

TRELLEBORGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan nr: 100001
Beslutet har varit i laga kraft: 201217
Beslutet intogs: 

DETALJPLAN FÖR
PROFILEN 11 M.FL.

”PROFILEN” - TRELLEBORGS KOMMUN



PLANFÖRFARANDE

PLANARKITEKT

Sofi Lott

Karin Jönsson

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.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen tas fram med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Processen ser ut så här:



INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

PLANFÖRSLAG	4
PLANENS SYFTE OCH STADSBYGGNADSFÖRSLAG	4
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	5
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	5
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	6
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	6
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	8
 GENOMFÖRANDE	 10
ORGANISTATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
TEKNISK INFRASTRUKTUR	10
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
FASTIGHETSRÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	14
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	 16
BAKGRUND	16
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	16
RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD	16
STAD OCH SAMHÄLLE	17
HÄLSA OCH SÄKERHET	22
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	27
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	31
UNDERLAG TILL PLANARBETET	32
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	32

PLANFÖRSLAG

PLANENS SYFTE OCH STADSBYGGNADSFÖRSLAG

Syftet med detaljplanen är att omvandla ett industriområde till ett nytt bostadsområde med nya bostäder i olika typer för att stärka Anderslöv som en småstad med en småskalig karaktär. Planområdet ska även stärka utvecklingen av Anderslövs centrum. Bostäder föreslås uppföras i flerbostadshus, radhus, parhus, och/eller enbostadshus. Planen möjliggör även etablering för nya centrumverksamheter i den norra delen av planområdet för att stärka centrum kring väg 101. Planförslaget innebär att allmänna platser tillskapas som binder samman området med övriga Anderslöv.

Planförslaget bygger vidare på den gatubild och bebyggelsestruktur som finns i Anderslöv. Byggnader ska placeras nära gatuliv inom planområdet men också intill väg 101, likt nuvarande industribyggnader. Framtida verksamheter kommer att skapa nya mötespunkter i närområdet och med sin funktion bidra till att centrumkänslan kring väg 101 stärks, samt kompletterar Anderslövs nuvarande centrum.

För att spegla den bebyggelsemiljö som finns i Anderslöv ska även orienterbarheten bevaras. Därför bygger förslaget på en rutnätstruktur med tydlig läsbarhet i byggnaderna med entréer vända mot angörande gator. Med en tät exploatering, där bebyggelsen placeras utmed gatan, skapas även trivsamma gårdar och tydlighet mellan det offentliga rummet och de privata gårdsmiljöerna. Det är viktigt att områdets gator utformas för att hantera och uppmuntra till möten.



Planområdet ligger i västra delen av Anderslöv

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA** Gata. Syftet med bestämmelsen är att skapa en sammanhängande gatustruktur för att stimulera rörelser till, från och genom Anderslöv. Gatorna inne i området föreslås få en rutnätsstruktur med cykling i blandtrafik och gångtrafik separat. Planförslagets intentioner är att gator ska utformas med fokus på gående och cyklister. Därför är det viktigt hur gaturummet utformas så att hastigheterna anpassas till gaturummets innehåll. Gaturummet i området ska bidra till ett lugnt trafiktempo. Gaturummet och körbanorna är lika breda på samtliga gator, förutom en sträcka i sydost intill befintlig verksamhet. Gaturummet är bredare där för att exempelvis kunna använda ytan till fördröjning av dagvatten, plantering av träd osv. samt till att kunna uppföra en bullerskärm mellan verksamheten och det föreslagna bostadsområdet.
- PARK** Park. Bestämmelsen syftar till att skapa en gemensam grönyta för det planerade området men också för de närliggande bostäderna. Parken ska ge gröna kvalitéer till området och rekreation.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- BC** Bostäder och centrum. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en blandning av bostäder och centrumverksamheter för att stärka Anderslöv som en småstad.
- B₁** Bostäder. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för nya bostäder i olika typer för att stärka Anderslöv som en småstad.
- B₂** Bostäder i parhus eller enbostadshus. Syftet är att den nya bebyggelsen ska bygga vidare på Anderslövs småskalighet med en tät exploatering med nya bostäder i olika typer.
- B₃** Bostäder i parhus. Syftet med bestämmelsen är att skapa bebyggelse längs med angörande gata i öst och väst samt att den nya bebyggelsen ska bygga vidare på Anderslövs småskalighet med en tät exploatering.
- E** Teknisk anläggning. Inom området finns en nätstation. Syftet med planbestämmelsen är att bekräfta befintlig markanvändning men också möjliggöra för pumpstation i sydost.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

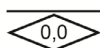
bullerskärm Bullerskärm. Syftet med planbestämmelsen är att uppföra en bullerskärm vid fastighetsgräns mot befintlig industriverksamhet i öst. Detta för att skapa en god bullernivå för de boende.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

e₁ 0 Största byggnadsarea per huvudbyggnad för parhus är angivet värde i kvadratmeter, varav största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad är 55 kvm. Syftet med bestämmelsen är att reglera en småskalig bebyggelsestruktur.

e₂ 0 Största byggnadsarea per huvudbyggnad för enbostadshus är angivet värde i kvadratmeter, varav största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad är 55 kvm. Syftet med bestämmelsen är att reglera en småskalig bebyggelsestruktur.

e₃ 0 Största byggnadsarea per huvudbyggnad är angivet värde i kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att reglera så att en småskalig och tät bebyggelsestruktur skapas.



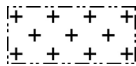
Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Med bestämmelsen regleras byggnadernas höjd. Inom området föreslås höjden på byggnaderna variera mellan 7 meter till 12 meter. Byggnaderna i norr samt sydväst föreslås uppföras med en nockhöjd på 12 meter för att stärka centrumkänslan kring väg 101 och entrén till Anderslöv från söder, med en högre byggnadskropp.

För att skapa en god proportion mellan befintlig verksamhet i öst med de föreslagna bostäderna intill tillåts att bebyggelsen uppföras med en nockhöjd på 12 meter. I övrigt tillåts en nockhöjd på 7-8 meter för att bevara Anderslövs småskalighet.

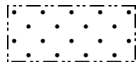
p₁ Huvudbyggnad ska placeras 4 meter från planområdesgräns mot norr. Byggnaderna ska bygga vidare på den gatubild som finns kring väg 101.

p₂ Huvudbyggnad ska placeras max 2 meter från användningsgräns mot intilliggande gata. Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska stärka gatumiljön i det nya bostadsområdet. Placeringen av bebyggelsen är mycket viktig för den gatukaraktär och därtill trafikmiljö och hastighetsefterlevnad skapas.

- p₂** Huvudbyggnad ska placera max 2 meter från användningsgräns mot intilliggande gata i söder. Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska stärka gatumiljön i det nya bostadsområdet och utgöra en tydlig entré.



Marken får inte förses med byggnad förutom uthus i högst 1 våning. Syftet med planbestämmelsen är reglera djupet på huvudbyggnadernas byggrätt och att bebyggelsen placeras längs med gatan samt skyddsavstånd från bostäder till befintlig verksamhet i sydost.



Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att skapa förgårdsmark där uteplats kan uppföras i en ljuddämpad utemiljö samt skyddsavstånd mellan bostäder och befintlig verksamhet i sydost. Prickmark finns även för u-områden i syfte att byggnader inte ska uppföras ovan på ledningarna.

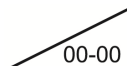
- f₁** Byggnaders huvudentréer ska i huvudsak vara vända mot norr. Syftet med bestämmelsen är att öka orienterbarheten och stärka gatumiljön längs med väg 101.

- f₂** Byggnaders huvudentréer ska vara vända mot angörande gata. Syftet med bestämmelsen är att öka orienterbarheten i området, öka läsbarheten i byggnaderna och alstra rörelse i området. Entréerna signalerar en mänsklig närvaro och skapar en miljö som är vänligare och tryggare.

- f₃** Huvudbyggnadens fasadlängd mot norr ska vara minst 30 meter. Syftet med planbestämmelsen är att byggnaden mot väg 101 ska stärka gatumiljön likt den verkstadsbyggnaden som finns inom fastigheten Profilen 11. Verkstadsbyggnaden har ett miljöskapande värde i sin volym och placering nära vägen. När verkstadsbyggnaden rivs tappas ett historiskt värde och det är därför viktigt att vid en framtida förändring ta hänsyn till gatubilden och bebyggelsestrukturen genom att placera en ny byggnad likt nuvarande byggnad. Vidare är det viktigt att byggnadens placering skapar en ljuddämpad sida mot söder.

- f₄** Loftgång får inte placeras mot användningsgräns i söder och väst. Föreslagen bebyggelse i sydväst kommer att skapa en tydlig entré till Anderslöv från söder samt entré till bostasområdet. Syftet med planbestämmelsen är att säkra att en stadsmässig bebyggelse kan uppföras i aktuellt läge.

f₅ Minsta nockhöjd är 9 meter. För att skapa en god proportion mellan befintlig verksamhet i öst med de föreslagna bostäderna intill ska minsta nockhöjd vara 9 meter.



Minsta respektive största takvinkel i grader. Takvinkel för huvudbyggnad ska vara mellan 20-45 grader. Syftet är att ny bebyggelse ska uppföras med sadeltak på ett sätt som följer uttrycken i befintlig bostadsbebyggelse runt planområdet, där majoriteten har sadeltak.

m₁ Bullerskärm mot industrimark med en höjd av minst 2 meter över anslutande marknivå ska uppföras mot användningsgräns i öst. Syftet med bestämmelsen är att skapa god boendemiljö intill befintlig inuustriverksamhet.

m₂ Bullerskärm mot industrimark med en höjd av minst 2 meter över anslutande marknivå ska uppföras mot användningsgräns i norr samt öst. Syftet med bestämmelsen är att skapa god boendemiljö intill befintlig inuustriverksamhet.

m₃ För bostäder större än 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en ljuddämpad sida. Syftet med bestämmelsen är att skapa boendemiljöer som klarar riktvärdena för trafikbuller intill väg 101.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet med bestämmelsen är att bekräfta befintlig ledningsrätt som finns för starkström till förmån för E:ON samt dagvattenledning till förmån för kommunen inom aktuellt planområde.

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

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

Bygglov får inte ges för bostad förrän angiven bullerskärm mot industrimark i öst har kommit till stånd



Illustrationsplan med möjlig utformning av planområdet

GENOMFÖRANDE

ORGANISTATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Allmän platsmark inom detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Kommunen ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän platsmark. Exploatörer ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Under genomförandetiden finns en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen som endast får ändras om synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

DAGVATTEN

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Marken avvattnas idag till viss del till kommunens dagvattenledningar i norr, men till största delen till dikningsföretag i söder. Längs Åbyvägen sker avvattningen genom yttlig avrinning längs vägen till vägens lågpunkt. Vägens lågpunkt passerar även dikningsföretaget. Det finns befintliga dagvattenledningar inom området som leds till dammar belägna söder om planområdet, vars utlopp är anslutet på dikningsföretaget och vidare till Dalköpingeån. Även dagvatten från de omkringliggande villakvarteren leds till de befintliga dammarna.

Planerad byggnation innebär att ett 20-årsregn behöver fördröjas. Framtagen dagvattenutredning beskriver att det vore positivt om de befintliga dammarna i söder kan användas. Att anlägga utjämningsmagasin inom aktuellt planområde innebär sämre hydrauliska förhållanden för områdena uppströms och nedströms dammen, jämfört med en utbyggnad av befintligt dammsystem i söder. I nuläget består dammsystemet av tre separata dammar. Dammsystemet är ihopkopplat genom bräddiken samt ledningar. Dammarna kommer att behöva byggas ut för att anpassas till planerad utbyggnad. Utöver dammsystemet så leds en 400-ledning längs den västra delen av dammsystemet vilket övergår till en 450-ledning innan den går ihop med dikningssystemet. Med det föreslagna systemet kommer vattnet fördröjas innan anslutning till befintligt dikningsföretag söder om området. För att skapa en tillräckligt stor fördröjningsvolym utvidgas befintliga dammar så att de två nordligaste dammarna i dammsystemet sammanfogas till en. Dammens storlek är anpassad till en utloppsledning med dimension 315 mm. Ett bräddöverfall för flöden större än 20-årsregn

föreslås sättas in mellan sista dammen och utloppet så att vatten bräddar till dikningsföretaget.

I östra delen av området finns det även yta för att kunna fördröja och leda vattnet mot söder, då gatubredden är bredare här. I övrigt behöver befintligt ledningsnät i området byggas ut.

VATTEN OCH SPILLVATEN

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvattenavlopp. Nya ledningar för vatten- och spillvatten behöver byggas ut i aktuellt område. En ny pumpstation behövs för att transportera avloppsvattnet vidare till reningsverket i Smygehamn. Den planerade pumpstationen är föreslagen att placeras i sydöstra hörnet inom planområdet.

EL OCH ENERGI

En befintlig nätstation finns inom den norra delen av planområdet som planeras försörja det aktuella området tillsammans med en nätstation öster om planområdet. Den befintliga nätstationen behöver eventuellt byggas om för kommande effektbehov. I den norra delen av området, Profilen 11, finns befintliga nätledningar utbyggda. I övrigt finns högspänningsledning och lågspänning, i västra kanten intill Åbyvägen samt högspänningskabel som går från väst till öst inom fastigheten Anderslöv 50:11. Det ska finnas minst fem meter avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnad eller upplag.

Bullerskärm som uppförs närmare än 3 meter från E.ONs markkablar ska samråd med E.ON ske innan bullerskärm uppförs.

Distributionsledning för gas finns direkt norr om planområdet.

AVFALLSHANTERING

Avfall ska tas omhand inom respektive fastighet i enlighet med kommunens riktlinjer för avfallshantering. Placering av miljöhus ska ske i direkt anslutning till gatumarken inom kvartersmark. Soppilen måste kunna vända utan att behöva backa på grund av säkerhetsskäl.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Räddningstjänstens tillgänglighet till området är inom normal insatstid. Brandposter kommer att behöva ordnas. Avståndet till en brandpost från räddningstjänstens fordon ska inte vara mer än 75 meter vilket innebär att avståndet mellan brandposterna kan vara maximalt 150 meter.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

PLANEKONOMI

Framtagandet av detaljplanen bekostas av Trelleborgs kommun och exploatör. Planavtal finns.

EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal ska upprättas i samband med antagande av detaljplanen. Detaljplanen kan bara antas av samhällsbyggnadsnämnden om kommunfullmäktige godkänner det exploateringsavtal som tecknas mellan exploatören inom Profilen 11 och kommunen.

Exploateringsavtalet mellan Trelleborgs kommun och exploatören ska reglera villkor för detaljplanens genomförande, uppföljning av åtagande och kostnadsansvar. Kommunen ansvarar för iordningställande, drift och underhåll av allmän platsmark och allmänna anläggningar. Utformning av ny korsningspunkt till väg 101 och väg 663 ska ske i dialog med Trafikverket då Trafikverket är väghållare. Trafikverket ska godkänna detaljutformningen. Exploatör ska ersätta kommunen för dess kostnader för anläggande av allmän platsmark och allmänna anläggningar om dessa är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Fördelning av kostnaderna mellan exploatör och kommunen för iordningställande av allmän platsmark och allmänna anläggningar redovisas i exploateringsavtalet.

MARKANVISNINGSAVTAL

Markanvisningsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatörer inom Anderslöv 50:11 i samband med antagande av detaljplanen. Markanvisningsavtalen kommer reglera kostnads- och ansvarsfrågor angående bland annat anslutningsavgifter och överlåtelse av mark. Markanvisningsavtalen kommer sedan ersättas av köpekontrakt.

Eventuella småhusfastigheter som avstyckas inom Anderslöv 50:11 kommer fördelas ut via kommunens tomtkö och köpekontrakt tecknas för respektive fastighet.

ARKEOLOGI

Fornlämningar har påträffats inom aktuellt planområde. Fornlämningsområdet är skyddat genom bestämmelserna i 2 kap kulturmiljölagen. Det innebär att samtliga ingrepp eller markförändrade åtgärder inom fornlämningen kräver Länsstyrelsens tillstånd.

KOSTNADER FÖR FLYTT ELLER ÄNDRING AV LEDNINGAR OCH

*NÄSTA SIDA: Planområdet ligger i
västra delen av Anderslöv*



ANLÄGGNINGAR

Alla eventuella kostnader i samband med flytt eller ändringar av E.ONs befintliga anläggningar bekostas av exploatör. För lågspänningskabeln som kommer i konflikt med planförslaget i planområdets västra del, bekostar E.ON själva för flytten. För flytt av ledning ska kontakt med E.ON ske i god tid.

FASTIGHETSRÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Planområdet berör fastigheterna Profilen 11 och Anderslöv 50:11. Av planområdets cirka 35 400 kvadratmeter blir cirka 24 800 kvartersmark och cirka 10 600 kvadratmeter allmän platsmark. Fastighetsbildning föreslås ske i huvudsak enligt fastighetskonsekvenskartan. Fastighetsbildningsåtgärderna innebär att delar av Profilen 11 som avser allmän platsmark regleras in i exempelvis Anderslöv 50:11. Kvartersmark styckas av och bildar nya fastigheter med ändamålen bostäder och centrumverksamhet i enlighet med detaljplanen. För fastigheten Anderslöv 50:11 föreslås att mark som avser allmän platsmark ligger kvar i fastigheten Anderslöv 50:11 och kvartersmark styckas av och bildar nya fastigheter med ändamål bostäder enligt detaljplan. Erforderliga åtgärder för fastighetsbildning eller andra lantmäteriförrättningar initieras och bekostas av respektive fastighetsägare.

I det fall gemensamhetsanläggningar behöver bildas inom kvartersmark för exempelvis parkeringar, gång och grönytor så ansvarar respektive exploatör för att initiera och bekosta sådan anläggningsförrättning.

RÄTTIGHET

Planområdet berörs av ledningsrätt för starkström akt 1287-1082 till förmån för E.ON. Den föreslagna planläggningen innebär att denna rättighet kan ligga kvar och säkerställs med ett u-område i plankartan. U-området går från öst till väst i mitten av planområdet.

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

SERVITUT

Avtalsservitut har tecknats för att säkerställa fördröjning av dagvatten från planområdet. Servitutsavtalet är till förmån för kommunens fastighet Lilla Beddinge 30:2 och belastar fastigheten Anderslöv 32:1. Kommunen ges därmed rätt att anlägga och bibehålla fördröjningsdamm för dagvatten samt väg till området.



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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

BAKGRUND

POLITISKA BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 22 augusti 2017 § 185 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att planlägga Profilen 11 m.fl. i enlighet med förvaltningens skrivelse 2017-08-22. 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 östra Anderslöv. Söder om väg 101, Landsvägen mellan Malmö och Ystad. Fastigheterna Profilen 11 och Anderslöv 50:11 ingår i planområdet. Fastigheten Profilen 11 är privatägd och Anderslöv 50:11 ägs av Trelleborgs kommun. Planområdet omfattar cirka 3,5 ha och utgörs av industrifastighet och jordbruksmark. Fastigheten Profilen 11 i norra delen av planområdet omfattas av industriverksamhet. Inom fastigheten finns två äldre industribyggnader och en tjänstebostad med tillhörande industrikomplement. Fastigheten Anderslöv 50:11 omfattas av jordbruksmark. Planområdet lutar svagt åt både sydväst och sydöst.

BEDÖMNING AV 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). Detaljplanen bedöms inte heller leda till betydande miljöpåverkan.

RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

Området omfattas inte av några riksintressen.

STAD OCH SAMHÄLLE

PLATSENS HISTORIK

Inom planområdets norra del finns idag äldre industribyggnader med tillhörande komplementbyggnader och den södra delen består av jordbruksmark. Det framkommer från historiskt underlag, kartmaterial och flygbilder, att områdets södra del korsades av en tidigare järnväg. Denna järnväg var aktiv inom området från slutet av 1800-talet och fram till dess nedläggning 1960. Därefter har marken utgjorts av åkermark fram till idag. I övrigt finns ingen annan känd verksamhet inom planområdet.

I den norra delen av planområdet finns en gammal verkstadslokal och förrådsbyggnad som ligger längs med väg 101. Det finns även en tjänstebostad och övrig industrikomplement. Verkstaden har en tydlig industriell karaktär och uppfördes vid 1800-talets slut, men har sedan dess kraftigt byggts om och till i omgångar under 1900-talet. Samtliga byggnader har fasader av vit puts och verkstadsbyggnaden har utöver det även en stor tillbyggnad i rött tegel. Den tidigare verksamheten har varit järnaffär, försäljning av grönutemaskiner och arbetskläder samt serviceverkstad för bilar och traktorer.

KULTURMILJÖ

Trelleborgs kommuns byggnadsantikvarie har tagit fram ett PM för industribebyggelsen inom planområdet. Fokus har främst legat på den gamla verkstadslokalen, men även tjänstebostaden och förrådsbyggnaden medan övrig bebyggelse utgörs av modern industrikomplement och har därför lämnats okommenterade.



Bild tagen norr om planområdet mot söder. I bild syns de äldre industri- och verkstadslokalerna som ligger längs med väg 101.



Bild tagen inom planområdets norra del. I bild syns tjänstebostaden.

Verkstadsbyggnaden har ett miljöskapande värde i sin volym och placering nära vägen, men också ett lättavläst ursprung beträffande användningen för industriella ändamål. De övriga byggnaderna har framförallt ett värde i relation till verkstaden men bidrar även de med ett tidsdjup till platsen.

Vid rivning kommer de kulturhistoriska värden som byggnaderna besitter, att gå förlorade. Värdet är dock inte så högt att byggnaderna bedöms vara omistliga. Det är däremot viktigt att vid en framtida förändring ta hänsyn till gatubilden och bebyggelsestrukturen genom att placera en eventuell nybyggnad i gatulivet likt nuvarande byggnad samt att beakta byggnadens volym. I planförslaget regleras byggnaders placering intill väg 101.

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 beståndet och bebyggelsestrukturen pekas ut som viktiga inslag av bybilden. Väg 101 beskrivs också där man lyfter fram att en karaktäristisk bykänsla skapas av att husen ofta ligger tätt utmed vägen. Byggnaderna på fastigheten Profilen 11 i sig nämns dock inte i kulturmiljöprogrammet, men kan möjligen läsas ut som tillhörande det äldre byggnadsbeståndet och som en del av den viktiga bebyggelsestrukturen.

Vidare tillhör byggnaderna sannolikt de tidigaste i området och kan därför läsas som den äldsta årsringen i utvecklingen av industriområdet som senare expanderat med andra industrier, som till exempel Thysells möbler AB.

STADSSTRUKTUR OCH LANDSKAPSBILD

Planområdet avgränsas i norr av väg 101, i väst av villabebyggelse samt Äbyvägen. I söder av jordbruksmark och öster av industriverksamheter. Norr om planområdet ligger Thysells varuhusbyggnad. Thysells grundades i Anderslöv 1906 och tillverkade möbler mot beställning. År 1965 stod varuhusbyggnaden klar, dock lades företaget ner 2011. Varuhusbyggnaden står kvar och ska omvandlas till en mångfald av funktioner så som vårdcentral, äldreboende, förskola och andra kompletterande centrumfunktioner. En ny detaljplan har upprättats för området och antogs 2017. Planens syfte var att ge byggrätt för omvandling av varuhuset och även att möjliggöra för nya bostäder i framförallt flerbostadshus eller radhus och att dessa byggs ut i en kvarterstruktur som stärker gatumiljön utmed väg 101.

Nord väst om planområdet ligger Anderslövs centrum med en blandning av verksamheter och bostäder. Den karaktäristiska täta bebyggelsen är mestadels från 1800-talet. Gästgivargården och torget ligger inom 300

meter från planområdet.

Planområdet gränsar i direkt väster av villabebyggelse som ligger längs med Åbyvägens högra sida. Villabebyggelse är uppförd på 60- och 70-talet. Byggnaderna är varierade i sin utformning och består av gult- och rött tegel samt vit puts.

Planområdet gränsar i öster mot industrimark med olika typer av verksamheter. Bland de är Ruukki störst (fastigheterna Profilen 2,3 och 4) som tillverkar byggmaterial av stålplåt. Öst om planområdet bedriver företaget Akea sin verksamhet. De hyr fastigheten Profilen 12 och nyttjar den som lagringsplats för fiberkablage.

FORNLÄMNINGAR

I samband med planarbetets framtagande har kommunen samrått med länsstyrelsens kulturmiljöenhet enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen.

Skånearkeologi har gjort ett fältarbete för den arkeologiska förundersökningen inom fastigheten Anderslöv 50:11. Inom förundersökningsområdet framkom ett långhus bestående av 6 alternativt 8 par med stolphål efter takbärande stolpar samt 11 stålphål från stolpar i norra väggen och östra gaveln. Typologisk datering av långhuset och fynd av keramik daterar huset preliminärt till äldre järnålder. Huset har tolkats som en enfasig ensamgård, dvs huset saknar inslag av yngre och äldre lämningar. Kommunen har ansökt om att få göra ingrepp inom området där påträffade fornlämningar har skett. Kommunen har fått tillstånd att göra ingrepp under förutsättning att berörda delar av fornlämningen undersöks och dokumenteras.

TILLGÄNGLIGHET

Området är i huvudsak plant med små höjdskillnader, vilket skapar goda förutsättningar för en god, fysisk tillgänglighet. Genom förslaget, med en utbyggd allmän platsmark, ökar orienterbarheten med ett gent gatunät. I detaljplanen säkerställs tydlig gräns mellan föreslagna bostadsområde och landskapet vilket ökar den upplevda tillgängligheten till området.

KOLLEKTIVTRAFIK

Anderslöv trafikeras av regionbuss 183 som kör mellan centralstationen i Trelleborg och Anderslöv. Regionbuss 144 kör mellan Anderslöv och pågatågstationen i Östra Grevie. Bussarna är anpassade till tågtider vis respektive station för att underlätta byten. Bussarna har avgång cirka en gång i timmen vardagar och det finns tre hållplatser i Anderslöv, vid idrottsplatsen, vid torget och en vid Folkets park. Från Anderslöv tar det



Bild tagen på väg 101 mot väst.



Bild tagen på planområdets norra del mot söder.



Bild tagen från Åbyvägen mot sydost.



Bild tagen från sydost mot norr.



*Bild tagen på befintlig dagvattendamm
belägen söder om planområdet.*



Bild tagen på Åbyvägen mot norr.

cirka 25 minuter att åka till Trelleborg och cirka 20 minuter att åka till Östra Grevie. Vid ett genomförande av planförslaget förstärks på så vis resandeunderlaget för regionbussarna.

GATUNÄT OCH TRAFIK

Väg 101 (Landsvägen) går norr om planområdet som Trafikverket är väghållare för. Trottoarer finns på båda sidorna av väg 101, i anslutning till planområdet. Hastighetsgränsen är 40 km/h. Årsmedeldygnstrafiken på väg 101 var år 2017 ca 2900 fordon/dygn, varav 12% tung trafik. I aktuellt planförslag föreslås en in- och utfart till området vid korsningen Thysells. Detta för att öka orienterbarheten och integrera området med övriga Anderslöv.

Åbyvägen (väg 663) går väster om planområdet och som Trafikverket även är väghållare för. Trottoar finns på den delen av Åbyvägen som ligger norr om Kyrkogatan, längs med bostadsbebyggelsen. Trottoar saknas längs med plangränsen i väst. Vägbredden är 5 meter och på Åbyvägens östra sida, ligger tomter direkt intill vägen. Planförslaget föreslår bostäder och park i direkt anslutning till Åbyvägen. Kvartersmark föreslås enda ut till fastighetsgräns mot Åbyvägen, likt befintliga bostadsfastigheter norr om. Befintliga byggnaders fasad till fastighetgräns ligger mellan 4-7 meter. Kommunen ser inga skäl att för nytilkommen bebyggelse ska ligga på ett längre avstånd. Planförslaget möjliggör uppförande av ny tillkommen byggnadsfasad på ett avstånd på 6,5 meter. Plats för eventuell framtida gång- och cykelväg vid Åbyvägen finns på den västra sidan, i riktning mot väg 101. Årsmedeldygnstrafiken på Åbyvägen var år 2012 ca 550 fordon/dygn, varav 8% tung trafik. Åbyvägen har både hastighetsgränsen 40 km/h och 60 km/h vid planområdet. En ny in- och utfart föreslås anordnas för att nå planområdets södra del.

Det saknas cykelbana längs väg 101, genom Anderslöv, och längs med Åbyvägen. Västerut finns ett gång- och cykelstråk som går söder om kyrkogården och leder bland annat till idrottsplatsen. Det saknas dock en länk norr om Nygatan för att stråket ska nå hela vägen ut till Åbyvägen. Plats för att anlägga gång- och cykelväg hela vägen ut finns. Lika så finns plats väster om Åbyvägen i riktning mot väg 101. Korsningen i söder kan i framtiden eventuellt kunna koppla samman befintligt bostadsområde i väst med aktuellt bostadsområde. I dagsläget finns ingen korsningspunkt i samma läge.

Genomförd trafikutredning (Sweco 2018-06-01) visar på att det nya området kommer generera cirka 420 bilresor per dag med 95 nya bostäder. Bakgrunden till antalet bilresor grundar sig utifrån beräkningarna nedan:

- » För det aktuella området har utredningen antagit att det kommer att bo 2,5 personer per radhus/kedjehus/parhus.
- » För aktuella området har utredningen antagit att det kommer bo 1,8 personer per lägenhet.
- » Utredningen har utgått från att Anderslövsborna gör 2,5 resor per person och dag.

SAMHÄLLSSERVICE

Anderslöv utmärker sig bland Trelleborgs orter gällande sitt invånarantal, sin småstadskaraktär och sitt serviceutbud. I Anderslöv finns flera mötesplatser, bland annat de offentliga och kommersiella servicepunkterna, kyrkan och torget. Anderslöv har ett rikt föreningsliv.

Det finns idag fyra förskolor i Anderslöv. I västra Anderslöv, söder om väg 101 finns F-9 skola (Väståkraskolan). Äldreomsorg, vårdcentral och bibliotek finns i Anderslöv. Den kommersiella servicen består bland annat av livsmedelsbutiker, blomsterbutik, caféer, kiosk, pizzeria, gästgivargård och tandläkare och bank. Stålföretaget Ruukki finns även lokaliserade i Anderslöv, intill aktuellt planområde.

HÄLSA OCH SÄKERHET

RISKER OCH STÖRNINGAR

En riskutredning (2018-06-01) har gjorts i syfte att uppföra bostäder i närheten av befintliga verksamheter. Direkt öster om planområdet ligger verksamheterna Ruukki och Akea. Akea hyr fastigheten Profilen 12:1 och nyttjar fastigheten som lagringsplats för fiberkablage. Ruukki är ett internationellt ståltillverkningsföretag. Fram till 2010 innefattade verksamheten i Anderslöv målning och pulverlackering vilket krävde tillstånd enligt dåvarande miljöskyddslagen. När Ruukki bedrev denna verksamhet hände det att de fick klagomål om störande lukt från boende i Anderslöv, ofta i samband med vind från öst. Sedan målningens verksamheten flyttade till Finland 2010 har störningarna till omgivningen från Ruukkis verksamhet minskat betydligt. Verksamheten bedöms i nuläget inte ge upphov till störande lukt.

Ruukki har tillstånd för brandfarlig vätska som är baserat på mängden av den brandfarliga vätskan. En bedömning har gjorts om vilket skyddsavstånd som behövs mellan närliggande bostäder och behållare med brandfarlig vätska. Ruukki har tillstånd om en mängd som motsvarar klass 1, vilket blir styrande för skyddsavstånd från behållaren till bostäder. Det ger ett avstånd på 25 meter. Ruukkis tillstånd är kopplat till hela deras

fastighet vilket gör att avståndet får räknas från deras fastighetsgräns till närmsta bostad istället för avståndet mellan skyddsobjekt och brandfarlig vätska. Aktuellt planförslag har tagits fram med ett avstånd på 25 meter mellan bostad och fastighetsgräns i sydost.

Ruukkis fastighet ligger omkring två meter högre än planområdet. I nuläget förvaras den brandfarliga varan inte direkt vid plangränsen, vilket gör att det bedöms osannolikt att en vätska skulle rinna ner från Ruukkis fastighet mot de planerade bostäderna. Det bedöms därför vara tillräckligt att de schablonmässiga avstånden hålls. I samband med att nytt tillstånd för brandfarlig vara söks av Ruukki kan räddningstjänsten komma att ställa krav på hantering av vätskan, till exempel att den inte ska kunna spridas utanför planområdet.

Inom Ruukkis fastighet finns en basstation för mobiltelefoni. Basstationen har en antenn som fångar upp och sänder ut radiovågor. Strålsäkerhetsmyndighetens bedömning är att dessa radiovågor inte innebär några hälsorisker för allmänheten. Radiovågornas styrka minskar mycket snabbt med ökande avstånd till basstationsantennen. För de flesta antenner kan referensvärdet bara överskridas på någon eller några meters avstånd. Den mast som finns på Ruukkis område behöver man således inte ta hänsyn till med anledning av elektromagnetisk strålning.

De industrifastigheter som ligger öster om planområdet väntas inte påverkas nämnvärt. Det finns inga tillståndspliktiga verksamheter som är mycket störande för omgivningen. Verksamheterna bör inte påverkas av den nya bebyggelsen utifrån hur förutsättningarna ser ut idag. Däremot har Ruukki varit en tillståndspliktig verksamhet fram till 2010. Nu har verksamheten tillstånd för brandfarlig vara och mängden brandfarlig vätska (klass 1). Befintligt tillstånd har varit styrande för planeringen för den föreslagna byggnationen. Om Ruukkis koncern vill återuppta verksamheten med målning och pulverlackering kommer det att krävas ett större skyddsavstånd till bostäder på grund av de ökade mängderna klass 1 av brandfarlig vara. Skyddsavståndet skulle då behöva uppgå till 50 meter, jämfört med nuvarande 25 meter som planförslagets bebyggelsestruktur anpassas till. Detta kommer innebära att Ruukkis verksamhet behöver ta hänsyn till bostäderna om verksamheten vill återuppta målning och pulverlackering.

LUFTKVALITET

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

VATTENKVALITET

Planens genomförande bedöms inte leda till överskridande av föroreningsnivåer enligt gällande förordning (2001:554) om miljökvalitetsnormer för vatten. Utifrån framtagna dagvattenutredning (2019-05-08) kommer samtliga ämnen i dagvattnet att minska efter rening, förutom kvicksilver. Recipienten för aktuellt plaområde är Dalköpingeån. Vattenförekomsten i ån, enligt framtagna dagvattenutredning, uppnår ej god kemisk status redan idag. Kviksilver och kvicksilverföroreningar förekommer i halter som överskrider EG:s ramdirektiv för vatten. Enligt VISS har ett undantag i form av ett mindre strängt krav satts för kvicksilver. Halterna av kvicksilver bedöms överskrida gränsvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster. Skälet för undantaget är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av kvicksilver till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus.

SKYFALL

Höjdsättning av markytor ska i samband med genomförande av planförslaget hanteras så att dagvatten och skyfall kommer kunna rinna längs gatorna genom området till dammarna söder om planområdet. Dammarna är sammankopplade med ett dike som fungerar som bräddningsväg vid ett 20-årsregn. I framtagna dagvattenutredning föreslås att ett överfall sätts in mellan sista dammen och utloppet så att vatten bräddar dikningsföretaget vid 20-årsregnet. I detta alternativ släpps max 133 l/s till dikningsföretaget. Skyfallet kan även hanteras genom att vattnet leds ut, via den sydöstra delen av området där gatubredderna är bredare än övriga gator, till den befintliga dammen i söder. Inom gatan i sydost är det även möjligt att fördröjning av dagvatten ske.

SOL OCH SKUGGA

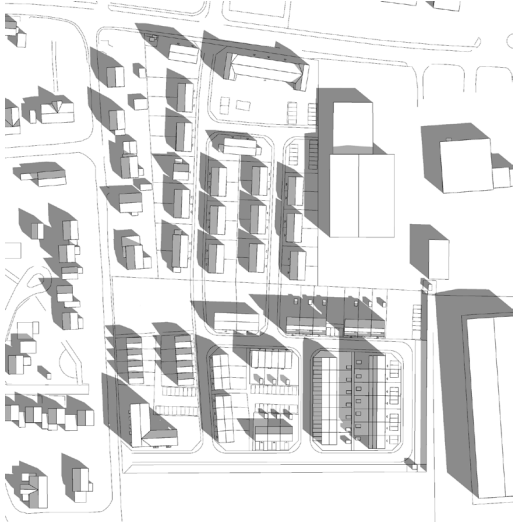
Sol- och skuggstudierna visar att det finns goda möjligheter till såväl solexponerade som solskyddade utemiljöer inom planområdet. (Se skuggstudie på nästa sida.)

MARKFÖRORENINGAR

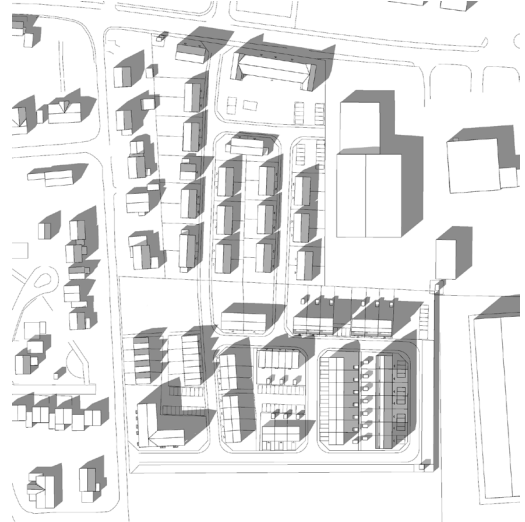
Markmiljöundersökning har gjorts med anledning av att det har funnits drivmedelsstationer (Profilen 11) och järnvägsområde (Anderslöv 50:11) inom planområdet.

Inom fastigheten Profil 11 har det påträffats förhöjda halter av arsenik och spår av metaller och olja inom fastigheten. Grundvattenprov har tagits och analyserats med avseende på närvaro av organiska

NÄSTA SIDA: Sol- och skuggstudie



Skuggstudie 20 mars kl 09:00



Skuggstudie 20 mars kl 15:00



Skuggstudie 21 juni kl 09:00



Skuggstudie 21 juni kl 15:00



Skuggstudie 22 september kl 09:00



Skuggstudie 22 september kl 15:00

ämnen och metaller och grundvattenprov har analyserats med avseende på en omfattande screeningsanalys. Trots att ett stort antal parametrar har analyserats har det inte kunnat påvisas några förhöjda halter av föroreningar i grundvattnet.

Förorenad mark som identifierats har fraktats bort. De bortforslade massorna har tagits omhand av godkända mottagare. Vid återfyllning har massor använts som uppfyllkvalitetskravet för känslig mark.

I en punkt, schaktbotten 0,6-1,3 meter under marknivå, har halter av kadmium lämnats kvar. Halten uppgår till 0,87 mg/kg TS och överskrider marginellt naturvårdverkets allmänna riktvärde för KM –mark (0,8 mg/kg TS).

De avhjälpande åtgärderna inom fastigheten Profilen 11 bedöms ha blivit utförda till en godtagbar kvalitetsnivå (KM) och bedöms därmed ha en kvalitet som medger bostäder. Den marginellt förhöjda nivån av kadmium som finns kvar bedöms inte utgöra någon risk för vare sig människors hälsa eller omgivande miljö i det att de ligger på djup nivå och inte finns exponerade. Några ytterligare åtgärder bedöms således inte som nödvändiga från miljöavdelningens sida, varken med avseende på den genomförda saneringen eller med avseende på den fastigheten i övrigt. För den södra delen av planområdet bedöms inga förhöjda risker avseende markföroreningar finnas med avseende på hälsa eller miljörisk och spridning.

OMGIVNINGSBULLER

Genomförd bullerutredning (Sweco 2018-06-01) har tagits fram utifrån förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Bedömningen görs att samtliga bostäder inom området kan uppnå riktvärden för trafikbuller under förutsättningen att bostäder med fasad mot väg 101 erbjuder en luddämpad sida för minst hälften av bostadsrummen. Detta regleras med bestämmelse i planförslaget. Inom området finns goda förutsättningar till att anlägga uteplatser som uppnår gällande riktvärden för trafikbuller.

Öster om planområdet ligger verksamheterna Ruukki och Akea. Information om driftstider har konsulten fått från företagen. En industribullerutredning har gjorts som visar på att de dominerande ljudkällorna från båda verksamheterna är transporter samt körning med truck och hjullastare. Från Ruukkis verksamhet är det körning med dieseltruck som ger högst ljudnivåer vid fasad inom detaljplaneområdet. Externbullerutredningen visar att gällande bullervillkor kan klaras i sin

helhet under hela dygnet för de planerade bostäderna då Ruukkis och Akeas verksamheter är i full drift.

Bedömningsgrunder för Ruukkis verksamhet baseras på ett utdrag ur domslut 1999-10-29 i miljödomstolen Växjö tingsrätt gällande Ruukkis tidigare miljötillstånd. Buller från verksamheten ska begränsas så att det inte ger upphov till högre ekvivalent ljudnivå utomhus vid bostäder än:

- » *Dagtid, vardag (kl. 07:00 – 18:00)* 50 dBA
- » *Kvällstid (kl. 18:00-22:00) samt dagtid, sön- och helgdagar* 45 dBA
- » *Nattetid (kl. 22.00-07.00)* 40 dBA
- » *Den momentana ljudnivån nattetid får högst vara 50 dBA*

Akes verksamhet innehar inget bullervillkor därför har Boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning varit vägledande. (Se boverkets tabell gällande vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller på nästa sida).

Mest utsatta området är beläget längs Akeas verksamhetsområdes södra gräns och Ruukkis verksamhetsområdes västra gräns. Den beräkningspunkt där högst ljudnivå uppnås är området beläget i hörnet där Akeas och Ruukkis verksamhetsområden möts. Utifrån verksamheternas bullerpåverkan till det planerade bostadsområdet föreslås att bullerskärm uppförs längs detaljplaneområdets gräns mot de båda verksamhetsområdena. En bullerskärm med en höjd på minst 2 meter ger en förbättrad ljudmiljö för bostäderna. Detta regleras med bestämmelse i planförslaget. Varken Akea eller Ruukki har verksamhet nattetid och inga momentana ljud antas förekomma nattetid från någon av verksamheterna.

Utifrån framtagna utredningar för trafikbuller och industribuller visas att påverkan från trafikbuller på området inte överskrider nivåerna i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader. För industribullret som uppkommer vid fastigheterna öster om aktuellt planområde uppförs en bullerskärm i planområdesgräns. Bullerskärmen visar på att god ljudmiljö kan skapas inom aktuellt bostadsområde utifrån Boverkets vägledning om industribuller. Eftersom både förordningen om trafikbuller för bostadsbyggnader och Boverkets vägledning kan uppnås görs bedömningen att aktuellt planförslag inte påverkas negativt av omgivningsbuller.

Högsta tillåtna ljudnivå från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad.

	L _{eq} dag (06–18)	L _{eq} kväll (18–22) Lördagar, söndagar och helgdagar L _{eq} dag + kväll (06–22)	L _{eq} natt (22–06)
Zon A*			
Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B			
Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till luddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C			
Bostadsbyggnader bör inte accepteras.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

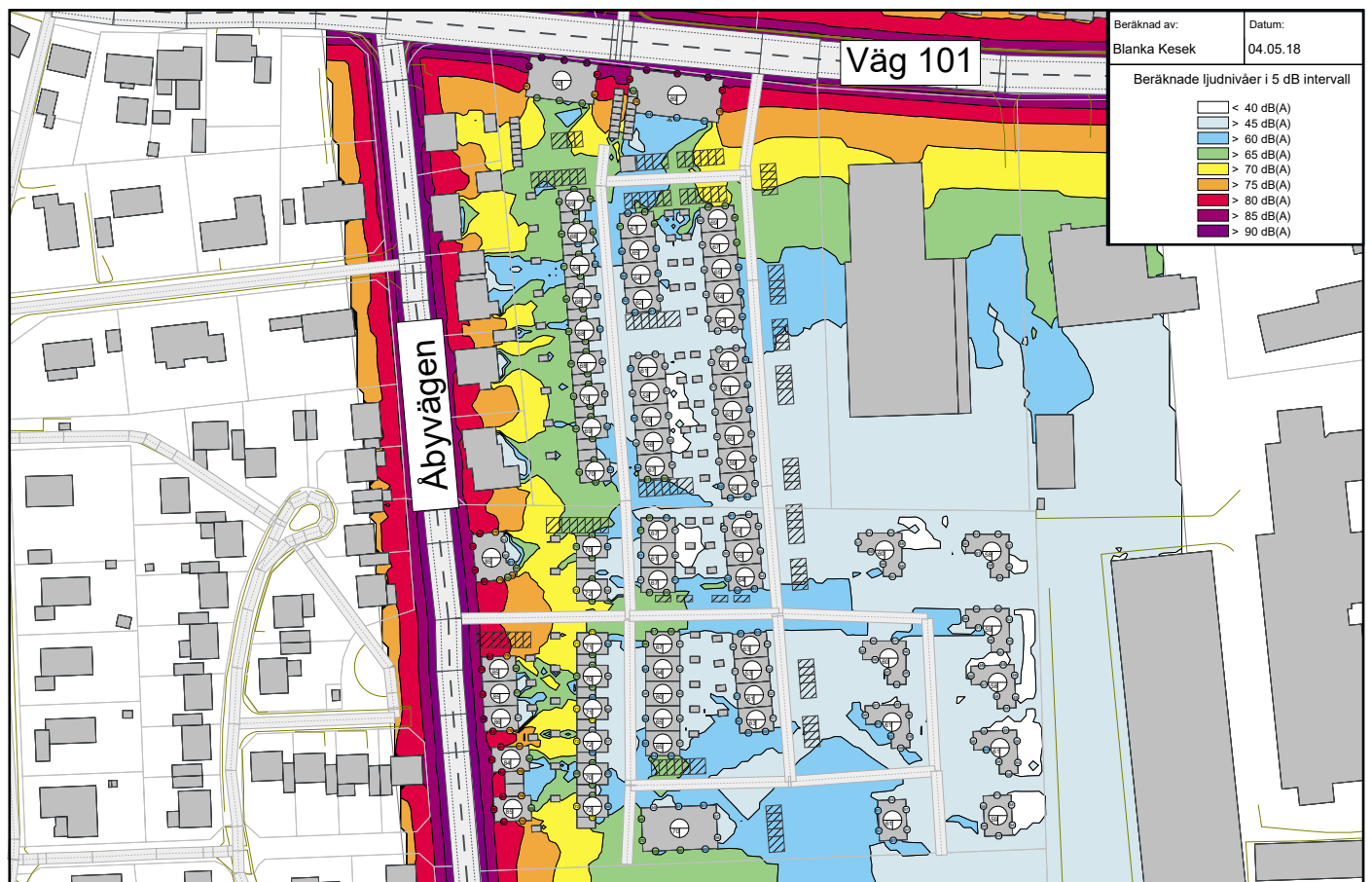
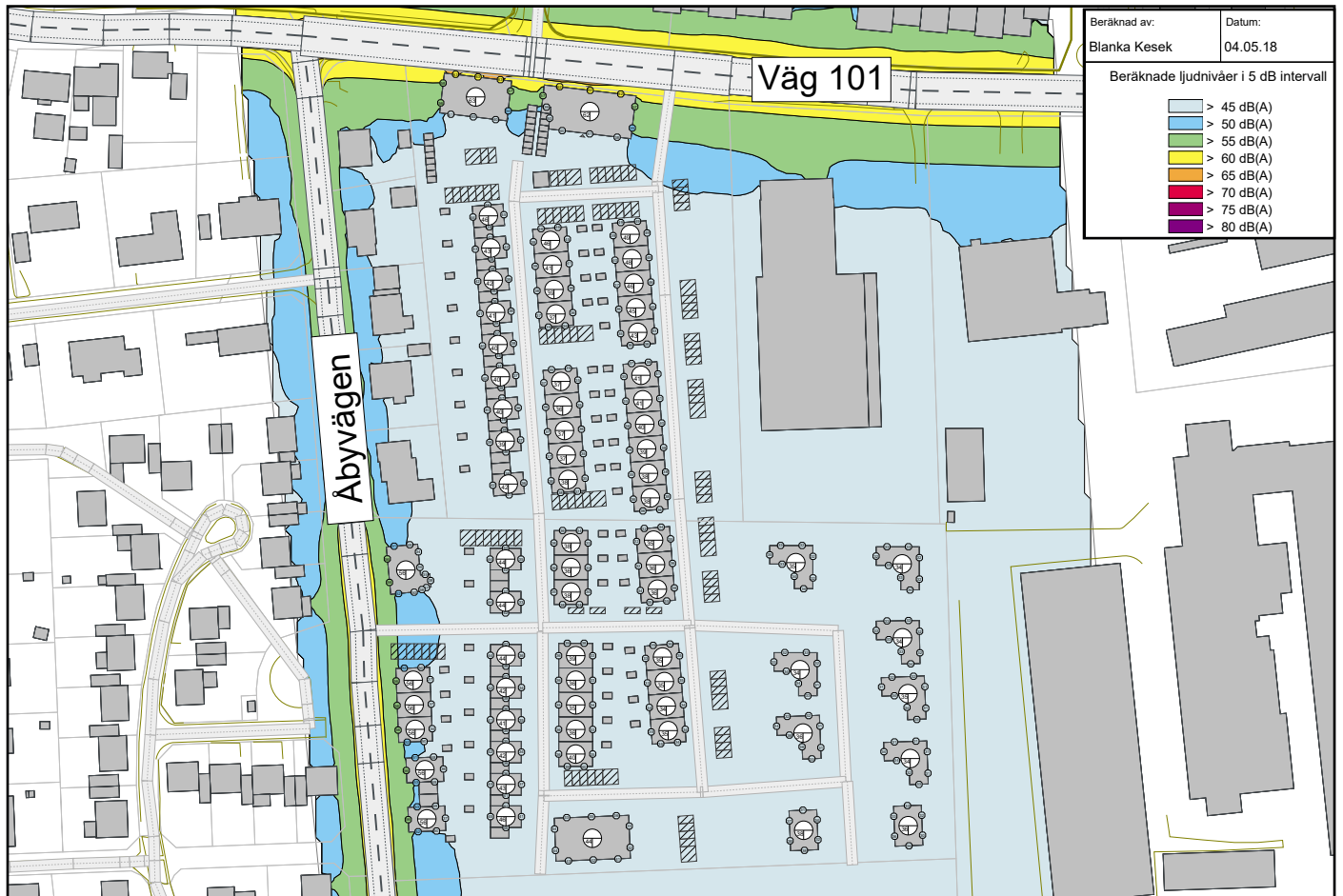
Utöver detta gäller följande för frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad:

- Maximala ljudnivåer ($L_{Fmax} > 55$ dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22–06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en luddämpad sida avser begränsningen i första hand den luddämpade sidan.
- Vissa ljudkaraktärer är särskilt störningsframkallande. I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande, eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter, bör värdena i tabellen sänkas med 5 dBA.

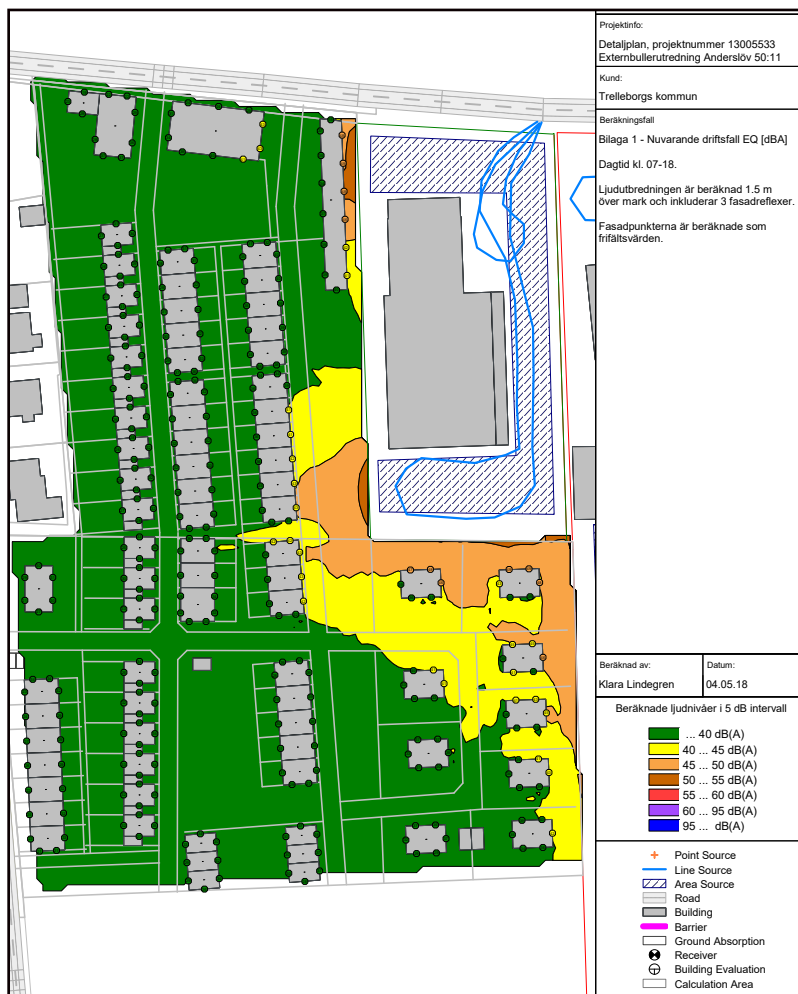
I zon B bör bostadsbyggnader ha en luddämpad sida enligt tabell 4, där ljudnivåerna uppfylls utomhus vid bostadens fasad samt vid en gemensam eller privat uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden.

Tabell ovan visar Boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller

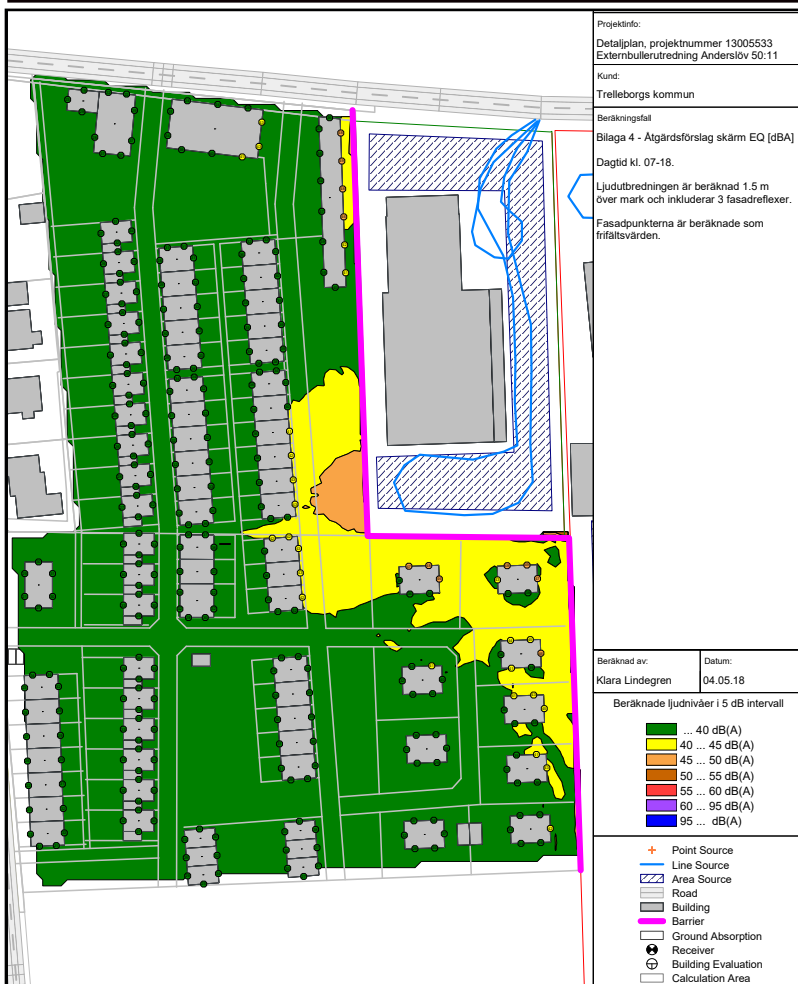
NÄSTA SIDA: Framtagna bullerkartor som visar ekvivalenta ljudnivåer och maximala ljudnivåer



Översta kartbild visar ekvivalenta ljudnivåer prognosår 2040
 Nedersta kartbild visar maximala ljudnivåer prognosår 2040



Kartbild över industribuller utan åtgärd



Kartbild över industribuller med åtgärd

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

MARKBESKAFFENHET

En översiktlig geoteknisk utredning har genomförts för den södra delen av planområdet, på fastigheten Anderslöv 50:11. Fastigheten har sedan tidigare ej varit bebyggd. Förhållandena inom fastigheten varierar med avseende markhöjder och förekomsten av organiska jordlager på vissa ställen. Två lågpunkter kan anas på de historiska flygbilder och kartor. Därutöver är det goda grundläggningsförhållanden. Resultatet av utredningen rekommenderar att i första hand att en exploatering inom den norra delen av området är mest lämplig, medan lågpartierna rekommenderas att undantas från exploatering. Lågpartierna innehåller organisk sättningsgivande jord och bör undantas från exploatering alternativt måste dessa massor bortskaffas under grund- och anläggning. Markytan kan inte enbart höjas för att kunna exploateras på då stora sättningar och markbrott med jordrörelser kan uppkomma. Utgrävning av organiska jordlager behöver först göras för att sedan fyllas igen. Ny fyllning ska utföras från torra, fasta och ostörda schaktbottnar av naturlig lagrad mineraljord. Vid ena lågpunkten kommer en park anordnas, med en anläggning för fördröjning av dagvatten, vilket innebär att exploatering av området anpassas efter områdets markförhållande.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Norra delen av planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan för orter och landsbygd är aktuellt område utpekade som förtätningsområde/omvandling, vilket stämmer väl överens med detaljplanens syfte.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdet är planlagt sedan tidigare. Planområdet berörs av detaljplan B 31 (antagen 1978) och DP 103 (antagen 2001) med ändamål småindustri. Högsta tillåtna byggnadshöjd inom de båda planerna är 7,5 meter. För att möjliggöra bostäder inom planområdet måste detaljplanerna B 31 och DP 103 ändras från småindustri till ett ändamål som är förenligt med bostäder.

Ett genomförande av planförslaget innebär ett mer effektivt utnyttjande och ändamålsenligt hushållande av marken inom fastigheten Profilen 11, där byggnader idag står tomma. För fastigheten Anderslöv 50:11 innebär att jordbruksmark exploateras. Ändring av detaljplan för Anderslöv 50:11 innebär att komplettera föreslagen exploatering för Profilen 11 och skapa en struktur som binder samman befintligt bostadsområde i väst med verksamhetsområdet i öst.

PARKERINGSNORM

Kommunen har en flexibel parkeringsnorm. I aktuellt område ska 1,0 parkeringsplatser för bilar per lägenhet anläggas, inklusive besöksparkering. En minskning av kommunens krav gällande parkeringsplatser kan ske ner till 0,7 om tillgång till klimatskyddade cykelparkering, tillgång till bilpool finns eller vid avtal om parkeringsköp.

För enbostadshus ska 1,8-2,0 parkeringsplatser för bilar anläggas, inklusive besöksparkering. Enbostadshus kan antingen ha parkeringen på den egna tomten eller på en samlad parkering. Med samlad parkering innebär att parkeringen för ett antal enbostadshus samlas till en parkeringsplats. Då gemensam parkering anordnas finns möjlighet till samnyttjande varför behovet blir lägre.

I området ska det finnas minst en cykelplats per sovrum i bostaden för de boende samt en cykelplats per bostad för besökare. Parkeringsbehovet för cyklar bör alltid lösas på kvartersmark och vara väl knuten till bostaden.

UNDERLAG TILL PLANARBETET

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

- » *Dagvattenutredning, Ramböll, 2019-05-08*
- » *Geoteknik och markmiljö, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2018-06-08*
- » *Trafikbuller-, industri- och verksamhetsbuller, struktur-, trafik och riskutredning, SWECO, 2018-06-01*

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

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

- Sofi Lott, planarkitekt
- Karin Jönsson, planarkitekt
- Lena Kron, byggnadsantikvarie
- Malin Widén, miljöinspektör
- Johan Petterson, miljöinspektör
- Jonas Lundström, exploateringsingenjör
- Zainab Mousa, projekteringsingenjör
- Jan-Åke Persson, projekteringsingenjör

