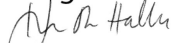


TRELLEBORGS KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen antagen: 2017-03-07

Beslutet har vunnit laga kraft: 2017-04-03

Beslutet intygas: 

Detaljplan för
Östervång 2:6 m.fl.
"Östra Gränstorp"
Trelleborgs kommun

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling)

Plankarta

Illustration

Granskningsutlåtande

Övriga handlingar

Arkeologisk utredning, Sydsvensk arkeologi, 2015

Redovisning av utförd undersökning, Riksantikvarie-
ämbetet, 2016-05-16

Bullerutredning, Ramböll, 2016-05-16

Dagvattenutredning, Ramböll, 2016-05-04

Översiktlig geoteknisk undersökning å Östervång
2:6, GEOSYD AB, 2014-10-09

Riskbedömning vattenförsörjning, WSP, 2014-06-05

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Kajsa Rue Hallén, planarkitekt

Fredrik Magnusson, planarkitekt

Emy Olofsson, exploateringsingenjör

Hans Lilja, projekteringsingenjör

Jan-Åke Persson, projekteringsingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

 Ann-Katrin Sandelius
Stadsarkitekt

 Kajsa Rue Hallén
Planarkitekt

SYFTE & HUVUDDRAG

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen tas fram med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Planprocessen visas översiktligt i diagrammet här under. Det är Samhällsbyggnadsnämnden i Trelleborgs kommun (SBN) som fattar beslut om samråd, granskning och antagande.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder och gator i en stadsstruktur som är väl integrerad med intilliggande områden.

BAKGRUND

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2015-03-03 §60 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja detaljplaneläggning av Östervång 2:6. Området är sedan tidigare inte planlagt. Planläggningen har initierats av fastighetsägaren till Östervång 2:6.

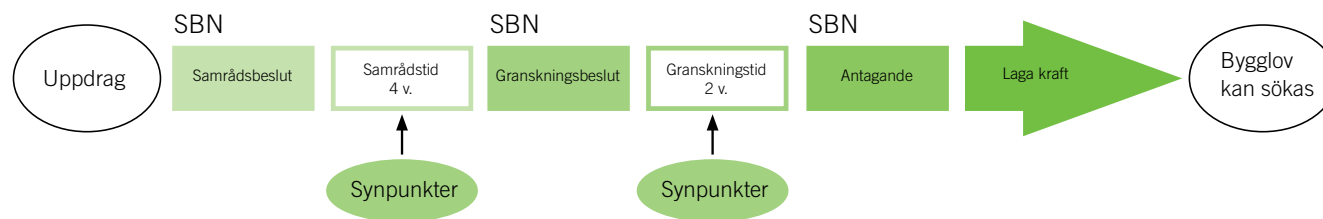
FÖRSLAGET I KORTHET

Planförslaget innebär:

- Byggrätt för cirka 100 lägenheter till en högsta höjd av 10,5 meter
- Nya gator
- Planläggning av Havrejordsvägen
- En ny gatusektion för Havrejordsvägen

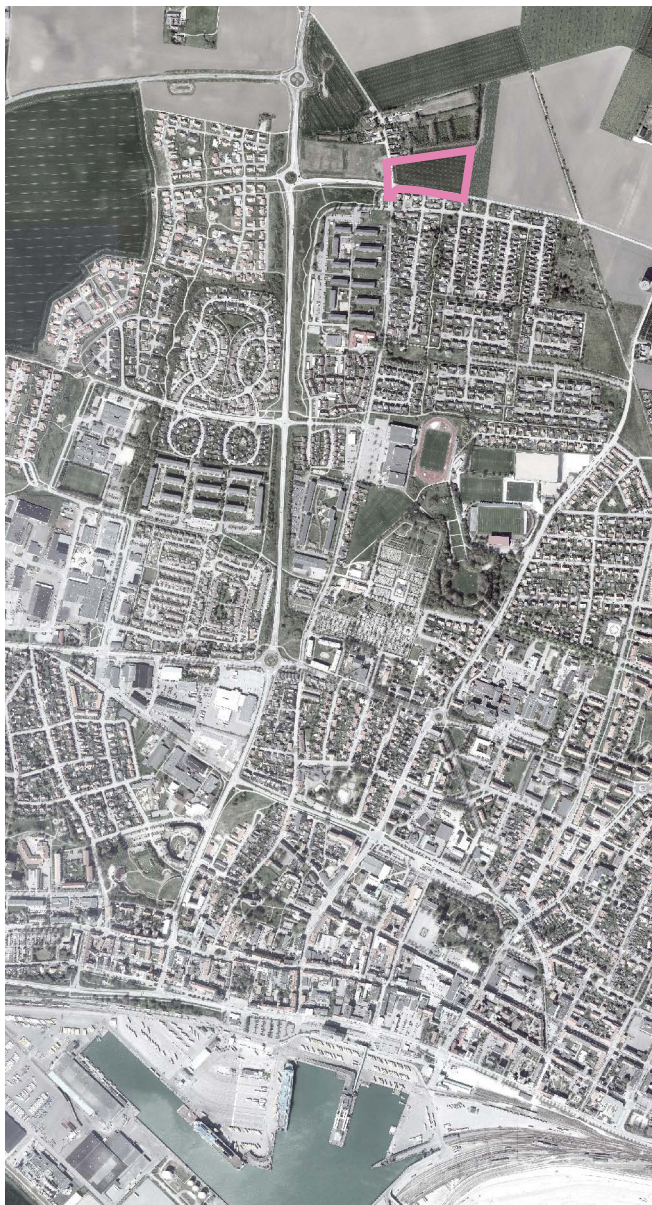
MILJÖBEDÖMNING

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



SBN = Samhällsbyggnadsnämnden

Planprocess för detaljplan med standardförfarande



Planområde med omgivningar

LÄGE

Planområdet ligger i norra Trelleborg, norr om Havrejordsvägen och öster om Klörupsvägen.

AREAL OCH MARK

Planområdet utgörs av jordbruksmark, Havrejordsvägen på en sträcka av cirka 200 meter och Klörupsvägen på en sträcka av cirka 60 meter. Totalt omfattar planområdet cirka 21 000 kvadratmeter. Planområdet är generellt mycket flackt. Huvudfastigheten Östervång 2:6 varierar inom ett intervall på +22,13 till +23,10 meter över havet och lutar svagt åt sydväst.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Inom planområdet ligger fastigheterna Östervång 2:6 och Östervång 2:7 samt del av Östervång 1:1, Östervång 1:79, Östervång S:3 och Västervång 3:12.

Östervång 2:6 är privatägd. Kommunen äger övriga fastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN FÖR TRELLEBORGS STAD

I fördjupningen av översiktsplanen är aktuellt område utpekat som blandad bebyggelse. Området utgör ett delområde av utbyggnadsområdet Gränstorp som ligger väster och öster om Klörupsvägen.

DETALJPLAN

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare.

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 cykelparkering, tillgång till bilpool eller vid avtal om parkeringsköp.

I området ska minst en cykelparkering per sovrum och en cykelparkering per lägenhet finnas.

FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet har en fornlämning påträffats. En arkeologisk slutundersökning har genomförts och det finns inga hinder för exploatering av området.

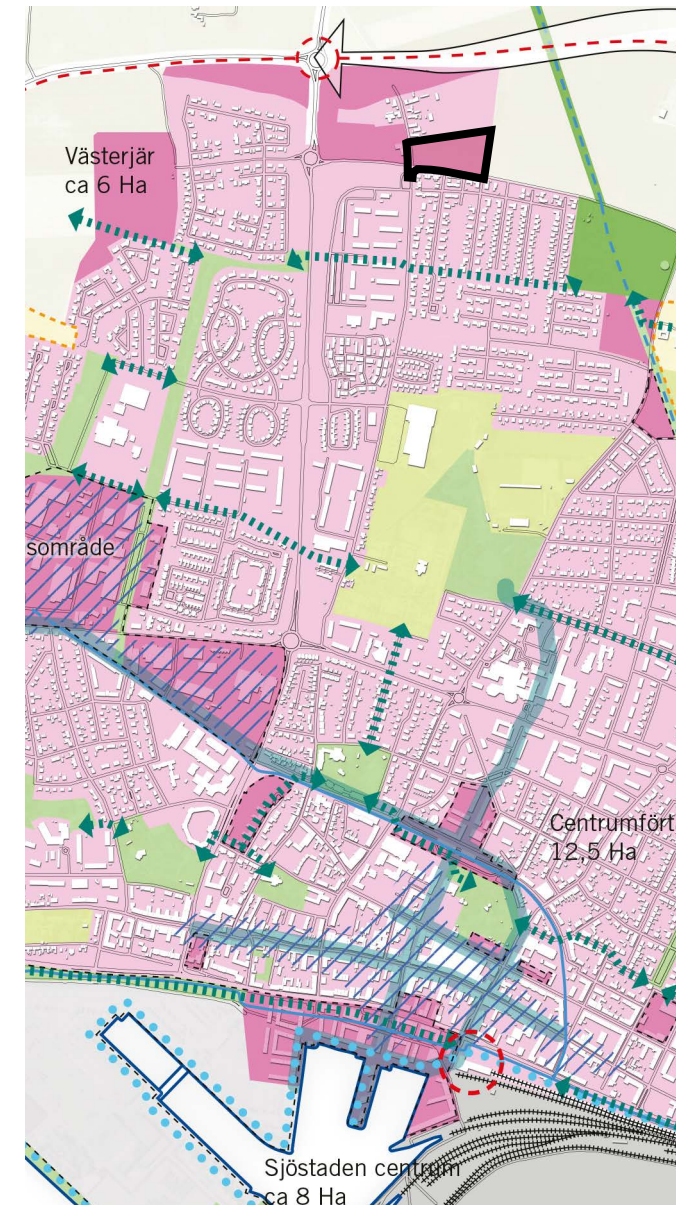
Fornlämningen utgörs av en boplats med vad som troligtvis varit en gård från förromersk järnålder. Gårdslämningarna består av tre långhus, lertäktsgröpar, en brunn, hårdar, gropsystem, gröpar med oklar funktion och mindre fyndmaterial i form av keramik, obrända ben och stenföremål.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger inom riksintresse kustzon, men planläggningen bedöms inte påverka riksintressets kärnvärden.

VATTENSKYDD SOMRÅDE

Planområdet ligger inom det yttre skyddsområdet för Trelleborg-Fuglie vattentäkt. Skyddsföreskrifterna anger bland annat att avloppsledningar ska vara täta och inspekteras regelbundet och att infiltrationsanläggningar inte får installeras utan tillstånd från kommunens nämnd för miljöfrågor.



Utdrag ur markanvändningskarta, Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025



Planområdet sett från korsningen Klörupsvägen - Havrejordsvägen.



Havrejordsvägen i riktning västerut. Till vänster skymtas villorna i Knäckeårr.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Planområdet utgörs av jordbruksmark och vägar. Det finns i dagsläget ingen bebyggelse inom området. Närområdet består av en varierande bebyggelsestruktur.

Söder om planområdet ligger Knäckeå, som består av villor i 1,5 plan. Området är främst byggt under 1970- och 1980-talet. Husen är placerade i en tydlig rutnässtruktur, med gator som slutar i återvändsgränder i anslutning till Havrejordsvägen. Den enda tillfartsvägen till Knäckeå är Silvermyntsvägen, strax öster om planområdet,

Åt sydväst ligger Högalid med flerbildshus i tre våningar, byggt under 1970-talet. Lamellhusen ligger indragna från intilliggande gator och trafiken är separerad från bebyggelsen. En av områdets två tillfarter ligger direkt söder om korsningen Havrejordsvägen-Klörupsvägen.

Norr om planområdet ligger en samling med äldre bebyggelse samlat längs Klörupsvägen. Husgruppen finns med i Generalstabskartan från 1864. Husen ligger precis intill Trelleborgs landskommuns gamla gräns och i Häradskartan från 1915 kallas husen för Gränstorp.

GATOR OCH TRAFIK

Alla gator inom planområdet är kommunala. Planområdet ligger i korsningen Klörupsvägen och Havrejordsvägen.

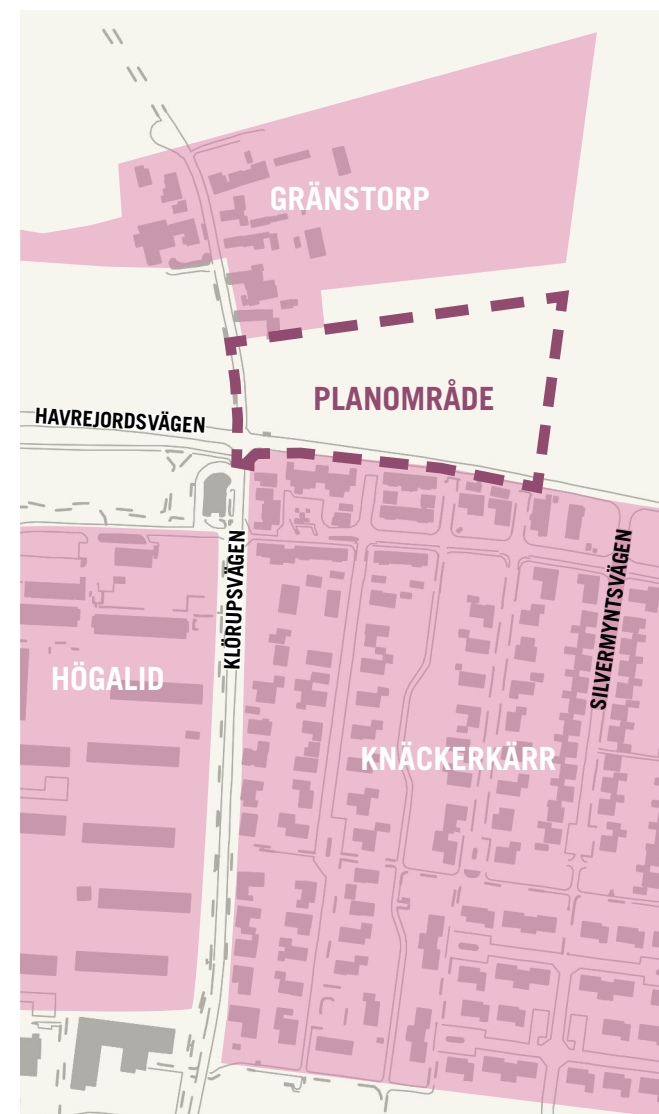
Klörupsvägen är stadens gamla in- och utfart åt norr. Söder om Hedvägen byter vägen namn till Norregatan och fortsätter hela vägen till Gamla Torget. Vägen har kvar sin medeltida sträckning. Strax norr om planområdet är gatan avstängd för biltrafik vilket gör att gatan har en mycket liten trafikmängd i anslutning till planområdet.

Havrejordsvägen finns med i Generalstabskartan från 1864 som en förbindelse mellan Klörupsvägen och Östervångsvägen. Vägen är idag en av få kopplingar i öst-västlig riktning i den norra delen av staden. Närmsta gata med en längre öst-västlig koppling är Hedvägen, 1,5 kilometer söderut. Havrejordsvägen är i dagsläget utformad som genomfartsväg och har en skyltad hastighet på 60 kilometer i timmen. Vägen har få korsningspunkter och saknar trottoar och cykelbana. Vid trafikmätning genomförd hösten 2015 hade Havrejordsvägen en trafikmängd på 2100 fordon, varav 5 procent tunga fordon.

Kvartersmarken i den norra delen av Knäckeå ligger som närmst 2,5 meter från Havrejordsvägen. Närmsta bostadshus ligger cirka 5,5 meter från vägen.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmsta hållplats för stadsbuss ligger cirka 200 meter väster om planområdet, där busslinje 2 stannar med 15-minuterstrafik. Närmsta regionbushållplats ligger cirka 1,6 kilometer söderut, med tät trafik



Planområdet i sitt sammanhang



Klörupsvägen i riktning söderut. Till höger i bild syns trevåningshusen i Högalid.



Klörupsvägen i riktning norrut och delar av husgruppen som i äldre kartor kallas för Gränstorp.

till Malmö och Vellinge. Trelleborgs Centralstation ligger cirka 3 kilometer söder om området. Till regionbusshållplatsen och Centralstationen finns bra möjligheter att ta sig gående och med cykel

NATUR- OCH KULTURMILJÖ

Längs Havrejordsvägens södra sida står en trädrad med uppvuxna oxlar av varierande åldrar. Trädraden är utpekad i natur- och kulturmiljöplanen (Trelleborgs kommun 2010). Eftersom området inte är planlagt omfattas trädraden av biotopskydd.

Planområdet utgörs av jordbruksmark och ligger i anslutning till Söderslätts jordbrukslandskap. Väster och öster om planområdet ligger jordbruksmark som kommunen äger. Norr om planområdet ligger en smal, cirka 20 meter bred, remsa jordbruksmark.

SERVICE

Inom planområdet finns ingen förskola eller grundskola. Närmsta förskola, Högalids förskola, ligger cirka 600 meter söderut, och närmsta grundskola, Vannhögskolan, cirka 1300 meter åt sydväst. Cirka 700 meter söderut ligger en matvarubutik och Söderslätts hallen. Trelleborgs centrum ligger cirka 2 kilometer rakt söderut längs Klörupsvägen.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Ledningar

Inom planområdet ligger i dagsläget flera ledningar. I Klörupsvägen löper en dagvattenledning.

Diagonalt genom den västra delen av området ligger en spillvattenledning och diagonalt genom den östra delen av området ligger en teleledning.

Direkt norr om Havrejordsvägen ligger ett brett ledningsstråk med allmännyttiga ledningar för el, opto, vatten och tele. I Havrejordsvägen ligger även en teleledning.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger delvis inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Planområdet förutsätts ansluta till det kommunala ledningsnätet för vatten och spillvatten. Anslutning till befintligt vatten- och avlopps nät utförs söder om Havrejordsvägen i Fondgränd. Nätet bedöms ha god kapacitet i anslutningspunkterna.

Planområdet ligger inom det yttre skyddsområdet för vattentäkten mellan Trelleborg och Fuglie. Avloppsledningar ska av den anledningen vara täta och inspekteras regelbundet.

Dagvatten

Planområdet ligger delvis inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Anslutning till befintligt dagvattennät utförs söder om Havrejordsvägen i Fondgränd med vattengång +20,45 meter.

Planområdet ligger inom det yttre skyddsområdet för vattentäkten mellan Trelleborg och Fuglie. Det innebär bland annat att infiltrationsanläggningar inte får installeras utan tillstånd från kommunens nämnd för miljöfrågor.

El och energi

Befintligt elnät finns i anslutning till planområdet.

Avfall

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

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning har genomförts och i den konstateras att området är lämpligt att bebygga ur ett geotekniskt perspektiv. Matjordslagret i området är cirka 0,3-0,4 meter djupt. Under matjordslagret består marken av en mer eller mindre lerig och siltig morän. I och ovanför moränen finns skikt och linser av sand,

Borrhålen var vid undersökningstillfället torra. Det kan tyda på att grundvattennivån är relativt låg, men grundvattennivån i sandlinserna kan förväntas variera kraftigt med årstiderna. På grund av det och eftersom jordlagren till största delen är täta behöver dagvattnet kunna avledas från planområdet.

Radonvärdena ligger inom normalvärdena.

OMRÅDESKARAKTÄR

Planförslaget bygger på en bruten rutnätsstruktur av gator som är väl integrerat med resten av staden. Husen förhåller sig starkt till gatorna och byggnadernas höjder i förhållande till gatornas bredder skapar intima gaturum. Husen vänder sig med sina entréer



Illustrationsplan med möjlig utformning av planområdet.

PLANFÖRSLAG

mot gatan, vilket gör att gaturummet aktiveras och upplevs som intressantare och tryggare. I förslaget finns utrymme för stora gemensamma gårdar, med en tydlig uppdelning mellan vad som är offentligt och vad som privat.

BEBYGGELSE

PLANBESTÄMMELSER: **B**, **e₁**, **kryssmark**, **nockhöjd**, **p₁**, **m₁**

Planförslaget möjliggör för bostäder (**B**) med en nockhöjd på högst 10,5 meter (**nockhöjd**). Den tillåtna höjden förhåller sig till trevåningshusen i intilliggande Högalid.

För de tre kvarteren utmed Havrejordsvägen begränsas byggrätterna av egenskapsområdenas avgränsning och det faktum att parkering för bilar ska lösas inom den egna fastigheten. Egenskapsområdenas avgränsningar säkerställer de privata gårdarnas storlek och husens placering inom kvarteren. För

kvarteret längst i norr begränsas byggrätten till 45 procent av fastighetsarean, vilket säkerställer utemiljöernas storlek (**e₁**). Illustrationen visar på ett möjligt genomförande av planen med cirka 100 lägenheter, fördelade på 25 huskroppar.

För att säkerställa gatans rumslighet och offentlighet regleras att husens långsidor och huvudentréer ska placeras mot intilliggande gata (**p₁**). Husens placering säkerställer en uppdelning mellan den privata gårdsmiljön och de allmänna gatorna. Huvudentréernas placering säkerställer att gatan upplevs som trygg och befolkad.

För att säkerställa en god ljudmiljö regleras husens placering (**m₁**) och att minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot en tyst sida i de delar av planområdet som är eller kan bli utsatta för trafikbuller. Husens placering (**p₁**) säkerställer även att det finns god tillgång till utemiljöer med låga nivåer av trafikbuller.

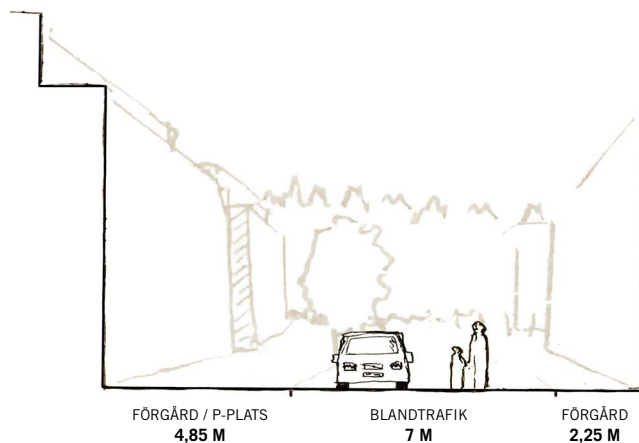
Komplementbyggnader är tillåtna inom de kryssmarkerade områdena (**kryssmark**).

GATOR & TRAFIK

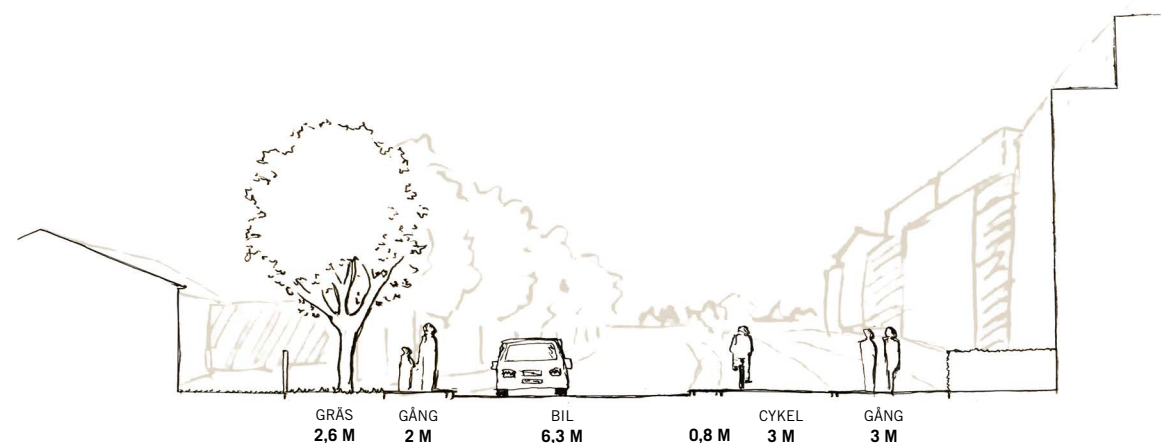
Gatunät

PLANBESTÄMMELSER: **GATA1**, **GATA2**, **utfartsförbud**

Havrejordsvägen och Klörupsvägen kopplar samman stora delar av staden. I förslaget får Havrejordsvägen en funktion som del i huvudnätet för gående och cyklister, utöver för bilar som i dagsläget (**GATA1**). Havrejordsvägen byggs om från genomfarts-gata till en stadsgata med trottoar på båda sidor och separerad cykelbana. Det innebär att körfältet behöver förskjutas norrut jämfört med dagens läge. Trädraden med oxlar längs gatans södra sida är ett viktigt arkitektoniskt element som bidrar till att skapa ett intimare gaturum. Körfältets förskjutning bidrar till att trädraden bevaras.



SEKTION A: Sektion lokalgata. 1:200



SEKTION B: Föreslagen sektion för Havrejordsvägen. 1:200

Planområdet får en något förskjuten rutnätsstruktur med gator som ansluter till både Havrejordsvägen och Klörupsvägen. Områdets rutnätsstruktur är möjlig att koppla på i norr, öster och väster vid stadens framtida expansion. Gatorna föreslås utformas på ett vis som uppmuntrar till låga hastigheter och som tydligt signalerar att gående prioriteras. (**GATA2**).

För att undvika backande rörelser ut i Havrejordsvägen råder utfartsförbud från kvartersmarken i direkt anslutning till gatan (**utfartsförbud**).

Parkering

PLANBESTÄMMELSER: **P, ej parkering, prickmark, g₁, m₂**

Parkering för bil ska anordnas inom kvartersmark i enlighet med kommunens parkeringsnorm. I planområdets nordvästra hörn planläggs kvartersmark för parkering (**P**). Norr om och i direkt anslutning till parkeringen ligger ett befintligt bostadshus. För att möjliggöra skydd mot bländning från bilarnas strålkastare tillåts att mur eller plank till en högsta höjd om 1,5 meter får uppföras åt norr (**m₂**). På marken får det i övrigt inte uppföras byggnad (**prickmark**). Vid behov kan det bildas gemensamhetsanläggning för parkeringsfastigheten, vilket förbereds för i detaljplanen (**g₁**). Parkering får inte anordnas inne på de gemensamma gårdarna (**ej parkering**).

I illustrationen redovisas hus för cirka 100 bostäder och 80 parkeringsplatser för bilar. Det ger ett

parkeringsstal på 0,8 platser per bostad, vilket förutsätter kompenserande åtgärder i enlighet med vad kommunens flexibla parkeringsnorm säger.

GRÖNYTOR

PLANBESTÄMMELSER: **kryssmark, ej parkering**

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark för natur eller park, men för de två kvarteren i väster finns goda förutsättningar för stora, sammanhängande och gemensamma gårdar. Bilparkering får inte lösas inom detta område (**ej parkering**). I de tre södra kvarteren regleras ytorna avsedda för utemiljöer med **kryssmark**. Det innebär att komplementbyggnader får uppföras men att endast 10 procent av egen-skapsområdet får bebyggas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

I dagvattenutredningen redovisas tre förslag till hur dagvattnet kan hanteras inom planområdet. I samtliga alternativ ansluts systemet till en anslutningspunkt vid Fondgränd. Områden ska byggas ut i enlighet med alternativ 1 som innebär att dagvatten ska fördröjas i två större kassetmagasin under de grönytor som finns i mitten av området.

För skyfallsberäkningarna har ett 100-årsregn med en varaktighet på 10 minuter använts. Sky-

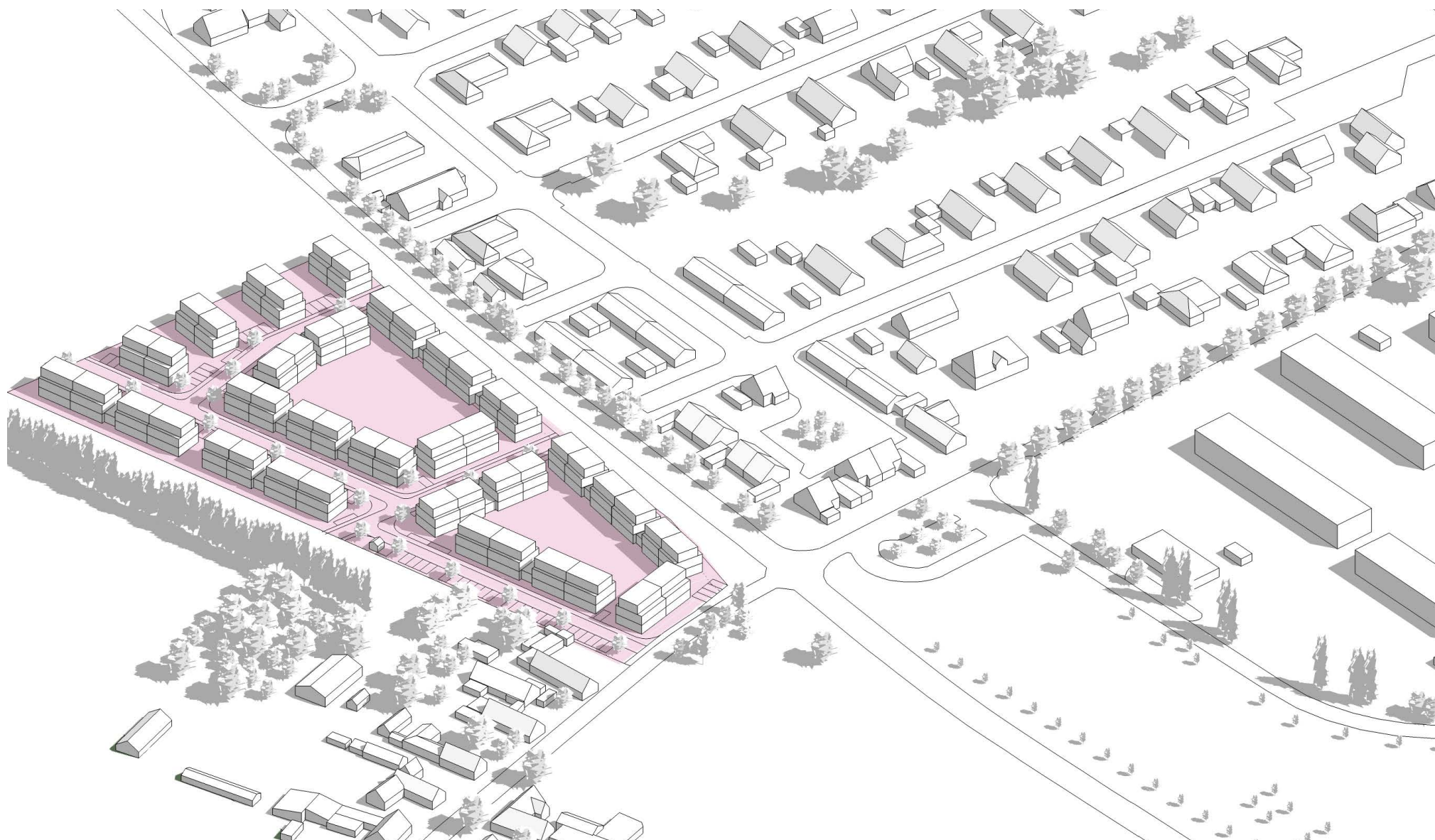
fallsvolymen föreslås tas om hand om genom att nedsänkta ytor skapas på grönområdena i mitten av planområdet. Vattnet föreslås ledas längs gatorna mot översvåmningsytorna.

El och energi

PLANBESTÄMMELSER: **u, prickmark, E**

De allmänna ledningarna längs Havrejordsvägen placeras inom allmän platsmark. Ett område tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar och att marken inte får förses med byggnad säkerställer ett tillräckligt skyddsavstånd till dessa (**u och prickmark**).

I planområdets sydvästra kant reserveras mark för en transformatorstation och pumpstation.



Axonometri över planförslag och närområde. Tillkommande bebyggelse är markerat med rosa.

Brandposter

För att räddningstjänsten ska kunna genomföra en effektiv insats ska avstånd från räddningstjänstens uppställningsplats till närmaste markbrandpost inte överstiga 75 meter. Detta medför att avstånden mellan brandposterna ska uppgå till maximalt 150 meter. Eftersom området inte är bebyggt sedan tidigare och antalet lägenheter är högt behöver området kompletteras med nya markbrandposter. Räddningstjänstens bedömning är att det behövs minst två nya brandposter och förslag på lämplig placering återfinns i kartan här intill, markerade med röd ring.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

I konsekvensbeskrivningen 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. Ingen exploatering genomförs inom planområdet, området behålls som jordbruksmark och Havrejordsvägen byggs inte om. Intentionerna i fördjupningen av översiktsplanen uppfylls inte.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget möjliggör för bostäder inom området och en ombyggnad av Havrejordsvägen, med



Föreslagen placering av brandposter

förbättrad framkomlighet för gående och cyklister. Planförslaget innebär att cirka 1,75 hektar jordbruksmark exploateras.

TILLGÄNGLIGHET

Havrejordsvägen byggs om med bebyggelse och trottoarer på ömse sidor gatan. Gatan får en ökad tillgänglighet för gående och cyklister. Nya gator ansluter till intilliggande gatusystem och planförslaget skapar förutsättningar för framtida expansioner norr- och österut. Planområdet är generellt flackt och det finns goda möjligheter att

skapa en god tillgänglighet i samband med mark- och byggnadsprojektering.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzon. Detaljplanen bedöms inte få några konsekvenser för riksintresset.

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.

Planområdet ligger inom det yttre skyddsområdet för vattentäkten Trelleborg-Fuglie. Enligt riskbedömning för vattentäkten (WSP 2014-06-05) hamnar den användning som föreslås i planförslaget inom riskklass 1, den lägsta risknivån. Det innebär att normal aktsamhet är tillräcklig.

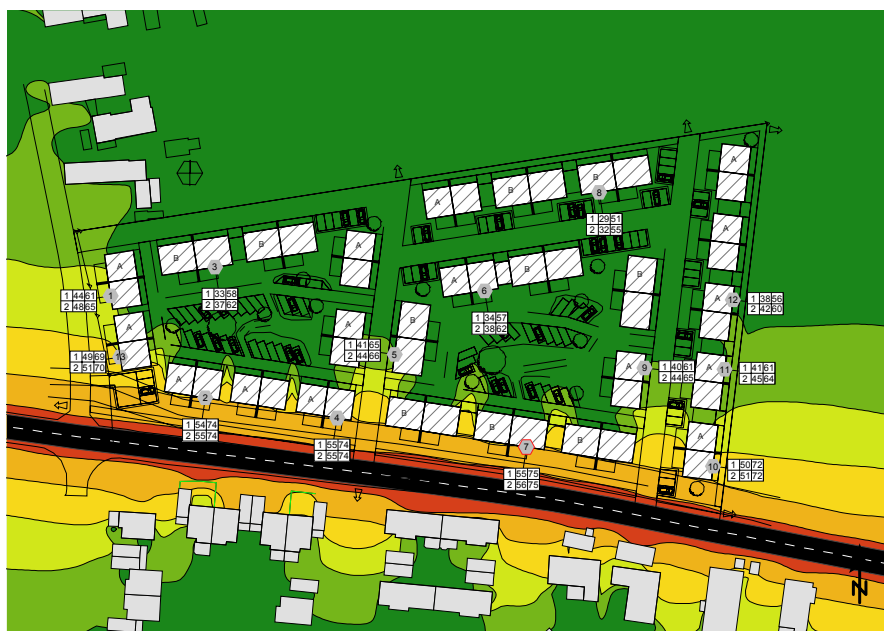
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR BULLER

Planens genomförande bedöms inte leda till överskridande av ljudnivåer enligt gällande förordning (2015:216) om miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller.

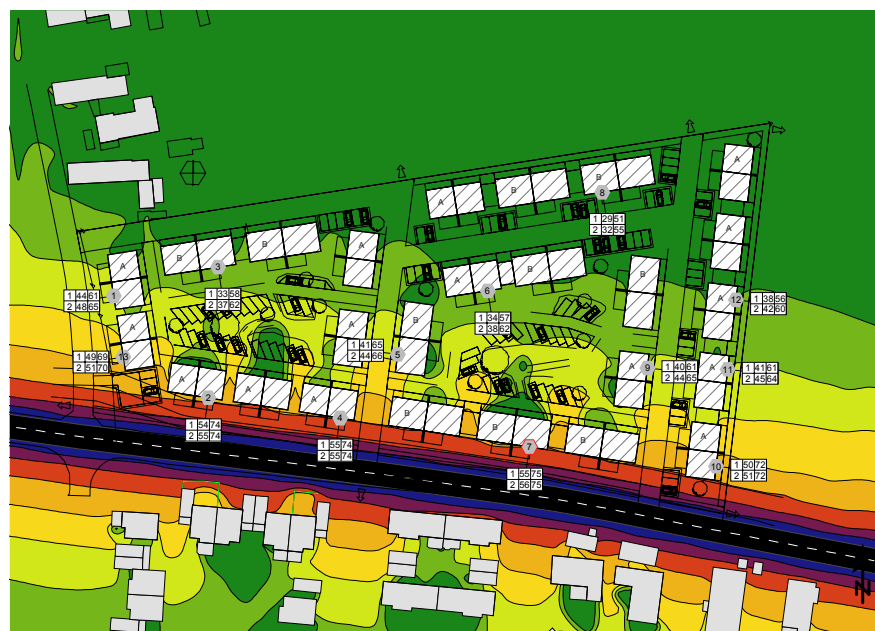
Enligt genomförd bullerutredning (Ramböll 2016-05-16) finns bra förutsättningar för en god ljudmiljö inom planområdet. Efter genomförd bullerutredning har planförslaget ändrats något i anslutning till Havrejordsvägen för att uppnå en bättre ljudmiljö. Husraden längst i öster har vridits av två anledningar. Dels för att skapa möjlighet till genomgående

lägenheter, dels för att huset ska skärma utemiljön och på så vis skapa möjlighet till utemiljöer med god ljudmiljö.

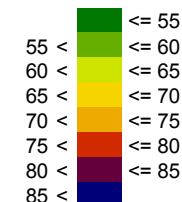
Ljudnivåerna har beräknats utifrån prognostiserad trafik för år 2030, vilket ger 2600 fordon per dygn längs Havrejordsvägen. Prognosen är baserad på en trafikflödesmätning genomförd hösten 2015. För Klörupsvägen finns ingen trafikmätning. Klörupsvägen slutar i en återvändsgränd strax norr om planområdet och fungerar som en tillfartsväg för sju bostadshus. Gatan har därför en mycket liten trafikmängd.

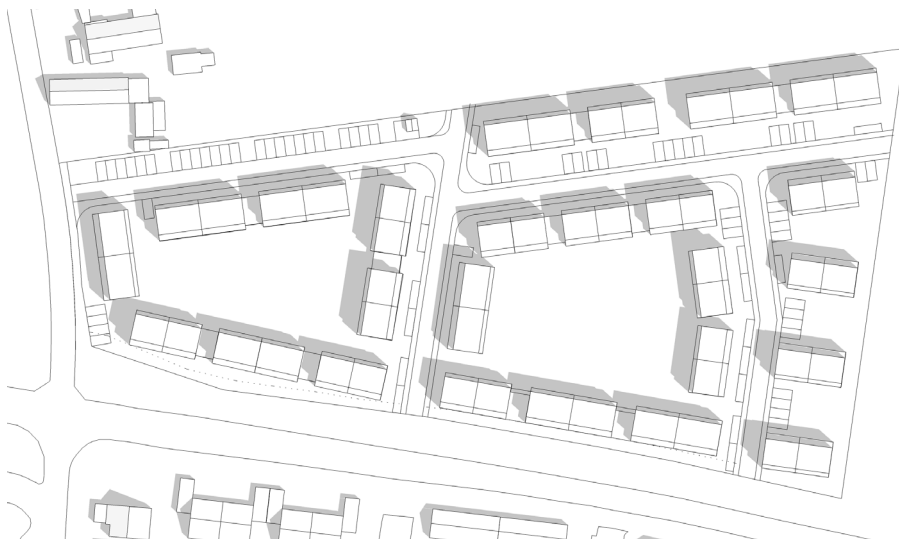


Ekvivalenta ljudnivåer vid 40 km/h längs Havrejordsvägen.



Maximala ljudnivåer vid 40 km/h längs Havrejordsvägen.





Skuggstudie 21 juni kl 10.00



Skuggstudie 21 september kl 10.00

Vid en hastighetssänkning till 40 km/h beräknas husen utmed Havrejordsvägen få ljudnivåer motsvarande eller strax över gällande riktvärde om 55 dBA vid fasad. Om riktvärdet överskrids ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en tyst sida med högst 55 dBA vid fasad, i enlighet med gällande förordning om trafikbuller (SFS 2015:216). Detta säkerställs i planförslaget. Genom husens placering och skärmande egenskaper skapas goda förutsättningar för utemiljöer med goda ljusmiljöer.

STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Planförslaget innebär att husgruppen med den äldre bebyggelsen, som kallas Gränstorp i äldre kar-

tor, byggs samman med resten av staden. Husens placering gentemot Klörupsvägen regleras för att skapa ett tydligt gaturum. Havrejordsvägen får en ny karaktär i form av en stadsgata, integrerad med resten av staden.

Staden får även ny gränsbebyggelse gentemot Söderslätts öppna landskap. Planförslaget innebär en distinkt gräns mellan staden och jordbrukslandskapet, vilket är ett karakteristiskt drag för städerna och byarna på Söderslätt.

SKUGGBILDNINGAR

Sol- och skuggstudierna visar att det finns goda möjligheter till såväl solexponerade som solskydda-

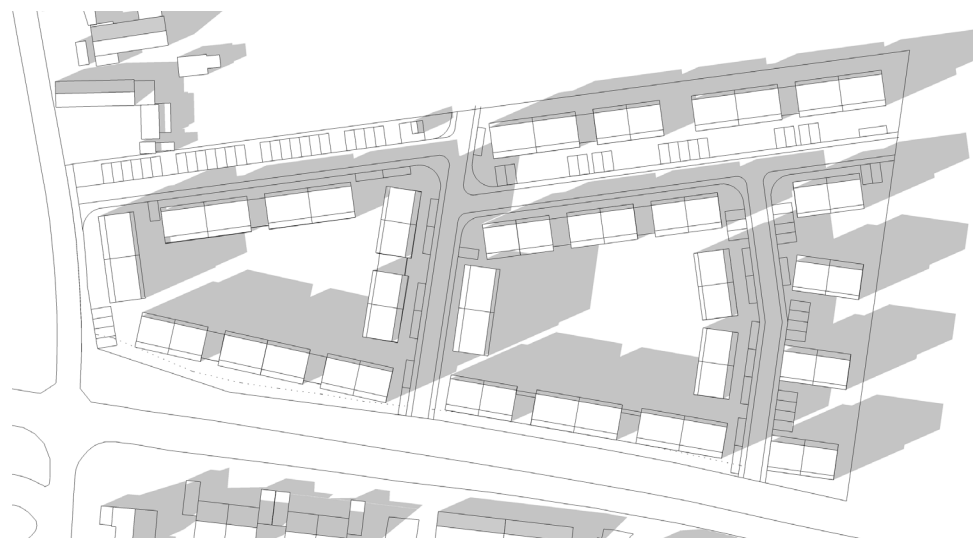
de utemiljöer inom planområdet. Skuggbildningarna från de nya husen sker i huvudsak inom planområdet.

STÖRNINGAR FRÅN LJUS

Norr om det område som regleras som parkering i planförslaget (P) ligger ett befintligt bostadshus, vilket kan komma att utsättas för störningar från bländande strålkastare. Detaljplanen tillåter att bländskydd i form mur eller plank till en högsta höjd om 1,5 meter uppförs åt norr (m₂).



Skuggstudie 21 september kl 12.00



Skuggstudie 21 september kl 16.00



Skuggstudie 21 juni kl 12.00



Skuggstudie 21 juni kl 16.00

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

TIDPLAN

Detaljplanen beräknas kunna antas första kvartalet 2017.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

Allmän platsmark inom detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planområdet är beläget inom fastigheterna Östervång 2:6 och Östervång 2:7 samt del av Östervång 1:1, Östervång 1:79, Östervång S:3 och Västervång 3:12. Av planområdets cirka 21 000 kvadratmeter blir cirka 13 700 kvadratmeter kvartersmark och cirka 7 300 kvadratmeter allmän platsmark.

Fastighetsbildning föreslås ske i huvudsak enligt fastighetskonsekvenskartan. Fastighetsbildningsåtgärderna innebär att den del av Östervång 1:1 som avser kvartersmark regleras in i Östervång 2:6. Östervång 2:6 styckas därefter av och bildar fem nya fastigheter; fyra för bostadsändamål (A. B. C och D) och en för parkeringsändamål (E).

De delar av Östervång 2:6 och Östervång S:3 som

avser allmän platsmark, samt en del av Östervång 1:1, föreslås regleras in i Östervång 1:79 (G).

De delar av Västervång 3:12, Östervång 1:1 och Östervång 2:7 som avser allmän platsmark föreslås regleras in i Östervång 1:1 (F).

Erforderliga åtgärder för fastighetsbildning initieras och bekostas av exploatören. Avsikten är att träffa frivilliga överenskommelser om fastighetsreglering mellan kommun och exploatör.

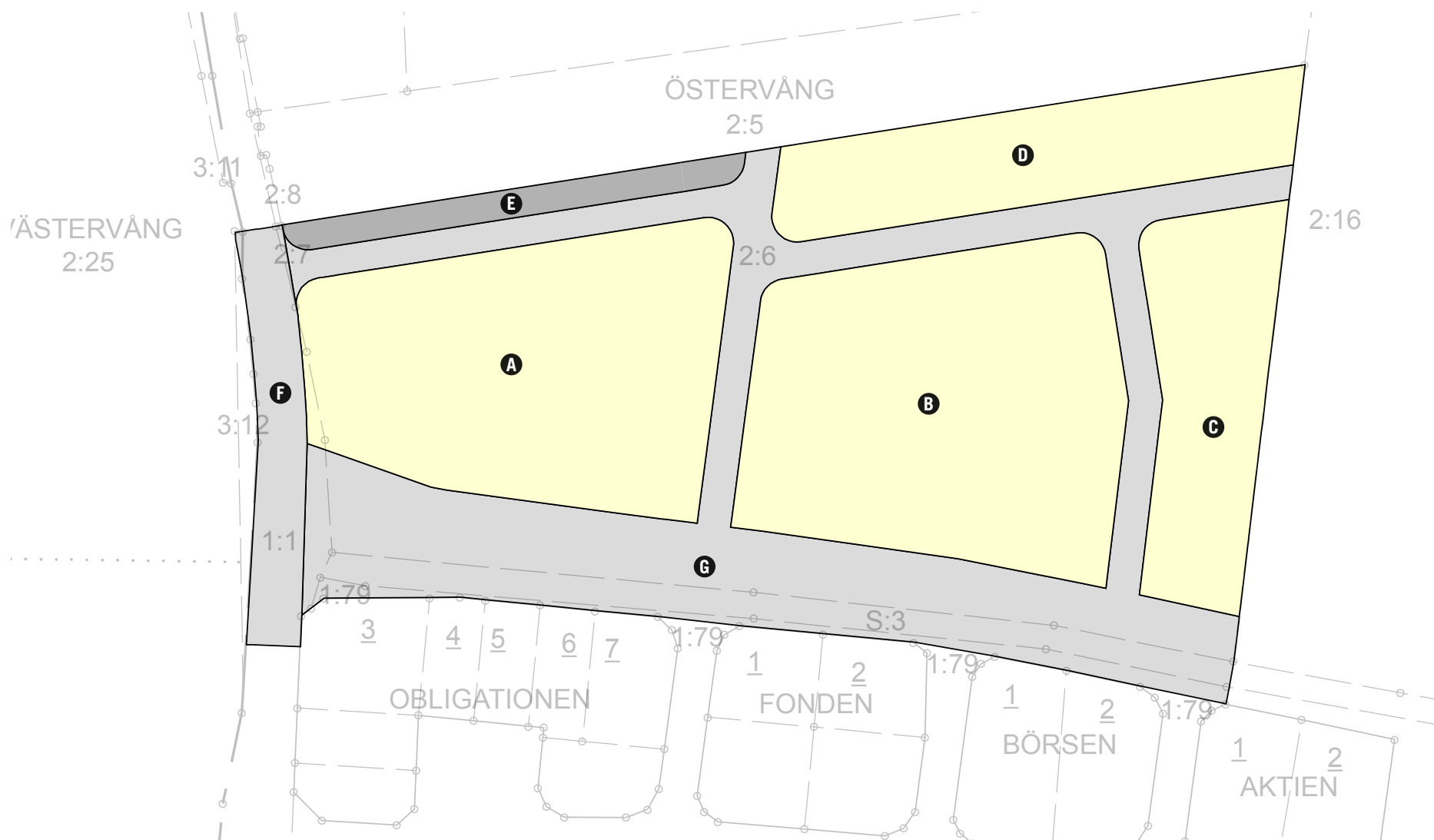
Servitut och gemensamhetsanläggningar

Östervång 2:6 belastas av tre avtalsservitut. Ett servitut medger Trelleborgs kommun, som ägare av fastigheten Reningsverket 1, att nedlägga och bibehålla ledningar för avlopp. Servitutet ska upphävas i samband med detaljplanens genomförande och att aktuell ledning läggs om.

Ett andra servitut medger Trelleborgs kommun att inom Östervång 2:6 nedlägga och bibehålla ledningar för elledningar och optofiberkabel. Servitutet ska fortsatt gälla och skyddsavstånd i form prickmark och u-område säkerställs i planen.

Ett tredje servitut medger Trelleborgs kommun att inom Östervång 2:6 bredda och flytta Havrejordsvägen. Då hela gatan planläggs inom allmän platsmark ska servitutet upphävas i samband med detaljplanens genomförande.

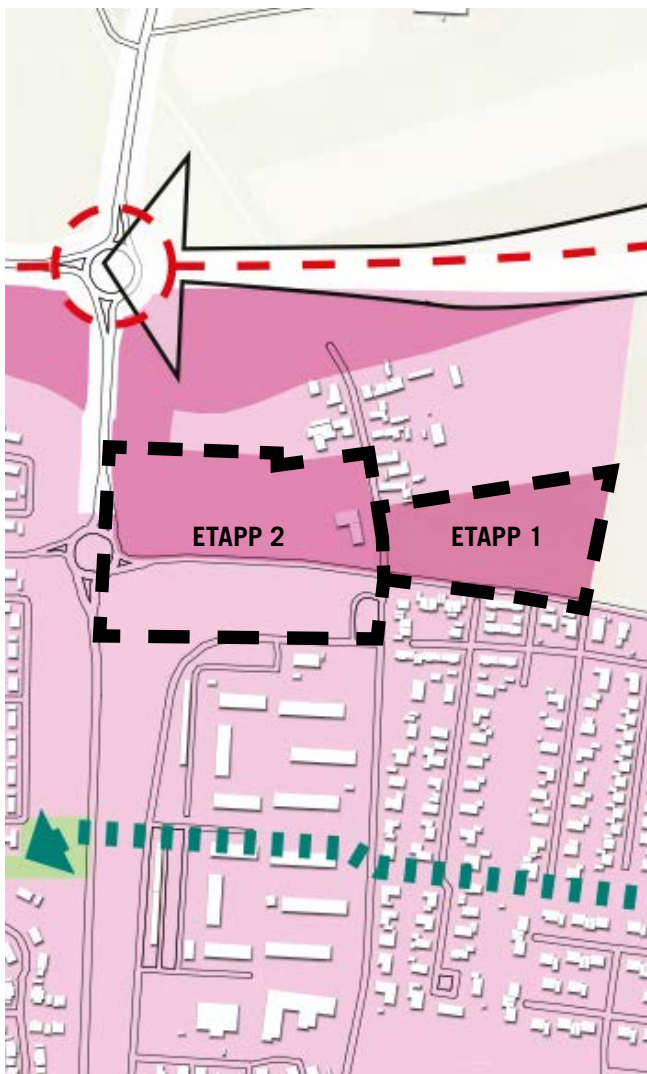
Planområdet berörs även av samfälligheten Östervång S:3. Del av samfälligheten bör upphävas



- Kvartersmark för bostäder (ca 13 150 m²)
- Kvartersmark för parkering, möjlig gemensamhetsanläggning (ca 500 m²)
- Allmän platsmark för gata (ca 7350 m²)

— Befintliga gränslinjer
 — Befintliga gränslinjer

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



Utdrag ur markanvändningskarta, Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025, med den etappvisa utbyggnaden av Gränstorp markerat.

och lösas in i samband med detaljplanens genomförande.

Gemensamhetsanläggning för parkeringsfastigheten kan bildas vid behov, vilket förbereds för i plankartan.

ETAPPVIS UTBYGGNAD

Detta detaljplaneområde utgör den första av två etapper i planläggningen av Gränstorp. De aktuella detaljplaneområdena byggs ut genom en sammanlänkning av gator, allmänna platser och bebyggelse. Områdena kommer vara väl integrerade med varandra och med resten av staden.

Den andra etappen kommer innehålla bostäder i en föreslagen blandning av flerbostadshus och enfamiljshus. Förutom bostäder planeras även för kommunala ändamål och viss centrumverksamhet. Detaljplanen för andra etappen beräknas påbörjas under 2017.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploatören.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas i samband med antagande av detaljplanen. Detaljplanen kan bara antas av Samhällsbyggnadsnämnden om kommun-

fullmäktige godkänner det exploateringsavtal som tecknas mellan exploatören och kommunen.

Exploateringsavtal mellan Trelleborgs kommun och exploatören ska reglera villkor för detaljplanens genomförande, uppföljning av åtaganden och kostnadsansvar. Kommunen ansvarar för iordningställande, drift och underhåll av allmän platsmark och allmänna anläggningar. Exploatören ska ersätta kommunen för dess kostnader för anläggande av allmän platsmark och allmänna anläggningar om dessa är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Fördelning av kostnaderna för iordningställande av allmän platsmark och allmänna anläggningar redovisas i exploateringsavtalet.

Exploatören ansvarar för genomförandet med tillhörande kostnader inom kvartersmark.

Med det kommunala huvudmannaskapet följer dels en rätt för kommunen att lösa in allmän platsmark och dels en skyldighet för kommunen att lösa in allmän platsmark om fastighetsägaren begär det. Ersättning för marken bestäms enligt reglerna i expropriationslagen om ingen annan överenskommelse träffas.

TEKNISKA FRÅGOR

En teleledning ligger diagonalt över planområdet och behöver läggas om. Exploatören ansvarar för flytten av teleledningen.

En befintlig spillvattenledning, säkrad genom servitut, ligger diagonalt genom exploateringsområdet. För att erhålla föreslagen byggrätt över ledningen, måste ledningen tas bort. En omläggning av spillvattenledningen är inte möjlig att genomföra då den idag ligger med minimalt längsfall. Ledningen ersätts av en mindre pumpstation. När södra Gränstorp, intilliggande exploateringsområde, exploateras kommer det att krävas en större pumpstation för det exploateringsområdet. I samband med att den större stationen driftsätts kan spillvatten inkommande till den mindre pumpstationen ledas till den större pumpstationen. Därefter kan den mindre pumpstationen tas bort. Exploatören ansvarar för flytten av spillvattenledning. I planområdets nordvästra kant reserveras mark för den tillfälliga pumpstationen.

Avgränsningarna för verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten behöver justeras så att hela planområdet inkorporeras.

Exploatören ska söka och bekosta erforderliga tillstånd, dispenser samt anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur, som är kopplade till ett genomförande av exploateringen inom detaljplanen.