

DETALJPLAN FÖR
DEL AV VÄSTERVÅNG 2:25 M.FL.

"SÖDRA GRÄNSTORP" - TRELLEBORGS KOMMUN

TRELLEBORGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen antagen: 190409

Beslutet har vunnit laga kraft: 190509

Beslutet intygas:



PLANFÖRFARANDE

Standardförfarande

PLANARKITEKT

Lina Jönsson

Gunnar Göransson

PLANHANDLINGAR

Denna planbeskrivning

Plankarta

Illustrationskarta

Samrådsredogörelse

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas. I detaljplanen redovisas gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

SÅ HÄR LÄSER DU DETALJPLANEN

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser.

Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan.

Planbeskrivningen har tre kapitel. I det första kapitlet beskrivs och motiveras de olika planbestämmelserna som finns på plankartan.

I genomförandekapitlet beskrivs hur detaljplanen kan genomföras.

I det sista kapitlet beskrivs förutsättningarna för planarbetet och de konsekvenser som kan uppstå till följd av att detaljplanen genomförs.

INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

PLANFÖRSLAG	4
STADSBYGGNADSFÖRSLAG OCH PLANENS SYFTE	4
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	5
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	5
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	6
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	6
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	7
ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET	8
 GENOMFÖRANDE	 10
ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
TEKNISK INFRASTRUKTUR	10
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	 14
BAKGRUND	14
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	14
RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD	16
STAD OCH SAMHÄLLE	16
HÄLSA OCH SÄKERHET	23
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	26
UNDERLAG TILL PLANARBETET	27

PLANFÖRSLAG

STADSBYGGNADSFÖRSLAG OCH PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten att uppföra flerbostadshus, radhus och friliggande villor. Detaljplanen ska även pröva lämpligheten att uppföra en förskola/skola inom planområdet. Syftet är även att anlägga nya gator och gång- och cykelvägar i området som ansluter till omkringliggande gator.

Planförslaget utgår från platsen som den nordliga entrén till Trelleborg stad. Ny bebyggelse ska placeras för att skapa ett tydligt definierat gaturum med framsida och entréer mot allmän plats samt privata gårdsmiljöer mot insidan av kvarteren. Utgångspunkten i planförslaget är att skapa ett integrerat trafiknät med bebyggelse som vänder framsidan mot gaturummet och skapar en lättorienterad kvartersstruktur inom planområdet med tydliga kopplingar till kringliggande områden i de norra delarna av Trelleborg stad.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA** Gata. Syftet är att skapa en sammanhängande gatustruktur för att stimulera rörelser till, från och genom planområdet.
- PARK,** Park, teknisk anläggning pumpstation får uppföras. Syftet är att skapa en kvarterspark för de boende i området. Parken utgör viktiga offentliga platser och friytor för lek och utevistelse för de boende i området. Syftet är även att möjliggöra för uppförandet av pumpstation inom parkområdet.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för bostäder.
- BC,D,** Bostäder, Centrum i bottenplan, Äldrevård. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en blandning av bostäder och verksamheter.
- S** Skola och förskola. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för skola och förskola.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

- dagvatten** Marken är avsedd för öppet dagvattenmagasin. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att tillräckliga ytor för att fördröja dagvatten från planområdet säkerställs i detaljplanen.
- busshållplats** Busshållplats ska anordnas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att befintlig busshållplats längs Havrejordsvägen flyttas till ett nytt läge.
- gång och cykel** Gång- och cykelbana ska finnas. Syftet är att skapa ett sammanhängande cykelvägnät för att stimulera rörelser till, från och genom planområdet.
- plantering** Trädplantering ska finnas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att Havrejordsvägens sektion innehåller trädplantering.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att delar av planområdet inte förses med byggnad.



Marken får endast förses med uthus i högst en våning. Balkonger och loftgångar tillåts över egenskapsområdet. Syftet med bestämmelsen är att reglera placering av huvudbyggnader och djupet på huvudbyggnadernas byggrätter. Bestämmelsen ska även medverka till att huvudbyggnader placeras så att gaturummet avgränsas tydligt och skapar en tydlig kvartersstruktur.

- e₁** Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Syftet med bestämmelsen är att reglera hur stor del av området som får bebyggas för att säkerställa att byggnaders storlek passar in med bebyggelsen norr om planområdet samt att tillräckliga friytor kan anordnas i anslutning till bostaden.
- p₁** Huvudbyggnad ska placeras med gaveln i egenskapsområdets gräns i öster. Syftet är att ny bebyggelse ska placeras på ett sätt som följer strukturen för befintlig bebyggelse i Gränstorp norr om planområdet.
- p₂** Huvudbyggnad ska placeras i egenskapsområdets gräns i söder. Syftet är att bebyggelsen ska placeras i en sammanhållen linje mot Havrejordsvägen.
- p₃** Huvudbyggnad ska placeras med långsidan i huvudsak högst 3 meter från fastighetsgräns mot Klörupsvägen i öster. Huvudsak innebär minst 51 % av byggnadens långsida. Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska placeras i den östra delen av fastigheten och skapa en tydlig fond mot Klörupsvägen.
- f₁** Endast friliggande villor. Syftet är att endast möjliggöra för friliggande villor som är anpassade till befintlig bebyggelse i Gränstorp norr om planområdet.
- f₂** Huvudentré ska placeras mot allmän plats. Syftet är att öka orienterbarheten i området, öka läsbarheten i byggnaderna och alstra rörelse till stadens gator. Entréerna signalerar en mänsklig närvaro och skapar en stadsmiljö som är vänligare och tryggare.



Högsta nockhöjd i meter. Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadernas höjd så att den nya bebyggelsen anpassas till sin omgivning.



Minsta respektive största takvinkel i grader. Syftet är att ny bebyggelse ska uppföras på ett sätt som följer uttrycken i befintlig bebyggelse i Gränstorp norr om planområdet där majoriteten av bebyggelsen har takvinklar mellan 30 och 45 grader.

n₁ Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Vid fällning ska trädet ersättas med likvärdigt träd. Syftet med bestämmelsen är att bevara en uppvuxen ek som finns inom området.

v₁ För bostäder större än 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Planbestämmelsens syfte är att säkerställa en god ljudmiljö för bostadsbebyggelsen, i enlighet med gällande förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.



Utfartsförbud. Syftet är att säkerställa trafiksäkerheten vid Havrejordsvägen och Högalidsvägen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet är att underjordiska ledningar inom kvartersmark ska kunna nås för drift- och underhållsåtgärder.

a₁ Marklov krävs för fällning av träd. Syftet med bestämmelsen är att bevara en uppvuxen ek som finns inom området.

- a₂ Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar avhjälpes. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken saneras så att riktvärdena för känslig markanvändning uppfylls.

ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET

Cykelparkering Cykelparkering ordnas enligt kommunens parkeringsstrategi och parkeringsnorm.

Kommunen prioriterar rörelser med cykel och attraktiv cykelparkering är en viktig förutsättning för att göra verksamheter tillgängliga.

Cykelparkering för boende och arbetare ordnas på kvartersmark i direkt anslutning till varje entré. Syftet är att cykelparkeringen genom sin kvalitet och attraktiva utförande ska bidra till att cykeln blir det självklara förstahandsvalet vid val av transportmedel.

Bilparkering Bilparkering ordnas enligt kommunens parkeringsnorm.



Illustrationsplanen visar ett möjligt genomförande av detaljplanen

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen beräknas kunna antas första kvartalet 2019. Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Allmän platsmark inom detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap.

Med kommunalt huvudmannaskap 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 berörda fastighetsägare.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

DAGVATTEN

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Planområdet delas av Havrejordsvägen. Dagvattnet från den norra delen hanteras på ett sätt och dagvattnet från den södra på ett annat.

Dagvatten från den norra delen leds i ledning via ett öppet dagvattenmagasin. Det öppna dagvattenmagasinet behöver ha en volym på 319 m³ för att klara av att fördröja ett regn med 20 års åtkomsttid. Inom området, markanvändning PARK₁, norr om Havrejordsvägen finns ytor avsatta för att anlägga ett öppet dagvattenmagasin med en fördröjningskapacitet på 319 m³. Volymen på dagvattenmagasinet är dimensionerat för att även kunna fördröja dagvatten från området väster om planområdet norr om Havrejordsvägen. För det området pågår framtagandet av ny detaljplan, DP 233. Från dagvattenmagasinet leds dagvattnet i ledning västerut under Lundavägen för att koppla på kommunens befintliga system vid Västra Ringvägen.

Norra området ligger inom yttre skyddsområde för vattentäkt. Inom yttre skyddsområde för vattentäkt är det förbjudet att anlägga infiltrationsanläggningar och anläggningar med utsläpp av avloppsvatten utan tillstånd från kommunens miljönämnd. I dagvattenutredningen finns ett utlåtande som beskriver den föreslagna dagvattenhanteringens påverkan på skyddsområdet samt hur grundvattnet påverkas. Utlåtandet beskriver att det är fullt möjligt med den tänkta dagvattenhanteringen inom yttre skyddsområde för vattentäkt. Men innan anläggningsarbetena påbörjas ska tillstånd ha beviljats av miljönämnden i kommunen.

Dagvatten från den södra delen av planområdet föreslås fördröjas i underjordiska magasin i allmän plats GATA. Det södra området delas in i tre block; vänster, mitten och höger. Dagvatten från vänster block leds i ledning till underjordiskt magasin i den nya gatan som kopplar samman Havrejordsvägen och Högalidsvägen. Magasinet i gatan behöver ha en fördröjningskapacitet på 185 m³ för att kunna fördröja ett regn med 20 års åtkomsttid. Från mitten och höger block leds dagvattnet i ledning till underjordiskt magasin i Högalidsvägen. Magasinet i gatan behöver ha en fördröjningskapacitet på 396 m³ för att kunna fördröja ett regn med 20 års åtkomsttid. Från fördröjningsmagasinen leds dagvattnet till befintlig dagvattenledning i Högalidsvägen och vidare söderut.

VA

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

En ny pumpstation för spillvatten behöver uppföras inom planområdet. Yta för pumpstation finns inom användning PARK₁ norr om Havrejordsvägen. Stationen föreslås placeras i områdets norra del för att klara Boverkets rekommendationer om ett skyddsavstånd på 50 meter till närmsta bostad. Exakt placering av pumpstation kommer bestämmas när parkytan projekteras.

EL OCH ENERGI

För detaljplanens genomförande krävs en ny nätstation. Nätstation placeras lämpligast väster om Lundavägen, utanför planområdet, för att på bästa sätt kunna tjäna kommunens framtida utbyggnadsplaner i de norra delarna av Trelleborg.

AVFALLSHANTERING

Avfall samt återvinning ska tas om hand i enlighet med kommunens avfallsplan.

LEDNINGSOMLÄGGNING

Inom planområdet finns befintliga ledningar. Vattenledning och gasledning söder om Havrejordsvägen kommer behöva flyttas till följd av planens genomförande. Även teleledning norr om Havrejordsvägen kommer behöva flyttas. Teleledningen söder om Havrejordsvägen berörs inte.

Vattenledning söder om Havrejordsvägen föreslås placeras i nytt läge norr om Havrejordsvägen, norr om befintliga elkablar fram till cirkulationsplatsen Havrejordsvägen – Lundavägen där ledning korsar vägen och ansluter till ledningens nuvarande dragning.

Gasledningen föreslås flyttas och läggas i allmän plats mark i Högalidsvägen.

Teleledningen norr om Havrejordsvägen är tagen ur drift och kommer att plockas bort.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

PLANEKONOMI

Framtagandet av detaljplanen bekostas av kommunen.

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer kommunen bl.a. få kostnader för att bygga ut allmän platsmark, flytta och nyanlägga ledningar. Kommunen kommer även få ökade drifts- och underhållskostnader till följd av utbyggnad av allmän platsmark.

Kommunen får intäkter vid försäljning av kvartersmark samt anslutningsavgifter.

Exploatörer får kostnader i form av byggnation, anslutningsavgifter för el, vatten och avlopp m.m.

MARKANVISNINGSAVTAL

Kommunen avser att fördela den kvartersmark som möjliggör för friliggande villor via den kommunala tomtkön, köpeavtal upprättas med respektive köpare.

Kommunen avser att antingen teckna markanvisningsavtal eller sälja direkt till exploatörer för övrig kvartersmark för bostäder samt skola/förskola. Markanvisning sker enligt Trelleborgs kommuns riktlinjer och policy för kommunala markanvisningar. En markanvisning ger exploatören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse och exploatering av ett särskilt kommunägt markområde.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Planområdet berör fastigheterna Västervång 2:25, 3:10, 3:11 och 3:12 samt Östervång 1:1. Samtliga fastigheter ägs av Trelleborgs kommun.

Vid ett genomförande av detaljplanen styckas Västervång 2:25 av och nya fastigheter bildas för kvartersmark. Fastighetsbildning av exploateringsfastigheter initieras och bekostas av Trelleborgs kommun.

Delar av Västervång 3:10 och 3:11 regleras över till kvartersmark och resten regleras till Östervång 1:1. Västervång 3:12 regleras över till Östervång 1:1. Fastighetsreglering initieras och bekostas av Trelleborgs kommun.

Av planområdets cirka 30 900 m² blir cirka 13 800 m² allmän plats och cirka 17 100 m² kvartersmark.

Exploatörer ansvarar för att initiera och bekosta ytterligare fastighetsbildning inom kvartersmark t.ex. tillkommande avstyckningar för radhustomter.

I det fall gemensamhetsanläggningar behöver bildas inom kvartersmark för t.ex. parkering, gångar och grönytor så ansvarar respektive exploatör för att initiera och bekosta sådan anläggningsförrättning.

RÄTTIGHETER

På Västervång 2:25 finns en befintlig ledningsrätt för tele, akt 1287-1290.1. Ledningsrätten kommer förläggas på allmän platsmark och påverkas inte av ett genomförande av detaljplanen.

Ett u-område har lagts ut i detaljplanens nordöstra del. Trelleborgs kommun initierar och bekostar bildande av ledningsrätt eller annan rättighet för allmänna ledningar.



Fastighetskonsekvenskarta visar hur marken inom området fördelas som kvartersmark och allmän plats.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

BAKGRUND

POLITISKA BESLUT

Tekniska förvaltningen har, den 14 december 2015, inkommit med ansökan om planbesked för att planlägga aktuellt området för bostäder, drivmedelsstation och kommunalt ändamål.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 3 mars 2016 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att detaljplanlägga området för drivmedelsstation, bostäder och kommunal verksamhet. Planarbetet sker enligt standardförfarande.

Under planarbetets gång har detaljplanen utvecklats till att bara pröva möjligheten för bostäder och skola/förskola.

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

PLANDATA

Planområdet ligger i den norra delen av Trelleborg, precis sydväst om Gränstorp. Planområdet avgränsas av Lundavägen i väster, Gränstorp i norr, Klörupsvägen i öster och av Högalidsvägen i söder.

Planområdet omfattar totalt ca 3,4 ha. Norr om Havrejordsvägen består området av vall/ängsmark. Söder om Havrejordsvägen av parkmark.

Planområdet omfattas av delar av fastigheten Västervång 2:25. Fastigheterna Västervång 3:10, 3:11 och 3:12 innefattas också i planområdet. Samtliga fastigheter ägs av Trelleborgs kommun.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 3 § Miljöbalken. Ett genomförande medför heller inte några sådana miljöeffekter som avses i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:996) och kan därför inte heller medföra någon betydande miljöpåverkan.

NÄSTA SIDA: Planområdet ligger i de norra delarna av Trelleborg.



RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö Fuglie - Mellan Grevie-Skåre (M:136). Inom riksintresset dominerar jordbrukslandskapet som består av flera tätt liggande byar med kyrkor från medeltiden till 1900-talet. Det finns ett stort antal gravhögar och rikligt med historiska jordbrukslandskap. Nuvarande odlingslandskap är ett resultat av 1800-talets skiften. Pilerader och alléer skapar tydliga formelement i landskapet. Planområdet ligger även inom riksintresse högexploaterad kust. Planområdet berörs inte av strandskydd.

Genomförandet av planförslaget bedöms inte påverka riksintresse kulturmiljö negativt då planområdet ligger inom befintlig tätort, Trelleborg. Trygghetens hus håller på att uppföras norr om planområdet vilket kommer utgöra gränsen mellan staden och omkringliggande jordbrukslandskap. Genomförandet av planförslaget bedöms inte heller påverka riksintresse högexploaterad kust negativt. Planområdet ligger inom befintlig tätort och bedöms som tätortsutveckling.

STAD OCH SAMHÄLLE

PLATSENS HISTORIK

Planområdet har historiskt sätt utgjorts av jordbruksmark. Fram till 2000-talet har större delen av planområdet nyttjats som jordbruksmark. Under början av 2000-talet omvandlades området söder om Havrejordsvägen till ett parkstråk. Området norr om Havrejordsvägen har fortsatt utgjorts av jordbruksmark.

I takt med att Trelleborg stad växt norrut från efterkrigstiden fram till idag har omgivande områden successivt byggts ut i takt med att Trelleborg stad växt. Områdena söder och sydost om planområdet byggdes framförallt ut under 70-talet. Områdena väster och sydväst om planområdet har tillkommit senare i etapper från 1980-talet fram till idag. I dagsläget håller området norr om planen på att bebyggas med ny räddningsstation som ska markera den norra entrén till staden.

Bebyggelsen norr om planområdet i Gränstorp finns med i kartor sedan slutet av 1800-talet. Under efterkrigstiden utvidgas Trelleborg stad och på 60-70-talet byggdes stora delar av norra Trelleborg ut. Söder om planområdet ligger flerbostadshusområdet Högalid som byggdes ut under 70-talet. Sydost om planområdet ligger Knäckekärr med villabebyggelse som byggdes ut främst under 70- och 80-talet. Väster om Lundavägen ligger villabebyggelse som tillkommit under 1990- och 2000-talet.

KULTURMILJÖ

I samband med planarbetets framtagande har kommunen samrått med länsstyrelsens kulturmiljöenhet enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen. I planområdets södra delar, söder om Havrejordsvägen, har inga fornlämningar påträffats. Marken har vid tidigare anläggande av träd och buskar djupschaktats vilket medfört att eventuella fornlämningar då har förstörts.

För planområdets norra delar har en arkeologisk förundersökning genomförts. Under förundersökningen framkom ett flertal fynd från framförallt förromersk järnålder men även fynd från 4000-1700 f.Kr och 550-800 e.Kr förekommer. Ingen av de tillvaratagna fynden var i behov av konservering. Inga fortsatta antikvariska åtgärder bedöms nödvändiga inom undersökningsområdet. Fornlämningen är inte avgränsad åt något väderstreck.

Planområdet ligger i de norra delarna av Trelleborg och i utkanten av riksintresse för kulturmiljö Fuglie - Mellan Greve-Skåre (M:136). Inom planområdet finns inga av de kulturmiljövärden som riksintresset beskriver. I nordost angränsar planområdet till husgruppen med äldre bebyggelse som kallas Gränstorp. Husgruppen har genom exploateringen längs Havrejordsvägen inkorporerats i Trelleborg stad och utgör idag en del av Trelleborgs stad.

Genomförandet av planförslaget innebär att Trelleborg stads norra delar sammankopplas och den historiskt avgränsade husgruppen Gränstorp framstår inte längre som en fristående bebyggelsegrupp utan blir en del av Trelleborg stad.

STADSSTRUKTUR OCH LANDSKAPSBILD

Planområdet är oexploaterat i dagsläget och karaktäriseras av funktionen som transportrum. Lundavägen och Havrejordsvägen samt de impedimentytor som omgärdar vägarna är framträdande inom planområdet.

Området ligger i utkanten av Trelleborgs stad och omgärdas av olika bebyggelsetypologier. I nordost ligger Gränstorp som är den äldsta bebyggelsen i närområdet. Bebyggelsen i utgörs av friliggande bebyggelse med husen placerade tätt intill gaturummet med gavlarna vända mot gatan. Området direkt söder om planområdet präglas av modernistiska ideal med ljus och luft och stora halvprivata ytor mellan bebyggelsen där gränserna mellan allmänt och privat är otydlig och gatustrukturen bygger på trafikseparering. I övrigt utgörs omkringliggande bebyggelse framförallt av villabebyggelse i en kvartersstruktur, med gator som ofta slutar i återvändsgränder.

Planförslaget innebär att bebyggelsen norr om Havrejordsvägen sammankopplas och en sammanhållen bebyggelse norr om Havrejordsvägen från Västervång till Östra Gränstorp skapas. Planen skapar även en tydligare entré till Trelleborgs stad genom att bebyggelsen söder om Havrejordsvägen tillåts att placeras närmare Lundavägen.

SKUGGBILDNING

Planförslaget medger en förtätning intill befintliga kvarter öster om Klörupsvägen. Kommunen har tagit fram en skuggstudie som visar vilket inflytande den föreslagna skolbyggnaden får på befintlig bebyggelse och fastigheter. Huvudbyggnaden för ändamål skola är placerad enligt placeringsbestämmelsen p₃. Scenariona som beskrivs är:

- 20 mars kl 08:00, 12:00, 15:00 och 18:00 (vårdagjämning)
- 21 juni kl 08:00, 12:00, 15:00 och 18:00
- 23 september kl 08:00, 12:00, 15:00 och 17:00 (höstdagjämning)

Skuggstudien visar att huvudbyggnaden kommer skymma kvällssolen under juni och september för bostadsfastigheterna direkt öster om Klörupsvägen. I september när byggnaden skymmer solen vid 17:00 börjar det mörkna. Vid 18:00 har solen gått ner och därför visar studien 17:00 i september.



20 MARS 08:00



20 MARS 12:00



20 MARS 15:00



20 MARS 18:00



21 JUNI 08:00



21 JUNI 12:00



21 JUNI 15:00



21 JUNI 18:00



23 SEPTEMBER 08:00



23 SEPTEMBER 12:00



23 SEPTEMBER 15:00



23 SEPTEMBER 17:00.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN

Längs Klörupsvägen i den norra delen av planområdet finns en uppvuxen ek som har ett högt bevarandevärde och utvecklingspotential för framtiden.

Inom området söder om Havrejordsvägen mellan körbana och befintlig gång- och cykelväg finns en planterad trädrad med lönnar. Trädraden är planterad under 2000-talet och träden har en diameter på ca 10 cm. Trädraden uppfyller inte kriterierna för att omfattas av biotopskyddet allé. Träden har trots att de inte omfattas av biotopskyddet biologiska värden.

Genomförandet av planförslaget innebär att ytan söder om Havrejordsvägen som tidigare ingått i ett sammanhängande parkstråk exploateras, vilket påverkar de biologiska värdena negativt. Trädraden längs Havrejordsvägens södra sida kommer inte kunna finnas kvar vid planens genomförande. Norr om Havrejordsvägen möjliggör planförslaget för en planterad trädrad. I den mån det är möjligt ska träden söder om Havrejordsvägen flyttas till den norra sidan av Havrejordsvägen.

Planförslaget innebär att en yta på ca 5000 kvm norr om Havrejordsvägen används som parkyta med öppen dagvattenhantering. Beroende på hur ytan utformas kan dagvattendammen ge positiva effekter för naturmiljön och den biologiska mångfalden.

Eken norr om Havrejordsvägen ska bevaras och skyddas i detaljplanen med marklov.

TILLGÄNGLIGHET

Området är i huvudsak plant med små höjdskillnader, vilket skapar goda förutsättningar för en god, fysisk tillgänglighet.

Planförslaget innebär att gång- och cykelvägen längs Klörupsvägen förlängs hela vägen upp till Havrejordsvägen och stärker tillgängligheten till planområdet för oskyddade trafikanter. Planförslaget möjliggör även för en ny gång- och cykelbana norr om Havrejordsvägen som ersättning till gång- och cykelbanan söder om Havrejordsvägen som utgår vid genomförandet av planförslaget. Planens genomförande förbättrar tillgängligheten till, från och genom planområdet.

KOLLEKTIVTRAFIK

Inom planområdet finns hållplats för stadsbusstrafiken. Hållplatsen trafikeras av linje 2 med 10-minuterstrafik under högrafik och halvtimmestrafik i lågtrafik. Ca 3 km från planområdet ligger Trelleborgs Central med persontågstrafik.

Genomförandet av planförslaget medför att hållplatsen för stadsbusstrafiken behöver flyttas ca 50 meter österut och utformas som en fickhållplats.

GATUNÄT OCH TRAFIK

Genom planområdet sträcker sig Havrejordsvägen. Havrejordsvägen är en av huvudgatorna i öst-västlig riktning i den norra delen av Trelleborg. Havrejordsvägen trafikeras i dagsläget av ca 1900 fordon per dygn (ÅDT). Körbanan är ca 10 m och separerad gång- och cykelbana finns längs den södra sidan. I de östra delarna av planområdet sträcker sig Klörupsvägen. Klörupsvägen har historiskt varit en av de viktigaste infarterna till Trelleborg stad norrifrån. Vägen trafikeras idag av ca 450 fordon per dygn (ÅDT). Längs med Klörupsvägen söder om planområdet finns separat gång- och cykelbana. Men längs den sista delen mot Havrejordsvägen saknas det i dagsläget. I de södra delarna av planområdet sträcker sig Högalidsvägen. Högalidsvägen är en matargata till bostadsområdet Högalid och har idag en trafikmängd på ca 400 fordon per dygn (ÅDT). Högalidsvägen saknar i dagsläget separerade ytor för oskyddade trafikanter. Väster om planområdet sträcker sig Lundavägen som idag är den viktigaste infartsvägen till Trelleborg norrifrån. Lundavägen trafikeras i dagsläget av ca 7000 fordon per dygn (ÅDT).

Planförslaget möjliggör för att cykelvägen längs Klörupsvägen förlängs så att en sammanhängande cykelbana finns längs hela Klörupsvägen upp till Havrejordsvägen. Detaljplanen möjliggör även för cykelbana längs Högalidsvägens norra sida samt att cykelbanan söder om Havrejordsvägen ersätts av cykelbana norr om Havrejordsvägen. Genom dessa åtgärder skapas ett sammanhängande cykelvägnät inom planområdet med kopplingar åt söder, öster och väster och förbättrar cykelmöjligheterna i de norra delarna av Trelleborg.

Med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg har planområdet beräknats alstra ca 600 fordonsrörelser per dygn. Pågående detaljplanläggning norr om Havrejordsvägen och väster om väg 108 har beräknats alstra ca 470 fordonsrörelser per dygn. Majoriteten av dessa fordonsrörelser kommer belasta Havrejordsvägen, Lundavägen och cirkulationsplatsen Havrejordsvägen – Lundavägen. Det innebär att belastningen på cirkulationsplatsen beräknas öka med som mest ca 1070 fordon/dygn. Det bedöms inte ge upphov till några kapacitetsproblem för cirkulationsplatsen. Uppräkningar av trafiken på Lundavägen och Havrejordsvägen har gjorts för år 2040. Då beräknas Havrejordsvägen trafikeras av ca 3100 fordon/dygn och Lundavägen av som mest ca 10 000 fordon. Även med de uppräkningsarna bedöms cirkulationen fungera tillfredsställande. Trafikverket anger i VU 94S-2 att en cirkulationsplats med ett körfält och ej överkörbar rondell normalt klarar trafikflöden upp till 20 – 25 000 inkommande fordon per dygn.

PARKERING

I dagsläget finns en parkeringsplats längs Klörupsvägens västra sida som tidigare använts som vändplats för stadsbusstrafiken.

Planförslagets genomförande innebär att parkeringen utgår. Inom planområdet ska parkering anordnas i enlighet med kommunens parkeringsnorm. I den nya gatan som planeras att sammankoppla Havrejordsvägen med Högalidsvägen finns möjlighet till angöring och lastzon i gatan.

SAMHÄLLSSERVICE

Planområdet ligger i de norra delarna av Trelleborgs stad ca 2 km från centrum där huvuddelen av stadens handel och samhällsservice finns samlad.

Planförslaget innebär att de norra delar av Trelleborg förtätas med bostäder och offentlig service i form av förskola samtidigt som förslaget möjliggör för centrumverksamheter i utvalda delar. Genom detaljplanens genomförande kan stadens samhällsservice förstärkas, dels genom nya invånare med närhet och gångavstånd till stadens många existerande målpunkter, dels genom att detaljplanen medger möjligheter för ny samhällsservice strategiskt lokaliserad i staden.

BARNPERSPEKTIV

Detaljplanen möjliggör för en närhet till stadens samhällsservice, som förskolor, skolor och butiker, och till många av stadens offentliga platser. Detaljplanen säkerställer dock inte tillgängligheten. Tillgängligheten är avgörande för barns fysiska aktivitet och möjlighet att ta del av staden, särskilt på ett självständigt vis. Beroende på hur stadens gator utformas och på vilket vis gående och cyklister prioriteras kan staden antingen bli en stödjande eller hindrande miljö för barns aktiva liv och rörelsefrihet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

LUFTKVALITET

Förslaget bedöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids.

VATTENKVALITET

Recipienten för det aktuella planområdet är västra Sydkustens kustvatten.

Planförslaget bedöms sammantaget inte ha någon större påverkan på recipienten och därmed inte bidra till att miljökvalitetsnormer för vatten överskrids.

Genom att dagvattnet från planområdet kommer passera ett flertal fördröjningsmagasin innan det når recipienten bedöms det dagvatten som leds till recipient inte innebära föroreningshalter som påverkar vattenkvaliteten negativt.

SKYFALL

Området norr om Havrejordsvägen utgör en lokal lågpunkt. Vid skyfall kommer nederbörden bli instängd. Parkytan norr om Havrejordsvägen ska höjdsättas så att nederbörden vid skyfall leds dit. Ytan ska vid stora nederbördsmängder kunna fungera som översvämningssyta.

För området söder om Havrejordsvägen kommer marken luta åt sydväst och skyfallet kommer att avrinna mot Högalidsvägen och vidare söderut.

MARKFÖRORENINGAR

PQ Geoteknik och Miljö har genomfört Markteknisk undersökning av planområdets södra del. Undersökningen visar att värden överskrider riktvärden för känslig markanvändning i två punkter (punkt 3 och 6). Sedan tidigare är det känt att det finns markföroreningar inom det område av planen som ligger norr om Havrejordsvägen.

Tekniska nämnden, Trelleborgs kommun som äger marken inom planområdet har inkommit med en anmälan om avhjälpande åtgärder på fastigheten Västervång 2:25. Anmälan har skickats över till Länsstyrelsen. Syftet med anmälan är att marken ska få en kvalitet som medger att området kan användas för bostadsändamål. Samhällsbyggnadsförvaltningen, Trelleborgs kommun har därefter beslutat att förelägga Tekniska nämnden att

de avhjälpande åtgärder som är anmälda ska genomföras till en kvalitetsnivå som motsvarar naturvårdsverkets allmänna bedömningsgrunder för känslig markanvändning (KM-nivå).

Planförslagets genomförande innebär att marken kommer saneras för att uppfylla riktvärdena för känslig markanvändning.

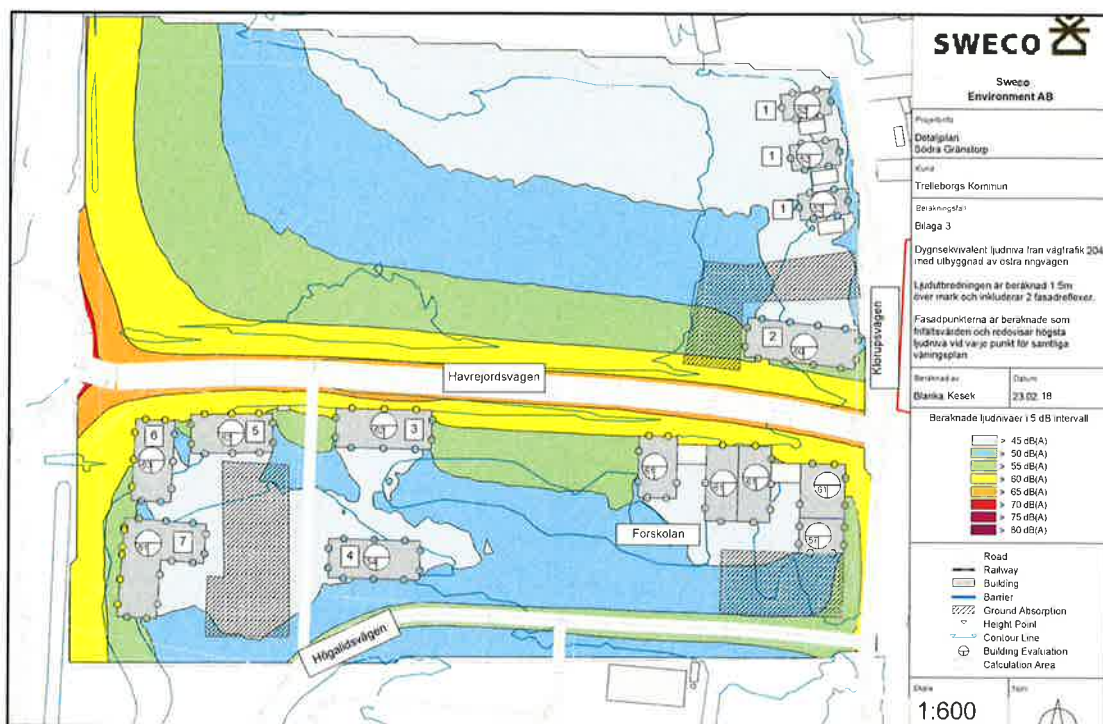
OMGIVNINGSBULLER

Delar av planområdet påverkas av trafikbullernivåer som överskrider riktvärdena i gällande förordning (SFS 2015:216). För fasader vända mot Lundavägen och Havrejordsvägens södra sida överskrider riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Planförslaget möjliggör för anordnande av uteplats på den sida av bebyggelsen som är vänd bort från omkringliggande vägar, på så sätt möjliggörs för uteplats som klarar riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. För området där förskola planeras möjliggör detaljplanen för anläggande av skolgård med de delar som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet inom område där den ekvivalenta ljudnivån är under 50 dBA. På övriga delar av skolgården bedöms den ekvivalenta ljudnivån stiga upp mot 55 dBA, vilket är i enlighet med Boverkets vägledning *Gör plats för barn och unga*.

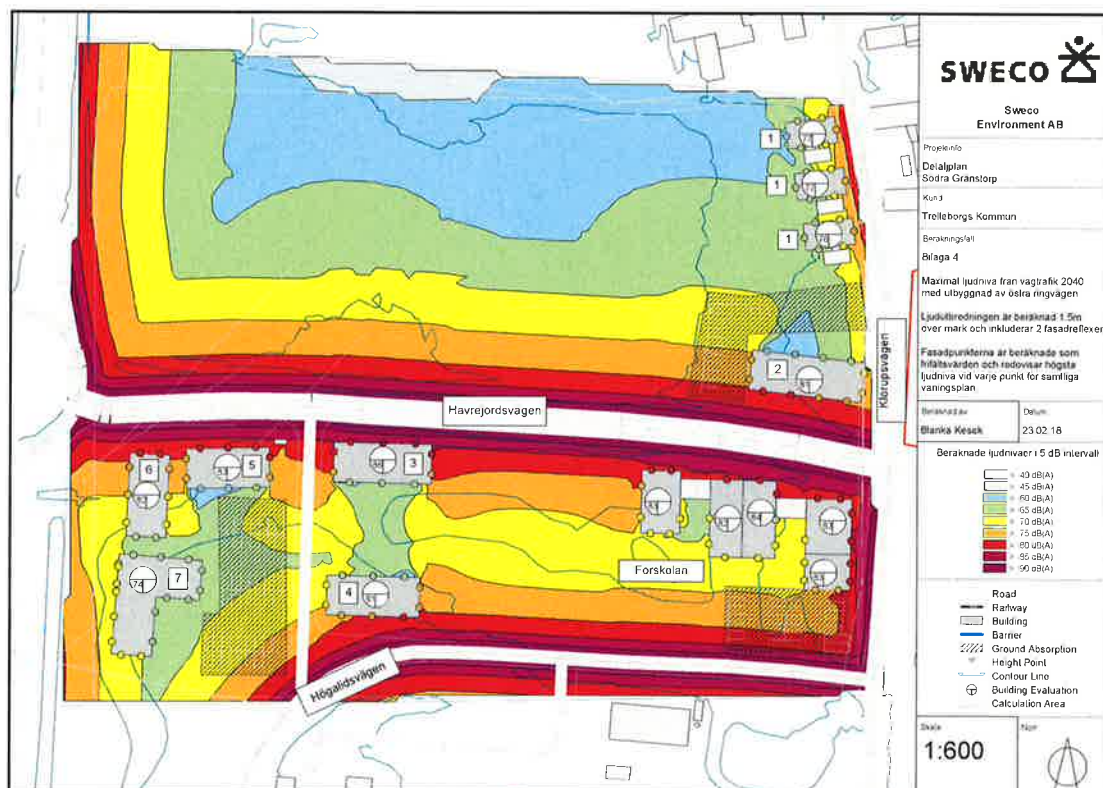
För att säkerställa att planerad bebyggelse uppfyller riktlinjerna i gällande trafikbuller införs bestämmelsen v_1 där fasadvärdena på bostadsbebyggelse beräknas överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå.

- v_1 För bostäder större än 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden

Införandet av bestämmelsen säkerställer att minst hälften av bostadsrummen i en bostad kan vändas mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider.



Dygnsekvivalent ljudnivå (år 2040), beräknad 1,5 meter över mark och inkluderar fasadreflexer.



Maximal ljudnivå (år 2040), beräknad 1,5 meter över mark och inkluderar fasadreflexer.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

MARKBESKAFFENHET

Området norr om Havrejordsvägen har fram tills idag utgjorts av jordbruksmark. I den östra delen norr om Havrejordsvägen har en gård nyligen rivits. Jordlagret utgörs i huvudsak av sandig siltig lermorän på ett djup ner till 6-8 meter. Kartmaterial visar att kalkstensberg finns på ca 20 meters djup.

Marken inom området bedöms generellt ha goda egenskaper för planerad exploatering av bostadsområde.

Området söder om Havrejordsvägen har utgjorts av jordbruksmark fram till 1970-talet då omkringliggande områden börjat byggas ut. Efter det har delar av området fyllts ut med fyllnadsmassor. Jordlagret domineras ytligt av gräs och mulljord ner till ca 0,2 meters djup. Därefter utgörs jordlagret generellt av fyllnadsmassor ner till ca 1 meters djup under utfyllnaden följer sandig siltig morän ner till 3-6 meters djup.

Marken inom området bedöms generellt ha goda egenskaper för planerad exploatering av bostadsområde. Undantaget är fyllnings- och organiska ytlager med upp till 1 meters mäktighet som finns i området. Dessa massor bör bortskaffas i sin helhet eller åtminstone under grund- och anläggning.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

UNDERLAG TILL PLANARBETET

ÖVERSIKTSPLAN

I Fördjupningen av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025 är aktuellt område utpekad som blandad bebyggelse och nytt bebyggelseområde från tidigare jordbruksmark.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Området är till stora delar inte detaljplanlagt. För den södra delen längs Klörupsvägen är området planlagt för parkmark, detaljplan A 107 "allmän plats avsedd att planteras".

KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Förutom den fördjupade översiktsplanen ligger följande kommunala styrdokument till grund för planförslaget:

- » *Bostadsförsörjningsprogram*
- » *Trafikstrategi*
- » *Parkeringsstrategi*
- » *Dagvattenpolicy*
- » *Friytor - Riktlinjer för Trelleborgs kommun skolor & förskolor*

UTREDNINGAR

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

- » *Arkeologisk förundersökning 2013 – Västervång 2:25 (UV rapport 2013:128), Riksantikvarieämbetet, 2013.*
- » *Redovisning arkeologisk undersökning, Riksantikvarieämbetet, 2016-04-13*
- » *Dagvattenutredning Västervång, Ramböll, 2018-10-22*
- » *Kort utlåtande om hydrologiska förutsättningar för dagvattenhantering på Västervång, Ramböll, 2018-10-10.*
- » *Markteknisk undersökningsrapport (MUR) och PM –Geoteknik och Markmiljö Västervång 2:25, PQ Geoteknik & Miljö, 2017-03-15*
- » *Markteknisk undersökningsrapport (MUR) och PM –Geoteknik och Markmiljö del av Västervång 2:25 norr om Havrejordsvägen, PQ Geoteknik & Miljö, 2017-03-31*
- » *Trafikbulerutredning Södra Gränstorp detaljplan, Sweco, 2018-03-05*

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen. I arbetet har dessutom tjänstepersoner från tekniska förvaltningen medverkat.

- Lina Jönsson, planarkitekt, samhällsbyggnadsförvaltningen
- Gunnar Göransson, planarkitekt, samhällsbyggnadsförvaltningen
- Karin Jönsson, planarkitekt, samhällsbyggnadsförvaltningen
- Emy Olofsson, Exploateringsingenjör, tekniska förvaltningen
- Zainab Mousa, projekteringsingenjör, tekniska förvaltningen
- Johan Hansson, trafikplanerare, tekniska förvaltningen
- Jan-Åke Persson, projektledare, tekniska förvaltningen