



Till planen hör: Parklarka med beskrivning Planbeskrivning Genomförandesbeskrivning	Samaritandoggnelse Utlåande	Fästighetsföretaking Grundkataster
Detaljplan för del av		
Gislöv 7:15 m. fl. Trelleborgs kommun, Skåne län		Beslutsdatum Godkännande 2008-09-23 BN
		Anropare 2008-11-17 KF
		Laga kraft
Upprättad 2008-09-23		
Stefan Fern Stadsbyggrådsschef		Zorica Radnelli Parksamordnik
		Dp 153

Detaljplan för del av Gislöv 7:15 m. fl., Trelleborgs kommun, Skåne län

Dp 153

Normalt planförfarande

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

Separat behovsbedömning MKB

Till detaljplanen hör även grundkarta och fastighetsförteckning.



*Bild 1: Ortofoto på
inringad planområde*

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planeringen syftar till att pröva lämpligheten av en utbyggnad med bostäder i direkt anslutning till den befintliga bebyggelsen i Gislövs läge, Trel-

leborg.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet avgränsas i norr av Orkidévägen, i väster av nytt småhusområde, i öster av väg 646 och i söder av den befintliga bebyggelsen norr om Gislövs Strandväg och söder om Horngäddvägen. Planområdet utgör del av fastighet Gislöv 7:15 samt del av Serresjö 1:95.
Areal	Områdets areal uppgår till ca 4 ha.
Markägoförhållanden	Gislöv 7:15 är i privat ägo. Del av fastigheten Serresjö 1:95 ligger inom planområdets västra del.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan	I kommunens översiktsplan (Öp 2002) anges hela ytan av planområdet som utredningsområde.
Detaljplaner	Området är ej tidigare detaljplanlagt, men gränsar till planlagt bostadsområde i söder, (B45, fastställd 1987-05-26) i norrväst (Dp124 laga kraft 2005-05-09) och i sydöst (C 28, fastställd 63-12-04).
Program	Program har ej upprättats då planläggningen utgör naturlig fortsättning på bostadsbebyggelsen.
Kommunala beslut	Byggnadsnämnden har beslutat, § 194/2007-10-23, att påbörja detaljplanarbetet.
Miljökonsekvensbeskrivning	Stadsbyggnadskontoret bedömer att genomförandet av denna plan inte innebär någon betydande påverkan i den betydelsen som avses i PBL. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning anses därför inte nödvändig. Nollalternativet och konsekvenserna av planen finns redovisade under rubriken "Konsekvenser". Se även separat behovsbedömning.
FN's Barnkonvention	Förenta Nationernas Barnkonvention och frågeställningar som rör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de är en förutsättning för god stads- och samhällsbyggnad. Barnkonventionens beaktande säkerställs också genom remissförfarandet under planprocessen. Skolnämnden, gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden samt Barn- och ungdomsberedningen får planhandlingar tillsända under samråds- och utställningstiden. Vid genomförandet är det viktigt att FN's barnkonvention beaktas vid anläggande av parker, lekplatser mm.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur- och kulturlandskap

Mark och vegetation	Marken utgörs av åkermark i träda. Området är i huvudsak plant men svagt sluttande mot söder. Åkermarken är av klass 9. Vegetation saknas i planområdet.
Bebyggelse	Inom planområdet finns ingen bebyggelse.
Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden	Geoteknisk undersökning och radonmätning är utförda. Undersökningsresultatet ger vid handen att området är lämpligt för småhusbebyggelse. Matjordslagret uppgår normalt till 0,4-0,6 m. Under detta består marken huvudsakligen av mer eller mindre lerig, slitig morän till borrhåll djup, som mest 3.1 m. Lerhalten i moränen minskar med djupet. Resultatet av de utförda viktsonderingarna anger att marken kan vara löst lagrad till ca 1,5 m:s djup. På större djup är den normalt mycket fast lagrad. Efter avslutade borrhningar konstaterades att borrhållen var torra. Radonhalten i jordlagren är 29-43 kBq/m ³ vilket anger normalradonmark.
Fornlämningar kulturvärden	Ingen synlig fornlämning ovan mark finns inom området. Området öster om Serresjögården anges som fornminnesrikt område i kommunens inventering från 1987. Flint- och lerskärvor har hittats och vissa tecken som tyder på att en stenåldersboplats har legat i området. Länsstyrelsen har meddelat att inga arkeologiska insatser krävs.
Riksintressen	Planområdet ligger inom område av riksintresse för kustzonen.

Bebyggelseområden

Inom planområdet planeras för ca 30-40 småhus.

Byggnadskultur, gestaltning och landskap	Platsen i sig ger goda förutsättningar för hög boendekvalitet. För att tillvarata dessa möjligheter är det av stor vikt att kvalitet i utformningen ges åt gaturum, allmän platsmark och byggnader. Bebyggelsen ska i höjd och skala i huvudsak ansluta till befintlig bebyggelsestruktur i Gislövs läge. Planeringen baserar sig på ett förslag från exploatören, Skanska Nya Hem, att området bebyggs med s k Uniqhus. I planområdets norra del mot Orkidévägen och östra delen mot väg 646 föreslås alléträd. Alléträd finns i de angränsade områdena.
Bostäder	För anpassning till de angränsande områdena föreslås i huvudsak 1-1,5-plansbebyggelse inom området. Stor omsorg skall läggas vid utformning och gestaltning.
Skola	En ny skola f-6 finns alldeles norr om planområdet och öster om planområdet finns förskola.
Service och arbetsplatser	En livsmedelsbutik finns i närområdet, vid korsningen Gislövs Strandväg – väg 646. I övrigt finns kommersiell och offentlig service, liksom arbetsplatser, att tillgå i stadskärnan, cirka 4 km från planområdet. Arbetsplatser finns även i Östra industriområdet.

Tillgänglighet De topografiska förutsättningarna medger full tillgänglighet för rörelsehindrade.

Friytor och rekreation

Grönyta/lek Välutformade gröna ytor och en del alléträd ska omfamna planområdet och bilda en klar avgränsning av den. Planområdets grönytor ska också förbinda området till den omgivande grönstrukturen.
I mitten av området föreslås en större grönyta för en mer flexibel användning. Det ska finnas möjligheter till närlekplats.

Rekreation fritid Sydväst om planområdet ligger kommunens mest besökta badplats, Dalabadet. Dalabadet har full service för badgäster och turister. Här finns badbrygga, restaurang, camping, övernattningsstugor mm.

I Gislövs läge finns kommunens största fritidsbåtshamn.

Väster om området finns ridanläggning med stall, ridhus och hagar.

Grönområde finns bl a vid Gislövsån väster om området. Med enkla promenadstigar och GC-vägar kan en trevlig förbindelse skapas.

Gator och trafik

Tillfart En tillfart till planområdet från Orkidévägen föreslås.

Gatusystem Planstrukturen medger att gatorna inom bostadsgrupperna kan vara lokalgator med trafik på gåendes villkor.
För att dämpa hastigheterna och för att tillföra en mänskligare skala kan det vara lämpligt att hålla ner bredden på asfaltsyterna så långt det är möjligt.
Gator föreslås bestå av en köryta på 6,5 meter fördelat på en 4,5 meter bred asfaltyta kantad av två smalare ytor av marksten. Uppdelningen av ytan i olika material tillför en mindre och mänskligare skala, samtidigt som det signalerar något om gränser som gör gatan till en tryggare plats att röra sig på både för stora och små människor. Inom lokalgatan planeras för gästparkering, samlingsställe för brevlådor och träd.

Bild 2: Exempel på utformning av lokalgata - Klagshamn, Malmö kommun.



Gång- och cykeltrafik	Gång- och cykelvägstrukturen ansluts till befintligt välutbyggt GC-nät. Genom området skall finnas GC-förbindelse mellan anslutande GC-vägar. Strukturen anpassas för god tillgänglighet till skolan, och för god anslutning till det befintliga GC-nätet.
Parkering och angöring	Parkering ska ske inom egen tomt. Möjlighet till gästparkering ska ske inom egen tomt eller på de sågtandsformade fickorna i gaturummet. Kommunens parkeringsnorm ska gälla inom planområdet.
Kollektivtrafik	Förutsättningar för kollektivtrafikförsörjning är goda. Söder om planområdet trafikeras Gislövs Strandväg av stadsbusslinje 3 och riksväg 9, norr om planområdet, trafikeras av regionbusslinje 190.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp	Området skall anslutas till det kommunala VA-nätet.
Dagvatten	Infiltrationsmöjlighet saknas i området. Dagvatten måste, efter rening och fördröjning, ledas till recipient. För rimlig dimension av vattenavledning skall ca 100 m³ fördröjas inom området. För detta finns alternativa lösningar: • med fördröjningsbrunnar på alla tomter med en sammanlagt kapacitet om 100m³. Bräddning till gemensam ledning till recipient. • gemensamt fördröjningsmagasin inom området med bräddning till gemensam ledning till recipient. Rening av dagvattnet skall ske i enlighet med miljöbalkens krav. Val av system kommer att ske av exploitören i samråd med kommunen.
Energi, El	Planområdet ingår i Trelleborg Energis nätområde. Försörjningen av området diskuteras närmare med näthuvudmannen. Området skall anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet.
Avfall	Avfall hanteras enligt kommunal standard och anvisning. Miljöstation finns i områdets närhet.

Postutdelning Möjlighet skall finnas att placera brevlådor i s k samlingsställ inom området. Det är av stor vikt att samlingsställ ges en samlad och enhetlig utformning, där antingen alla postlådor är likadana och/eller att de monteras mot någon slags sammanhållande bakgrund – t ex ett välutformat plank, mur el liknande. Gatuhuvudmannen svarar för tillhandahållande, placering och uppförande av samlingsstället, i samråd med Posten.



Bild 3: Exempel på utformning av samlingsställ – Skegrie 2003.

Befintliga störningar och risker

Buller, Utsläpp, MKN Trafikmängden på väg 646, öster om planområdet, är ca 1500 fordon/årsmedeldygn. Trafikmängden på Orkidévägen, norr om planområdet uppskattas till ca 1000 fordon/årsmedeldygn. Trafikmängder från planområdet vid lokalgatans anslutning till Orkidévägen uppskattas till ca 130 fordon/årsmedeldygn. Bullerberäkningar baserade på ovannämnda trafikmängder visar att buller-reducerande åtgärder inte behövs, eftersom de av riksdagen antagna riktvärdena för utomhusbuller, ekvivalentnivå 55 dBA, inte överskrids. Bostadsbebyggelse ska kunna uppföras på ett avstånd av ca 25 meter från väg 646:s vägmitt.

KONSEKVENSER

MKB Konsekvenser och omgivningspåverkan bedöms inte vara av den art att en MKB behöver upprättas. Se även separat behovsbedömning.

Nollalternativ Ett nollalternativ innebär i princip att inga förändringar görs. Detta ger referensramen att ställa mot konsekvenserna av exploateringen. Nollalternativet innebär att ingen exploatering kommer till stånd inom området utan nuvarande markanvändning fortsätter. Detta får till följd att jordbruksmarken fortsätter brukas.

Natur- och kulturvård

Riksintressen	Bebyggelse avses uppföras inom område angivet som riksintresse för kustzonen. Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet är en utvidgning av den befintliga bebyggelsen i Gislövs läge, och kommer inte på något sätt att försämra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till naturområdena. Planförslaget bedöms ej påverka riksintresset på så sätt att det inte är tillgodosett.
Kulturmiljö/ visuell miljö	En del av området mot väg 646 kommer att behålla en viss kontakt med det omgivande åkerlandskapet.

Resurser / hushållning

Resurser/hushållning	Området kommer att ianspråkta ca 4 ha högklassig åkermark (9). Detta får vägas mot ett samhällsintresse av bostadsutbyggnad som till viss del kan ta tillvara befintlig infrastruktur - t ex skolor, fritid och allmänna kommunikationsmedel.
----------------------	---

Hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer	Trots ambitionen att kollektivtrafikförsörja området, så kommer den föreslagna bebyggelsen ändå att generera viss biltrafik. Biltrafikökningen och befintliga trafikmängder bedöms inte vara av sådan omfattning att miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet skulle komma att överstigas. Inom kommunen sker fortlöpande kontroll av halten av kvävedioxider och svaveldioxider.
Miljö och riskfaktorer	Utbyggnaden av bostäderna är inte att betrakta som miljöfarlig, dock kommer trafik att alstras som följd av utbyggnaden. En ökad trafikalstring innebär bl. a. påverkan på luft, buller, markanspråk och trafiksäkerhet. Fordonstrafik inom området medför gängse olycksrisker för oskyddade trafikanter. Marknivå inom planområdet ligger mellan 4,5 och 6,5 m ö h (RH70).
Trafikbuller	Trafikmängderna som alstras inom planområdet är relativt låga. Hastigheten på lokalgatorna förutsätts vara 30 km/h vilket gör att omfattningen av trafikalstringen beräknas ge bullerpåverkan på intilliggande bostäder klart under gällande gränsvärden. Bullervärden invid fasad och maxvärden nattetid beräknas ej överskrida de av riksdagen antagna riktvärdena (55 dBA ekvivalentnivå/70 dBA maximalnivå utomhus, respektive 30 dBA ekvivalentnivå /45 dBA maximalnivå (nattetid) inomhus.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid	Genomförandetiden ska vara 10 år från det att planen vunnit laga kraft.
-----------------	---

Trelleborg 2008-09-23

Stefan Ferm
Stadsbyggnadschef

Zorica Radnell
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av Gislöv 7:15 m. fl.,
Trelleborgs kommun, Skåne län

Dp 153

Normalt planförfarande

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid	Genomförandetiden skall vara tio år från det planen vunnit laga kraft.
Ansvarfördelning huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för Horngäddevägen och grönytan i dess förlängning västerut samt för GC-väg med plantering i östra delen av planområdet. Lokalgata och grönområde inom bostadsgruppen skall utgöra gemensamhetsanläggning med samfällt huvudmanskap. Vägverket är huvudman för väg 646. Kommunen är huvudman för vatten och avlopp. Dagvatten skall utformas enligt planbeskrivningen och särskilt avtal med kommunen. Gatuhuvudmannen svarar för tillhandahållande, placering och uppförande av samlingsställ för brevlådor, i samråd med Posten.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markfrågor	Fastigheten Gislöv 7:15 är i privat ägo.
Fastighetsbildning	Fastighetsreglering krävs i planområdets västra del och planområdet föreslås utgöra exploateringsfastighet varifrån tomter styckas. Parkmark, annan allmänplatsmark och gator avses läggas till kommunens fastighet för detta ändamål respektive utgöra

ANTAGANDEHANDLING

gemensamhetsanläggning enligt ovan.

Säkerställande av allmänna ledningar inom gemensamhetsanläggning kan göras genom t. ex ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringsavtal Kostnads- och ansvarsfördelningen mellan exploatören och kommunen skall regleras i exploateringsavtal.

Exploatören bekostar detaljplaneläggningen. Planavgift ska ej utgå vid bygglovsprövning.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar Geoteknisk undersökning är utförd.

Inom området kan finnas ledningsföretag som måste läggas om.

Val av dagvattensystem skall göras i samråd med kommunen.

Trelleborg 2008-09-23

Stefan Ferm
Stadsbyggnadschef

Zorica Radnell
Planarkitekt

Detaljplan för

del av Gislöv 7:15 m. fl.,
Trelleborgs kommun, Skåne län

Dp 153

Normalt planförfarande

UTLÅTANDE

Detaljplanen har under tiden 2008-06-23 till 2008-09-05 varit utställd för utställning enligt 5 kap 23 § PBL.

Delgivna myndigheter, organisationer och sakägare

Utställningshandlingarna utsändes 2008-06-20 i enlighet med bifogad sändlista.

Inkomna yttranden

Yttranden utan erinran:

- Länsstyrelsen
- Kommunstyrelsen
- Tekniska nämnden
- Fastighetsnämnden
- Kulturnämnden
- Fritidsnämnden
- Lantmäterimyndigheten
- Vägverket
- E.ON Gas Sverige AB
- Försvarsmakten
- Polismyndigheten

Yttranden med synpunkter:

- Miljönämnden
- Räddningsnämnden
- Skånetrafiken
- Region Skåne
- Allan Carlsson, (Gislöv 3:10)

Sammanfattning av synpunkter

Miljönämnden:

Upplýser att Trelleborgs kommun har ambitionen att vara föregångare vad gäller åtgärder mot utsläpp till Östersjön och att det är därför viktigt att kommunen tillser att frågorna som avser omhändertagande av dagvatten blir lösta.

Upplýser att det har för detta ändamål tillsatts en arbetsgrupp varför nämnden anser det viktigt att man avvaktar en godtagbar strategi för dagvattenhanteringen innan planen för del av Gislöv 7:15 fastställs.

Kommentar: Dagvattenfrågan skall lösas bl. a. i enlighet med miljöbalkens krav.

Räddningsnämnden:

Påpekar att eftersom planen tillåter sammanhängande bostadsbebyggelse krävs det att bredvattenförsörjningen säkerställs i enlighet med VAV- norm P38. Detta avser både avstånd mellan brandposter samt kapacitet.

Kommentar: Skall tillgodoses i genomförandet.

Skånetrafiken:

Upplýser att vid tidtabellsskiftet 08/09 i juni månad har förändringar skett i linjenätet. Linje 183 har lagts ned och ersatts med linje 190 (en sammanslagning av linje 183 och 303), med genomgående trafik mellan Trelleborg och Ystad.

Påpekar att det är viktigt att det planeras för gena och säkra gång- och cykelvägar mot stadsbuss 3 hållplats söder om området.

Kommentar: Busslinjer justeras.

Region Skåne:

Upplýser om att utbyggnadsförslaget ligger i kustzonen, som är av stor betydelse för Skånes attraktivitet. Anspråket på kustzonen är många och det är angeläget att en noggrann avvägning sker i syfte att åstadkomma en långsiktigt hållbar användning av Skånes kustzon. Planförslaget visar att tätorten ska utvecklas in mot land vilket är att föredra. Området har en acceptabel tillgänglighet med kollektivtrafik.

Allan Carlsson, (Gislöv 3:10):

Upplýser att han köpte Gislöv 3:10 sommaren 1960. Tomten var obebyggd. Området var bebyggt med äldre hus. Marken öster och norr om var jordbruksmark. Det fanns en mindre bäck ungefär där avloppet går nu. 1965 blev det kommunalt vatten, avlopp och dagvattenshantering inlagd och bäcken försvann. När dagvattenledningen blev lagd slutade den ungefär 2 meter utanför strandkanten. Då var det inga problem än hur mycket det regnade. Idag har det fyllts på med sand så det är c:a 55 meter dike till strandkanten, mynningen blir ofta helt stängd av sand och diket bli överfyllt vilket gör att vattnet rinner in över tomterna. Undrar om röret inte borde gå ändå ut till strandkanten? Bilder på översvämning bifogas.

Kommentar: Frågan kräver lösning i annan ordning.

Justeringar

Endast redaktionella ändringar föreslås.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås godkänna planförslaget och hemställa hos kommunfullmäktige att anta förslaget.

Trelleborg 2008-09-23

Stefan Ferm
Stadsbyggnadschef

Zorica Radnell
Planarkitekt