts endast sadeltak på huvudbyggnad (f_2), med ennockhöjd på högst 9 meter för byggnaderna i kvarterets inre del mot lokalgatan eller högst 14 meter för övriga (**nockhöjd**) och en vinkel mellan 35 och 55 grader (**takvinkel**). Komplementbyggnader får ha flackare tak vilket möjliggör anläggning av gröna tak. Byggrätterna utmed de större gatorna får bebyggas fullt ut medan exploatering av de inre delarna begränsas till 50 % (e_1).

PLANBESTÄMMELSER: m_1 , **prickmark**

Byggnader utmed väg 101 ska vara sammanbyggda och utformas med genomgående lägenheter (m_1). Bestämmelsen syftar till att skapa en god ljudmiljö inomhus och skydda innanförliggande bebyggelse från galler buller från väg 101. Kvartersstrukturen med ett öppet inre gårdsrum styrs av att två ytor är utpekade där marken inte får bebyggas (**prickmark**) och syftar till att skapa en trivsamt gemensamt utemiljö på gården. Prickmark finns också utmed väg 101 där området reserveras för att möjliggöra framtida utveckling av väg 101.

PLANBESTÄMMELSER: f_3 , p_1 , **kryssmark**

Huvudentréer ska vara mot gatan (f_3) och byggnaders placering är reglerad (p_1). Avstånd mellan byggnad och gräns mot gata får inte överstiga 3 meter. Fasaderna mot gata ska indelas i längder med varierande avstånd till gatan och rak fasadlängd får inte vara större än 25 meter (se figur nedan). Reglering av fasadlängder och avstånd till gatan ska bidra till att bebyggelsen speglar den struktur med korta fasad-



längder och små variationer i avstånd till gatan som återfinns i Anderslövs gamla bebyggelse utmed väg 101. Reglering av huvudentréernas placering syftar till att säkerställa att gatan upplevs som befolkad och trygg. Komplementbyggnader är tillåtna inom de kryssmarkerade områdena (**kryssmark**).

PLANBESTÄMMELSER: B_2 , **nockhöjd**, e_1

I området norr om den nya lokalgatan är byggnadsformen för bostäder fri (B_2). Utmed den nya gatan får byggnaderna ha ennockhöjd på högst 11,5 meter och längst i norr upp till högst 16,5 meter (**nockhöjd**). Form och vinkel på taken är fri. Som mest innebär planbestämmelserna att man kan bygga upp till fem våningar. 40 % av egenskapsområdena får bebyggas inklusive komplementbyggnader (e_1). Sammantaget innebär bestämmelserna att det är möjligt att bebygga denna del av planområdet på många olika sätt, samtidigt som marken utnyttjas bäst genom att bygga flerbostadshus och därför är det illustrerat så.

PLANBESTÄMMELSER: P , g_1

Planen innehåller också ett område för parkering på kvartersmark (P) där marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (g_1). Syftet med bestämmelsen är att parkering kan anläggas och en samfällighet bildas så att parkeringen kan nyttjas dels av verksamheterna inom kvarteret Kattegatt och av boende inom kvarteret Tanken.

GATOR & TRAFIK

Gatunät

PLANBESTÄMMELSER: **GATA₁, hållplats, prickmark**

Väg 101 är planlagd sedan tidigare. Denna detaljplan utökar området för väg (**GATA₁**) med syfte att möjliggöra att den befintliga busshållplatsen kan flyttas till nytt läge i anslutning till verksamheterna inom kvarteret Kattegatt (**hållplats**). Inom kvarteret Tanken reglerar plankarta ett en meter brett område utmed väg 101 med prickmark (**prickmark**) på kvartersmark för att säkra en byggnadsfria mot gångvägen, enligt önskemål från Trafikverket.

PLANBESTÄMMELSER: **GATA2, hållplats, vändplan, träd₁**

Hemmansvägen och gatan öster om kvarteret Tanken betecknas som **GATA₂**. Gatorna är tänkta att ha avskild gångbana och utrymme finns för att vid behov anordna cykelbana i framtiden. Planering för framtida anläggning av gång- eller cykelbana i gränsen i öster kräver hänsyn till de stora träden inom Folkets parks fastighet vars rotsystem och kronor ligger inom vägfastigheten (**träd₁**).

Hemmansvägen är utformad med vändplats i norr, (**vändplan**). Vändplatsen ersätter den nuvarande vändplatsen i korsningen mellan väg 101 och vägen öster om Tanken som nyttjas av Skånetrafikens regionbussarna. Den nya vändplatsen ska kunna användas av regionbussarna så väl som leveranser

till verksamheter och skolbuss vid behov. Uppställningsplats för lastbilar anordnas i ficka i gatan för att inte blockera vägen.

PLANBESTÄMMELSER: **GATA₃, prickmark**

Den nya gatan mellan bostadskvarteren betecknas som **GATA₃**. Gatan är smal med en minsta totalbredd på 5,5 meter. Gatan är utformad med tydliga sidoförskjutningar för att göra det naturligt för den som kör bil att hålla låg fart och stor uppmärksamhet. Gatan bör skyltas som gångfartsområde, byggas utan kantsten och i övrigt utformas så att det framgår att gående får nyttja hela ytan.

Ett gångstråk genom kvarteret Tanken säkras i södra delen genom att ett område som inte får bebyggas (**prickmark**) sträcker sig mellan väg 101 och nya gatan. Detta stråk bidrar till att säkra den tänka kvartersstrukturen.

PLANBESTÄMMELSER: **utfartsförbud**

Utfarter mot väg 101 eller nära korsningar med väg 101 förbjuds genom utfartsförbud i gräns mellan kvartersmarken och gata (**utfartsförbud**).

Parkering

PLANBESTÄMMELSER: **P, ej parkering, g₁**

Parkering för bil ska anordnas inom kvartersmark i enlighet med kommunens parkeringsnorm. Pla-

ceringen inom kvarteret Kattegatt styrs till område intill vägarna. I kvarteret Tanken är placeringen av parkering fri. Med undantag för tillgänglighetsanpassad parkering, får parkering dock inte anordnas inne på de gemensamma gårdarna i kvarteret Kattegatt eller på marken som är utpekad som fria inom kvarteret Kattegatt (**ej parkering**). I kvarteret Tankens nordvästra del planläggs kvartersmark för parkering (**P**). Vid behov kan det bildas gemensamhetsanläggning för parkeringsfastigheten, vilket förbereds för i detaljplanen (**g₁**).

I illustrationen redovisas hus för cirka 120 bostäder och ca 120 parkeringsplatser för bilar inom kvarteret Tanken. Det ger ett parkeringstal på en plats per bostad. En parkeringsutredning har visat ett behov av ca 100 parkeringsplatser för verksamheterna inom kvarteret Kattegatt. Illustrationen visar 75 parkeringsplatser inom kvarteret. Återstående behov täcks genom möjlighet att skapa gemensamhetsanläggning som i illustrationen rymmer ca 46 platser. Lämplig tidsreglering kan användas för att styra så att dessa platser används av anställda under dagen och är förbehållna boende kvälls- och nattetid. Av parkeringsplatserna som anläggs bör 5 % vara anpassade för rörelsehindrade.

Cykeltrafik

Hemmansvägen planläggs med utrymme för cykelväg. Utredningsarbetet har visat att cykelvägen bör ligga på östra sidan om gatan för att minska antalet konflikter med korsande biltrafik.

Kollektivtrafik

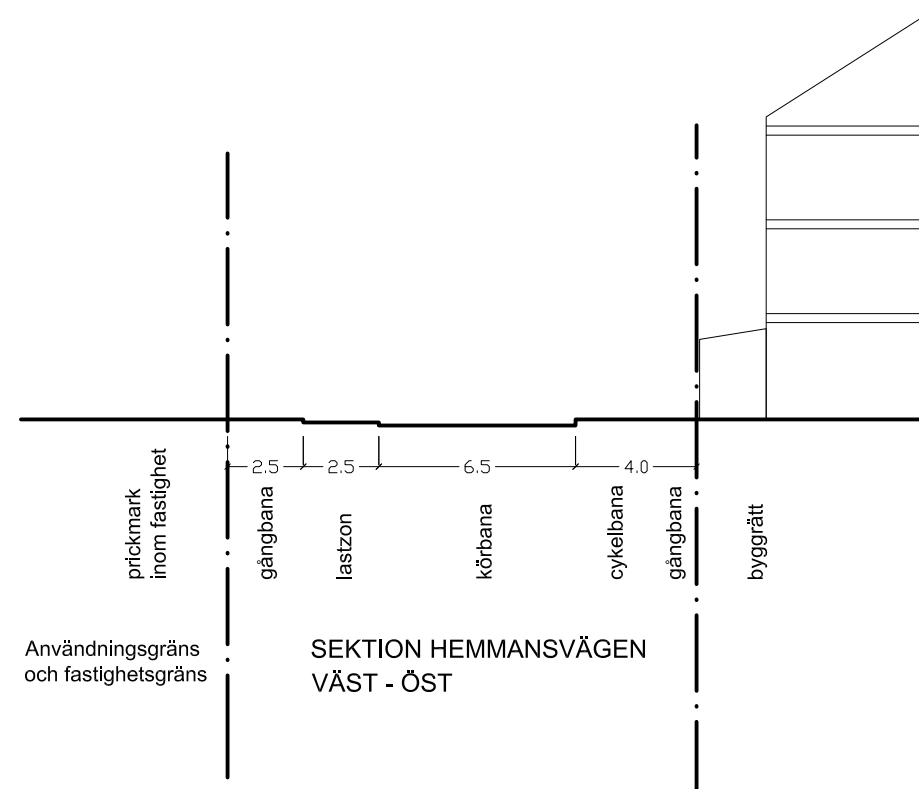
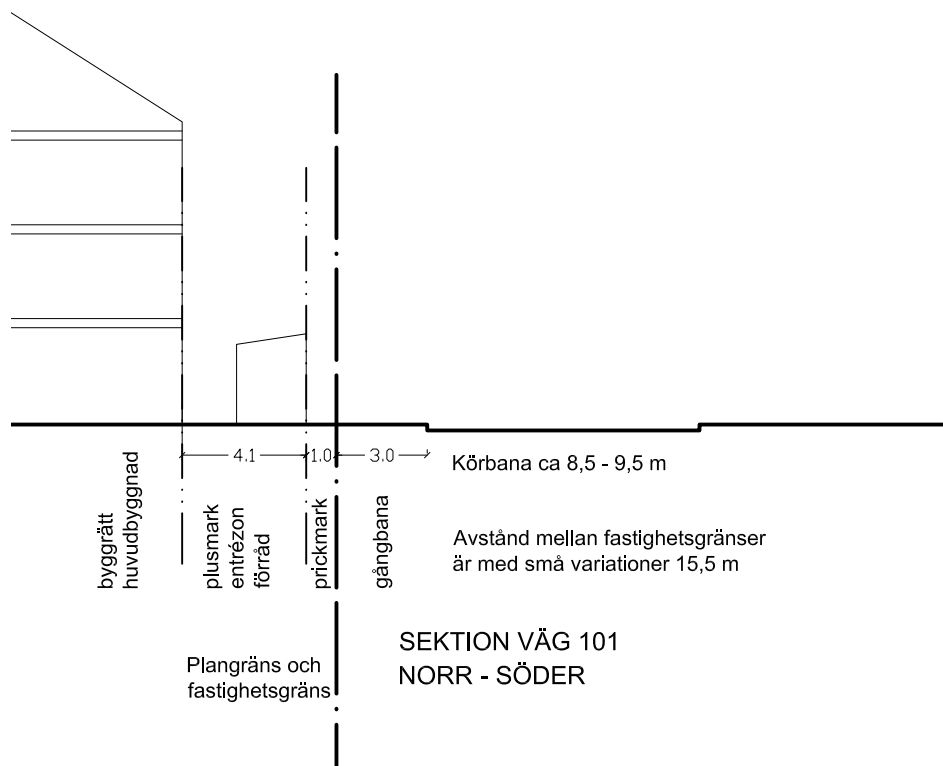
Regionbussarna som trafikerar Anderslöv föreslås nyttja den nya vändplanen på Hemmansvägen vilket gör det möjligt att ta bort den befintliga vändplanen utmed väg 101. En ny hållplats föreslås anläggas i ficka utmed väg 101 i höjd med kvarteret Kattegatt. Denna placering blir mycket fördelaktig med tanke på närheten till vårdcentral, förskola och andra centrumverksamheter.

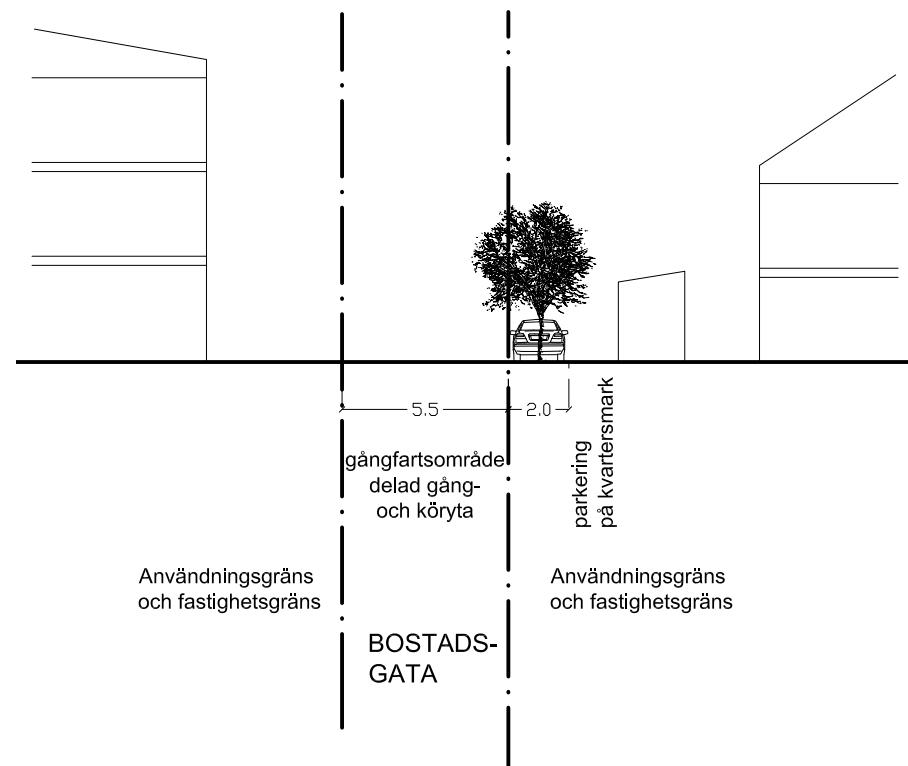
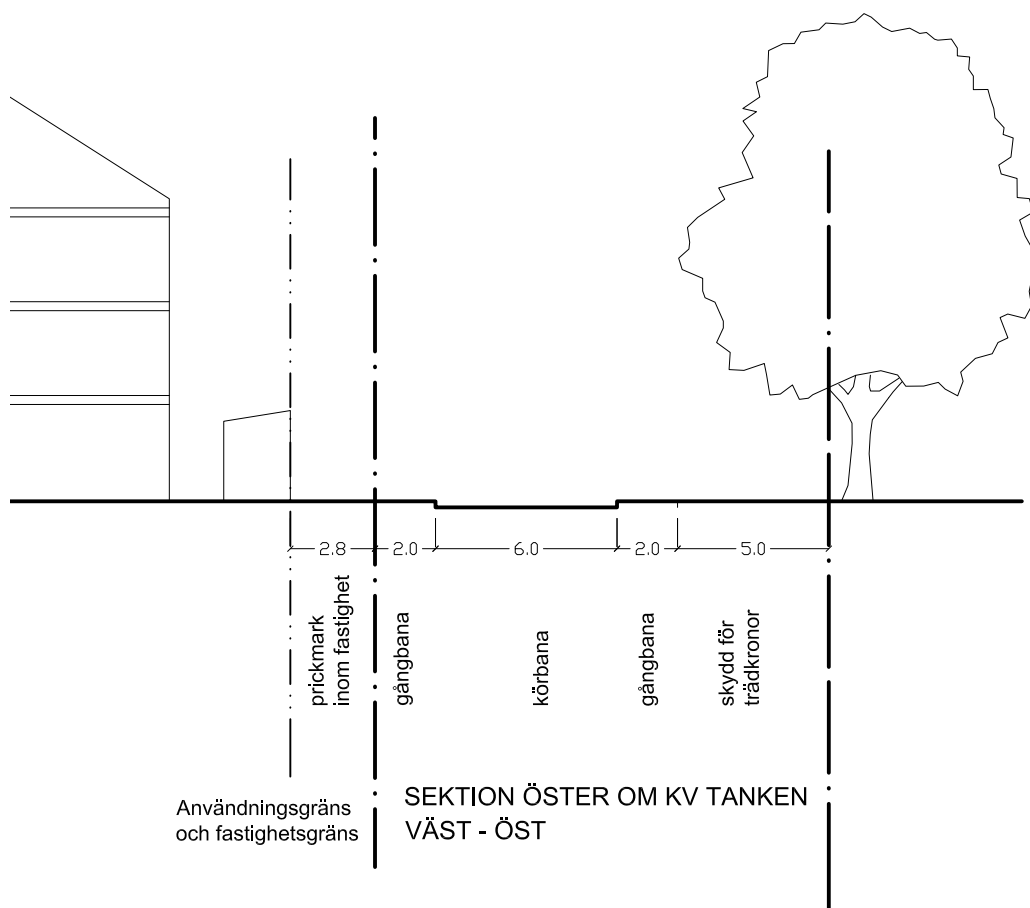


Entrézon i kvarteret Kattegatt



Förslag för bostäder i kvarteret Tanken mot väg 101





UTEMILJÖER

Kvarteret Kattegatt

PLANBESTÄMMELSER: **prickmark, kryssmark, ej parkering, e₂**

Utemiljön i kvarteret Kattegatt delas i två tydliga delar. Ett område utmed väg 101 och Hemmansvägen är en offentlig framsida där plats finns för entréer, cykel- och bilparkering. På kvarterets insida i nordväst finns plats för bullerskyddad och mer privat utemiljö. Inom ett område fem meter bred längs fastighetsgränsen mot norr får ingen byggnad uppföras (**prickmark**) för att skydda träd i parken. Ett u-område har lagts ut för en elledning som troligtvis kommer behöva flyttas för att möjliggöra tillbyggnad i norr. I övrigt får ytan bebyggas med komplementbyggnader upp till en samlad area om maximalt 250 kvm per egenskapsområde (**e₂, kryssmark**). Många olika funktioner kan komma att samsas inom samma kvarter och det är viktigt att skolverksamhet ges tillräcklig friyta. Skolgårdens storlek bör uppgå till ca 30-40 kvm per barn. Storleken och utformningen kan komma att begränsa antalet barn som förskola eller skola kan ta emot.

Utemiljö för äldreboende föreslås finnas delvis i innergård på det ombyggda varuhuset. Skolgården bör delas av de boende och skolverksamhet.

Parken i direkt anslutning mot norr kan ses som en värdefull komplement till utemiljön inom kvarteret.

Det är viktigt att barn och äldres behov av tillgängliga gång- och förflyttningsvägar till och från parken uppfylls genom lämplig utformning av utemiljön inom kvarteret Kattegatt.

Kvarteret Tanken

PLANBESTÄMMELSER: **prickmark, ej parkering**

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark för natur eller park, men för de två bostadskvarteren i södra delen av kvarteret Tanken skapas förutsättningar för sammanhängande och gemensamma gårdar genom att byggnation förbjuds inom två ytor (**prickmark**). Det innebär att komplementbyggnader inte får uppföras här. Bilparkering med undantag för tillgänglighetsanpassad parkering, får inte anordnas inom dessa områden (**ej parkering**).

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

En översiktlig dagvatten utredning har utförts för planområdet. Tekniska förvaltningen ställer krav på fördröjning av 50% av ett 10-års regn med 10 minuters varaktighet vilket ger en beräknad volym att fördröjas om ca 275 kubikmeter. På grund av låg genomsläpplighet i underliggande jordlager som gör att infiltration endast är möjlig i ytliga jord- och fyllnadslager rekommenderas anläggning av fördröjningsmagasin som huvudåtgärd. Systemet med fördröjningsmagasin kan kompletteras med svackdiken, sedumtak på lämpliga byggnader, renings och

infiltreringssystem från större parkeringsplatser och plantering av träd.

I den föreslagna exploateringen förutsätts underjordiska magasin. Möjligheten att anordna dagvattenanläggningar under jord säkras med en generell planbestämmelse. Utredningen rekommenderar en fördelning på flera magasin med reglerad utlopp. Magasinen kan förslagsvis placeras under parkeringsytor.

Utredningen omfattar även en studie av konsekvenserna av extrema regnscenarier, exempelvis ett hundraårsregn. En översiktlig höjdsättning har tagits fram. Ytterligare studier och höjdsättning av marken krävs vid detaljprojektering av dagvattensystemet för planområdet.

El och energi

PLANBESTÄMMELSER: **E₁, u**

Två transformatorstationer behövs inom planområdet, en är befintlig och en flyttas och utökas. Markanvändning är teknisk anläggning (**E₁**). Där ledningar behöver ligga i kvartersmark fram till transformatorstationerna säkras att marken är tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar och att marken inte får bebyggas (**u, prickmark**). Det får inte finnas brännbara byggnadsdelar eller upplag 5 m från transformatorstationen.



Vy över en möjlig utveckling av planförslag.

KONSEKVENSER

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Här beskrivs konsekvenserna för detaljplanens genomförande och vad det medför för bland annat sakägare, andra berörda och för miljön.

NOLLALTERNATIV

Nollalternativet innebär att inga förändringar görs. Om detaljplanen för området (DP16) som tillåter handel och småindustri i kvarteret Kattegatt samt industri och motorserviceändamål inom kvarteret Tanken skulle fortsätta att gälla är ytterligare exploatering med sådana funktioner möjlig enligt gällande plan.

PLANFÖRSLAGET

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för om- och tillbyggnad av Thysells varuhus för en mångfald av funktioner så som vårdcentral, äldreboende, förskola och andra kompletterande centrumfunktioner.

Planen syftar även till att möjliggöra att nya bostäder i framförallt flerbostadshus byggs ut i en kvartersstruktur som stärker gatumiljön utmed väg 101.

Utbyggnad enligt planförslaget kan bidra till att Anderslövs levande kärna utökas mot öster och att bostadsbeståndet kan bli mer varierat. Planförslaget ger bättre möjligheter att åter skapa liv i ett område där

byggnader idag står tomma. De varierade funktioner som planen tillåter bidrar till att området ska upplevas tryggare under en större del av dygnet.

KONSEKVENSER FÖR ANGRÄNSANDE FASTIGHETER

Fastigheter väster om planområdet väntas få ökade störningar, åtminstone jämfört med tiden sedan Thysells har stängt. Det tillkommer ny verksamhet där det tidigare funnits industri, kontor, varuhus och bussuppställning. Nya verksamheter innebär också åter igen besökande på plats och ljud från förskola blir en ny påverkan på omgivningarna.

Industrifastigheter söder om väg 101 väntas inte påverkas nämnvärt. Detaljplanen säkrar en god ljudmiljö i förhållande till trafikering av väg 101. Det finns inga tillståndspliktiga verksamheter som är mycket störande för omgivningen. Verksamheterna bör inte påverkas eller begränsas på grund av den nya bebyggelsen.

KONSEKVENSER FÖR ANDERSLÖVS CENTRUM

Planen möjliggör att ett antal verksamheter etableras utanför Anderslövs gamla centrum. Det handlar delvis om nya verksamheter så som äldreboende men också om att möjligheter skapas för verksamheter som finns på andra ställen i Anderslöv att flytta till

kvarteret Kattegatt. Vårdcentral och förskola finns redan i Anderslöv dock i undermåliga lokaler och möjlighet skapas för dessa att flytta till nya lokaler i kvarteret. Planen medger också andra typer av centrumverksamheter. Placeringen utmed väg 101 är en viktig förutsättning för att den nya centrumetableringen ska kunna komplettera Anderslövs centrum kring torget.

STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Planförslaget innebär en försköning av stadsbilden genom att skapa en för Anderslöv och väg 101 mer karaktäristisk småskalig bebyggelse nära vägen inom kvarteret Tanken.

Möjligheterna till ny användning inom kvarteret Kattegatt och möjligheten att återbruka varuhuset samt den utveckling av utemiljön som följer med detta bidrar positivt till Anderslöv som levande ort.

Den möjlighet som ges att bygga högre bebyggelse inom norra delen av Tanken kommer att förändra bilden av Anderslöv från omgivande jordbruksmark i nordost. Gränsen mellan bebyggelse och jordbrukslandskapet blir mer distinkt. De höga träden i området är troligtvis ungefär lika höga eller högre än den tillåtna bebyggelsen.

SKUGGBILDNINGAR

Sol- och skuggstudierna visar att det finns goda möjligheter till såväl solexponerade som solskyddade utemiljöer inom planområdet. Skuggbildningarna från de nya husen sker inom planområdet eller över jordbruksmark.

TRAFIKBULLER

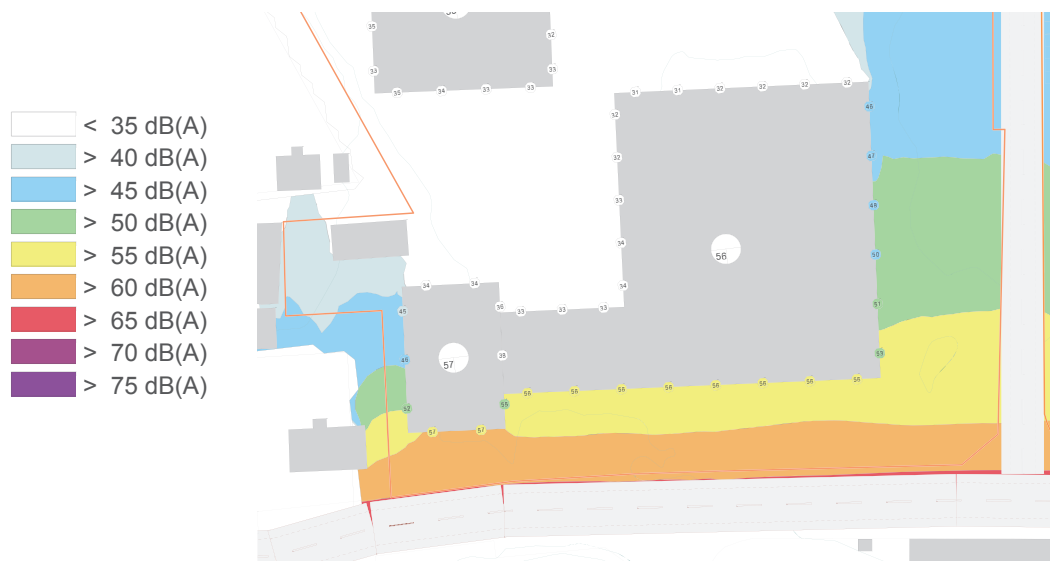
En bullerutredning (Sweco 2016-08-31) har gjorts med hänsyn till trafikbuller från väg 101. Värdena för dygnsekvivalenta ljudnivåer för bebyggelsen utmed väg 101 år 2036 beräknas till 56 dB(A) för kvarteret Kattegatt och till 60 - 65 dB(A) för kvarteret Tanken. Ljudnivåerna har beräknats utifrån prognostiserad trafik för år 2036, vilket ger 5320 fordon per dygn

(8,3% tung trafik) längs väg 101. Hastigheten är 40 km/h. Prognosen är baserad på trafiksiffror från Trafikverket från 2013. Planen har arbetats fram utifrån då aktuell förordning om trafikbuller (SFS 2015:216). Enligt regeringsbeslut kommer ändringar i förordningen att gälla vid tidpunkten för antagandet av planen som innebär en höjning av riktvärden för trafikbuller vid en bostadsbyggnads fasad. Ändringar består i att ljudnivåer inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, alternativt, om bostaden är högst 35 kvadratmeter stor, gäller istället att ekvivalent ljudnivå inte bör överskrida 65 dBA vid fasad.

För att säkra en god boendemiljö ställs särskilda

krav på bostäder utmed väg 101. Byggrätter utmed väg 101 inom kvarteret Tanken regleras med bestämmelse (m_1): byggnader ska vara sammanbyggda, lägenheter ska vara genomgående samt att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en tyst sida med högst 55 dBA vid fasad, det vill säga norrsidan. Sedan bullerutredningen tagits fram har bebyggelsen flyttats närmare vägen vilket visas med en svart streck-prickad linje på bilden nedan.

Bullerutredningen visar att bullernivån vid fasad inom kvarteret Kattegatt beräknas ligga på ca 56 - 57 dBA vilket enligt ändringen av förordningen inte kräver några särskilda bestämmelser varför de som fanns med under granskning 1 har tagits bort,



Ekvivalenta ljudnivåer, kvarteret Kattegatt, vid 40 km/h längs väg 101.



Ekvivalenta ljudnivåer, kvarteret Tanken, vid 40 km/h längs väg 101.

Bullerutredningen visar att det finns bra förutsättningar för en god ljudmiljö inom övriga delar av planområdet delvis med hjälp den avskärmande effekt som bebyggelsen utmed väg 101 ger. Bostädernas uteplatser och gemensamma gårdar får god ljudmiljö.

Övriga vägar i planområdet kommer att belastas av trafik som genereras av bostäder och verksamheter inom området vilket ger en liten trafikmängd utan betydande bullerpåverkan.

TILLGÄNGLIGHET

Planförslaget möjliggör att vårdcentralen flyttar ut från lokaler som man idag menar är problematiska vad gäller tillgänglighet. Förslaget innebär också att vårdcentralen får en busshållplats i anslutning till entrén.

Planen säkrar att väg 101 kan kompletteras med exempelvis cykelbana vid en framtida utveckling av vägen.

RIKSINTRESSEN

Planområdets nordöstra hälft ligger inom riksintresse för naturvård *Backlandskapet söder om Romeleåsen (N87)*. Riksintressets beskrivna värden är i huvuddrag odlingslandskap i backlandskap, naturbetesmarker, näringsrika sjöar, skogsgårds ängar,

kärr och våtmarker. Riksintresseområdet är ett av de mest välutvecklade landskapen med dödistopografi i landet.

I anslutning till planområdet finns åkermark i ett svagt böljande landskap med ett stort antal dödisgropar kantade av viss vegetation. Avståndet till närmaste dödisgrop är ca 400 m avstånd och närmaste skogsområde är över två kilometer bort. Övriga värden finns inte i närheten av planområdet.

Planområdet är redan ianspråktaget och hårdgjort. Byggrätten som angränsar åkermarken tillåter bostadsbebyggelse i upp till fem våningar. Dessa kommer att förändra landskapsbilden och bidra till en tydligare gräns mellan orten och landskapet men förväntas inte ha någon påverkan på riksintressets beskrivna värden. En nyexploatering av planområdet väntas tillföra nya grönytor och skyddande miljöer varför fler arter kommer kunna etablera sig inom planområdet.

Riksintressets värden bedöms inte påverkas negativt av den föreslagna exploateringen.

FÖRORENAD MARK

Undersökningen redovisar ett jordprov där äldre asfalt förekommer. Om liknande förekomster påträffas där trädgård ska anläggas med plantering av träd

eller buskar med ätbara frukter bör asfaltslagret och intilliggande jord schaktas bort och transporteras till godkänd mottagningsanläggning. Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR UTOMHUSLUFT

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

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Planens genomförande bedöms inte leda till överskridande av föroreningsnivåer enligt gällande förordning (2001:554) om miljökvalitetsnormer för vatten.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

TIDPLAN

Detaljplanen beräknas kunna antas tredje kvartalet 2017.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

Allmän platsmark inom detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap.

ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen ansvarar för detaljplanens upprättande.

Kommunen ansvarar för iordningställande, drift och underhåll av allmän platsmark. Kommunen ska också bygga ut det kommunala VA-nätet fram till fastighetsgräns.

Exploatören ansvarar för genomförandefrågor och finansiering inom kvarteretsmark.

Trafikverket är väghållare för väg 101.

EON ansvarar för elförsörjning och utbyggnad av huvudelnät. EON ansvarar för att ansöka om bildande av ledningsrätt eller servitut hos Lantmäteriet för de ledningar som ska säkerställas med rättighet inom u-områden. Fastighetsägare har rätt till ersättning

för rättighetsupplåtelse. EON ansvarar för att träffa eventuella avtal med fastighetsägare.

UPPLYSNINGAR

Lantmäteriförrättning söks hos Lantmäteriet.

Bygglov söks hos Samhällsbyggnadsförvaltningen i Trelleborgs kommun.

AVTAL

Planavtal har upprättats mellan kommun och exploatör. Avtalet reglerar och fördelar kostnader som uppstår vid framtagande av detaljplanen och de utredningar och undersökningar som erfordras för detaljplanens framtagande.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommun och exploatör i samband med detaljplanens antagande. Exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören ska reglera villkoren för detaljplanens genomförande, uppföljning av åtaganden och kostnadsansvar. För att detaljplanen ska kunna antas krävs det att kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtalet.

Avtal om upplåtelse av vägrätt mellan kommun och Trafikverket kan komma att upprättas gällande området för **GATA₁**, som möjliggör busshållplatsen utmed väg 101.

Erforderliga avtal med ledningshavare m.fl. ska upprättas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmän platsmark

Kommunen får kostnader för att bygga ut allmän platsmark. Kommunen får ökade drift- och underhållskostnader genom ansvar för tillkommande allmän platsmark.

Med det kommunala huvudmannaskapet följer dels en rättighet för kommunen att lösa in allmän platsmark, dels en skyldighet för kommunen att lösa in allmän platsmark om en fastighetsägare begär det. Ersättning för inlösen av allmän platsmark bestäms enligt reglerna i expropriationslagen (1972:719), kommunens avsikt är dock alltid att i första hand träffa frivilliga överenskommelser med fastighetsägarna. Ersättning för allmän platsmark regleras i exploateringsavtalet.

Avgifter och taxor

Avgifter för anslutning till VA-, dagvatten och elnät samt en bygglovsavgift utgår enligt kommunens taxor. Exploatören ansvarar för att söka och bekosta övriga erforderliga tillstånd och dispenser som krävs för att genomföra exploateringen inom detaljplanen.

Förrättningskostnader

Kostnader för Lantmäteriets åtgärder betalas enligt myndighetens taxa. Så långt som möjligt regleras fördelningen av förrättningskostnaderna i exploateringsavtalet.

Kostnader för flyttning eller ändring av el-ledningar och anläggningar.

Alla eventuella kostnader i samband med flyttning eller ändringar av E.ON Elnäts befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

Omläggning av ledningar

Under tiden sedan planen har varit ute på granskning har E.ON Elnät mätt in ledningarna i området. Det framgår att en två lågspänningskablar korsar idag kvarteret Kattegatt från transformatorstationen i kvarterets mitt under varuhusbyggnaden till kvarterets södra gräns. U-områden har lagts ut för att skydda ledningarna i sina nuvarande lägen. Byggrätten finns dock kvar och i det fall byggnaden skulle rivas och ersättas får ledningarnas läge ses över.

Den dagvattenledning som idag passerar under kvarteret Tanken kommer att behöva läggas om i nytt läge eller nytt utförande.

Anslutningspunkter för VA

Anslutning till befintligt vatten- och avloppsnät utförs i väg 101 eller i Hemmansvägen. Det finns tillräcklig kapacitet i vattensystemet för att förse planområdet med vatten.

Tillräcklig kapacitet finns inte i spillavloppssystemet för att försörja planområdet fullt utbyggt. Tekniska förvaltningen ska utreda alternativ eller kompletterande avledning av spillvatten.

El och energi

Det ska finnas minst fem meter avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnad eller upplag. Inom u-områden för allmänna underjordiska elledningar får inte verksamhet bedrivas eller åtgärd vidtas som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar.

Transformatorstationen på fastighet Tanken 3 flyttas och ersätts med utökad kapacitet i nytt läge markerad E₁ på plankartan.

E.ON har ledningar inom planområdet som behöver flyttas.

Geoteknik

Grundläggning för flerbostadshus inom kvarteret Tanken bedöms kräva förstärkning eller att lasterna

förs ner till fast jord med pålar eller plintar. Detta är på grund av risk för ojämna sättningsrörelser i fyllningsmassorna och den organiska jorden i den sydöstra delen av kvarteret.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägförhållanden

De privatägda fastigheterna Kattegatt 20, 24 och 25 samt Tanken 1, 2 och 3 ingår i planområdet.

Hemmansvägen är del av fastighet Anderslöv 16:103 och vägen öster om kvarteret Tanken är del av Sörby 8:11. Båda fastigheter ägs av Trelleborgs kommun.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning föreslås ske i huvudsak enligt fastighetskonsekvenskartan.

De delar av Kattegatt 20 (A,B), Kattegatt 25 (C), Tanken 1 (D), Tanken 2 (E,F) och Tanken 3 (G) som planläggs som allmän platsmark föreslås regleras in i den kommunala gatufastigheten Anderslöv 16:103. Totalt ca 2080 kvm berörs.

De delar av den kommunala gatufastigheten Sörby 8:11 (H,J,) som planläggs som kvartersmark föreslås regleras in i Tanken 3 eller framtida nybildade bostadsfastigheter. En del (K) av Sörby 8:11 kan regleras in i Tanken 3 eller, om man väljer att bilda en ny



- Kvartersmark som överförs till allmän platsmark
- Allmän platsmark som överförs till kvartersmark
- Kvartersmark som kan överföras till annan fastighet
- Befintliga fastighetsgränser
- Ny plangränser

Fastighetskonsekvenskartan visar befintliga fastigheter med linjer och siffror, och ny föreslagen fastighetsindelning som färglagda fält och bokstäver.

fastighet för transformationen, in i den. Totalt ca 625 kvm berörs.

Den del av Tanken 3 (L) som planläggs med markanvändningen E kan avstyckas för att bilda fastighet för transformatorstationen, ca 16 kvm berörs.

Den del av Kattegatt 20 (M) som planläggs med markanvändningen E₁ kan avstyckas till en egen fastighet, ca 70 kvm berörs.

En ny fastighet för parkeringsändamål kan bildas. Den del av Tanken 2 som skulle beröras är om ca 1095 kvm.

Tomtindelningsbestämmelser

Tomtindelningsbestämmelser som gäller för fastigheter inom planområdet upphävs genom planbestämmelse. Aktuella tomtindelningsbestämmelser är 1287K-BA28/1965 som gäller för Kattegatt 20, 1287K-BA66/1967 som gäller för Tanken 1, 2 och 3 och 1287-BA65/1967 som gäller för Tanken 1.

Servitut och ledningsrätter

För E-område som inte avstyckas till egen fastighet kan rättigheten istället säkerställas med ledningsrätt alternativt servitut.

Det i detaljplanen redovisade u-området på kvartersmark är reserverat för allmänna ledningar. Sådana ledningar säkerställs med ledningsrätt eller servitut.

Inom planområdet finns en befintlig ledning för starkström som är säkrad med ledningsrätt, Lr 1287-1082.1. Planen föranleder ingen ändring.

Gemensamhetsanläggning

För det fall kvarter delas in i flera fastigheter kan det vara aktuellt att inrätta en gemensamhetsanläggning som reglerar ägande och skötsel av parkering. Deltagande fastigheter och andelstal bestäms i lantmäteriförrättning.

Initiativ och kostnader för lantmäteriförrättning

När exploateringsavtal upprättas regleras även fastighetsbildningsfrågorna mellan kommun och exploatör. Avsikten är att träffa frivilliga överenskommelser om fastighetsreglering mellan kommun och exploatör.

Initiativ till bildande av servitut eller ledningsrätt görs av respektive rättighets- eller ledningshavare.

Bildande av nya fastigheter inom kvartersmark initieras av exploatören.

Bildande av gemensamhetsanläggning initieras av fastighetsägare som berörs av anläggningen.