

TRELLEBORGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen antagen: 2017-03-07
Beslutet har vunnit laga kraft: 2017-04-03
Beslutet intygas: *[Signature]*

Detaljplan för
del av Dalköpinge 26:87
"Dalköpinge"
Trelleborgs kommun

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling)

Plankarta

Grundkarta med fastighetsförteckning

Granskningsutlåtande

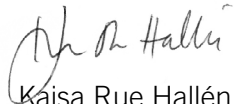
Övriga handlingar

Geoteknisk undersökning för planerat småhus å del
av Dalköpinge 26:74, Trelleborgs kommun, GEOSYD
AB, 2014-01-30

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Ann-Katrin Sandelius
Stadsarkitekt



Kajsa Rue Hallén
Planarkitekt

SYFTE & HUVUDDRAG

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen inleddes med ett begränsat standardförfarande. Då inte hela samrådskretsen godkände planförslaget under samrådet så kommer planen fortsatt hanteras med standardförfarande. I enlighet plan- och bygglagen (2010:900).

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ändra planområdet från odling till bostadsändamål för att möjliggöra en avstyckning.

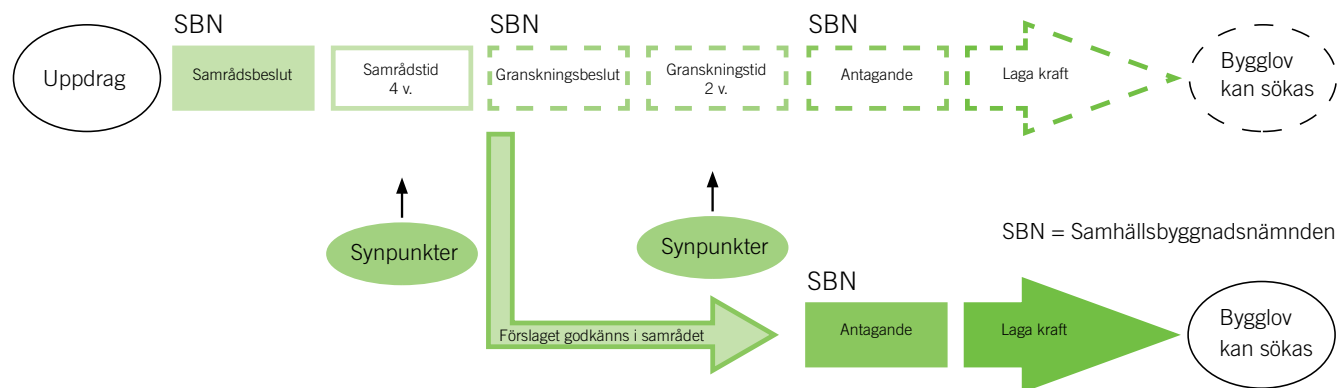
BAKGRUND

På fastigheten, som är planlagd för odling, finns det sedan tidigare en äldre gård, Dalköpinge boställe, med tillhörande ekonomibyggnader. Den 28 januari 2014 (Dnr 2014PB0038) beviljade Samhällsbygg-

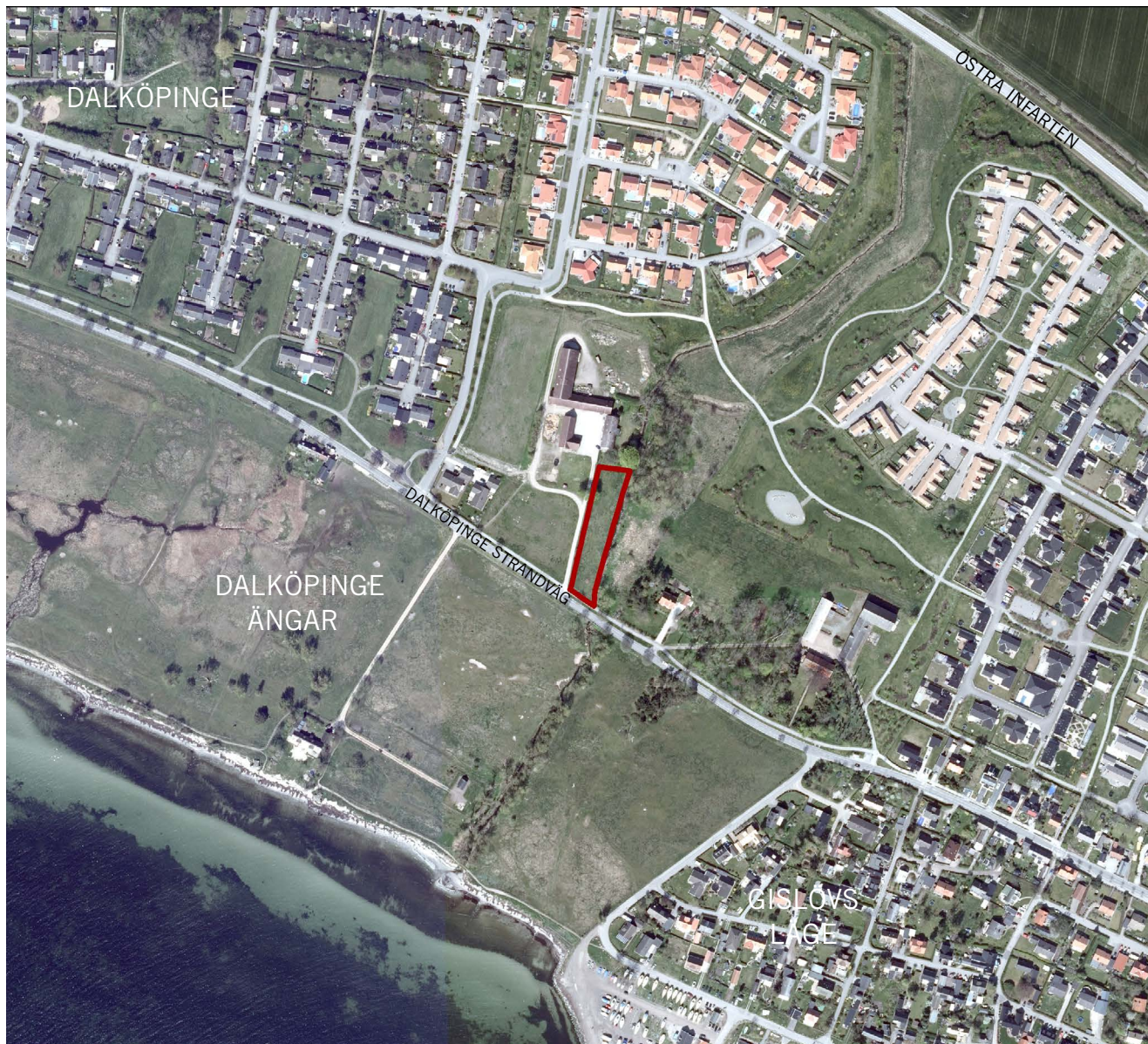
nadsnämnden bygglov för nybyggnad av ett så kallat generationsboende och på fastigheten finns det idag, utöver den äldre gården, ett nybyggt enfamiljshus. Sökande har därefter sökt om avstyckning av området för generationsboendet, men fått avslag från Lantmäteriet med hänvisning att ändamålet inte är odling och att en sådan fastighetsbildning därför är planstridig.

MILJÖBEDÖMNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap.11§ Miljöbalken (MB).



Processpil för standard förfarande med möjlighet till begränsat förfarande om samrådskretsen godkänner förslaget under samrådet



Planområdet är rödmarkerat. Ortofoto är taget innan befintlig byggnad inom planområdet uppfördes.

LÄGE

Planområdet är beläget i Dalköpinge, ca fem km öster om Trelleborgs centrum. Planområdet avgränsas i norr av gården Dalköpinge boställe, i väst av den tillfartsväg som går till Dalköpinge boställe, i söder av Dalköpinge strandväg och i öst av Gislövsån.

AREAL OCH MARK

Planområdet är 2630 kvm stort och består av en tomt bebyggd med ett enfamiljshus i 1,5 plan och dess trädgård.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet består av en del av fastigheten Dalköpinge 26:87 som ägs av Edla och Ulf Bramstorp. Utfarten till Dalköpinge strandväg ligger på fastigheten Dalköpinge 26:6 som ägs av kommunen och på samfälligheten Dalköpinge S:2 som också ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN FÖR TRELLEBORGS STAD

Planförslaget stämmer överens med intentionerna i Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs Stad 2025 där det är utpekat som ett område för blandad bebyggelse.

DETALJPLAN

Området omfattas av DP 50, antagen 26 april 1993. Detaljplanen anger odling för aktuell fastighet. Med odling menas växtodling, det vill säga lantbruk, plantskolor, växthus, koloniområden och odlingslotter. Till verksamheten hör de bostäder, ekonomibyggnader med mera som behövs för odlingen. I planområdets södra gräns är marken planlagd för gång och cykelväg.

FORNLÄMNINGAR

Inför planläggning av villaområdet norr om genomfördes en arkeologisk utredning 1992. Vid det tillfället kunde man konstatera att stora delar av området varit utsatt för grustäckt.

Den nu aktuella ytan är begränsad till sin omfattning. Sannolikheten för att det finns under mark dolda, ej kända fornlämningar är enligt Länsstyrelsens bedömning inte så stor att det finns skäl att ställa krav på arkeologisk utredning enligt bestämmelserna i 2 kap 11 § kulturmiljölagen.

Länsstyrelsen erinrar om anmälningsplikten. Påträffas

fas fornlämningar vid markarbetena skall de i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar uppträder bl. a. som eldstäder, mörkfärgade gropar, sotfärgade jordlager, djurben mm.

RIKSINTRESSEN

Området ligger inom riksintresse för kustzonen. Planområdet är bebyggt och inhägnat sedan tidigare och riksintressets kärnvärden bedöms inte påverkas av föreslagen detaljplanläggning.

Planområdet ligger mycket nära Dalköpinge ängar som är av riksintresse för naturvärden och naturreservat. Planområdet och naturreservatet avgränsas av Dalköpinge strandväg och det är inte fråga om någon tillkommande bebyggelse. Detaljplanen bedöms där-

med inte påverka riksintresset för naturvård negativt.

STRANDSKYDD

Gislövsån som ligger direkt intill planområdet omfattas inte av strandskydd.

NATUR- OCH KULTURMILJÖPLAN

Området är inte utpekat i kommunens Natur- och kulturmiljöplan, men ligger direkt inpå Dalköpinge

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Gränslinje avsedd att utgå

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

H-GATA Gata som ingår i huvudnätet

Lek Anlagd lekplats

PARK Anlagd park

NATUR/VATTENOMRÅDE Kombinerat natur- och vattenområde

LOKALGATA Lokaltrafik

Kvartermark

B Bostäder

L Odling

E Teknisk anläggning

Vattenområde

W Vattenområde

W₁ Gångbro

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

gång- och cykel Gång och cykelväg

allé Planterade träd i två rader

VÄLL Bullervall med en minsta höjd av 3,0 m skall anläggas

UTNYTTJANDEGRAD

e₁ Området kan utnyttjas för såväl frilliggande som sammanslagna hus

e₂ Minsta tomtstorlek för frilliggande hus är 700 m² med en minsta tomtbredd av 25 m

e₃ Högst en 1/3 av tomtarean får bebyggas

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

PLACERING

F₁ Vid frilliggande hus skall huvudbyggnaden placeras högst 3 meter från förgårdslinjen med lägnidan parallellt med gatan samt minst 4 meter från tomtgräns

F₂ Komplementbyggnader får placeras i eller intill tomtgräns

UTFORMNING

G₁ Sammanslagna hus får uppföras endast som gruppbebyggelse

H₁ Högsta byggnadshöjd i meter

H₂ Högsta totalhöjd i meter (taknockshöjd)

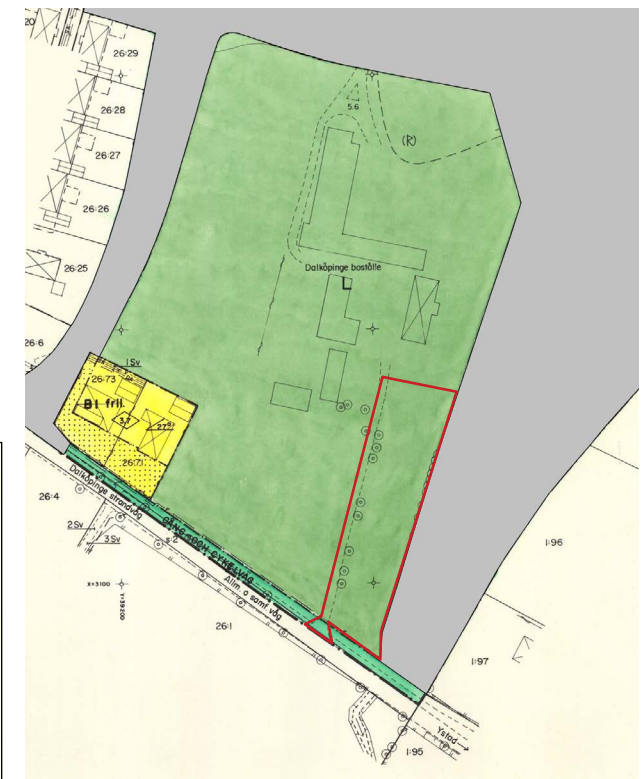
α Största taklutning i grader

I Högsta antal våningar

fril. Endast frilliggande hus

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomföretiden är 5 (fem) år från det att planen vunnit laga kraft



Gällande detaljplan DP 50, planområdet är rödmarkerat

FÖRUTSÄTTNINGAR & PLANFÖRSLAG

ängar. Det är kommunens äldsta naturreservat och en av få obebyggda och fria grönytor i anslutning till kusten öster om centralorten. I Natur- och kulturmiljöplanen pekas den befintliga vegetationen norr om Dalköpinge ängar, längs Gislövsån, ut som ett utrymme för spridning av djur och växter mellan åkerlandskapet i norr och Dalköpinge ängar i söder.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

PLANBESTÄMMELSER: B, e₁, **nockhöjd, prickmark**

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av ett nyligen uppfört enfamiljshus i 1,5-plan. Fastighetsägaren beviljades bygglov för detta 2014.

Intilliggande bostadsområde utgörs av villa- och radhuskvarter. Tillsammans med intilliggande Serresjögården och Dalköpinge strandängar skapar planområdet och Dalköpinge Boställe ett karakteristiskt avbrott i en i övrigt sammanhållen bebyggelse.

För att säkerställa befintlig karaktär samt att befintlig och tillkommande bebyggelse upplevs höra till Dalköpinge Boställe så utgörs den södra delen av planområdet av prickmark. Detta säkerställer också att området omkring Gislövsån bibehålls öppet och grönt vilket är viktigt för landskapsbilden.

Detaljplanen möjliggör inte för någon tillkommande bebyggelse. Den möjliggör för fastighetsägaren att bygga ut befintlig byggnad med 120 kvm inklusive komplementbyggnader. Högsta tillåtnanockhöjd är 7 meter. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 2000 kvm, vilket säkerställer att fastigheten inte kan styckas av



Befintligt bostadshus inom planområdet syns till höger i bilden



Befintligt bostadshus inom planområdet sett ifrån Dalköpinge Strandväg

FÖRUTSÄTTNINGAR & PLANFÖRSLAG

utöver den avstyckning som detaljplanen syftar till att möjliggöra. Tillkommande komplementbyggnader ska vara underordnade huvudbyggnad.

GATOR OCH TRAFIK

PLANBESTÄMMELSER: **utfartsförbud**

Fastigheten nås idag med tillfartsväg från Dalköpinge strandväg. Tillfartsvägen ska fortsatt användas.

Ca 100 meter från fastigheten finns busshållplats för regionbuss 190 och stadsbuss 3. En bussresa till Trelleborg Övre tar ca 13 minuter.

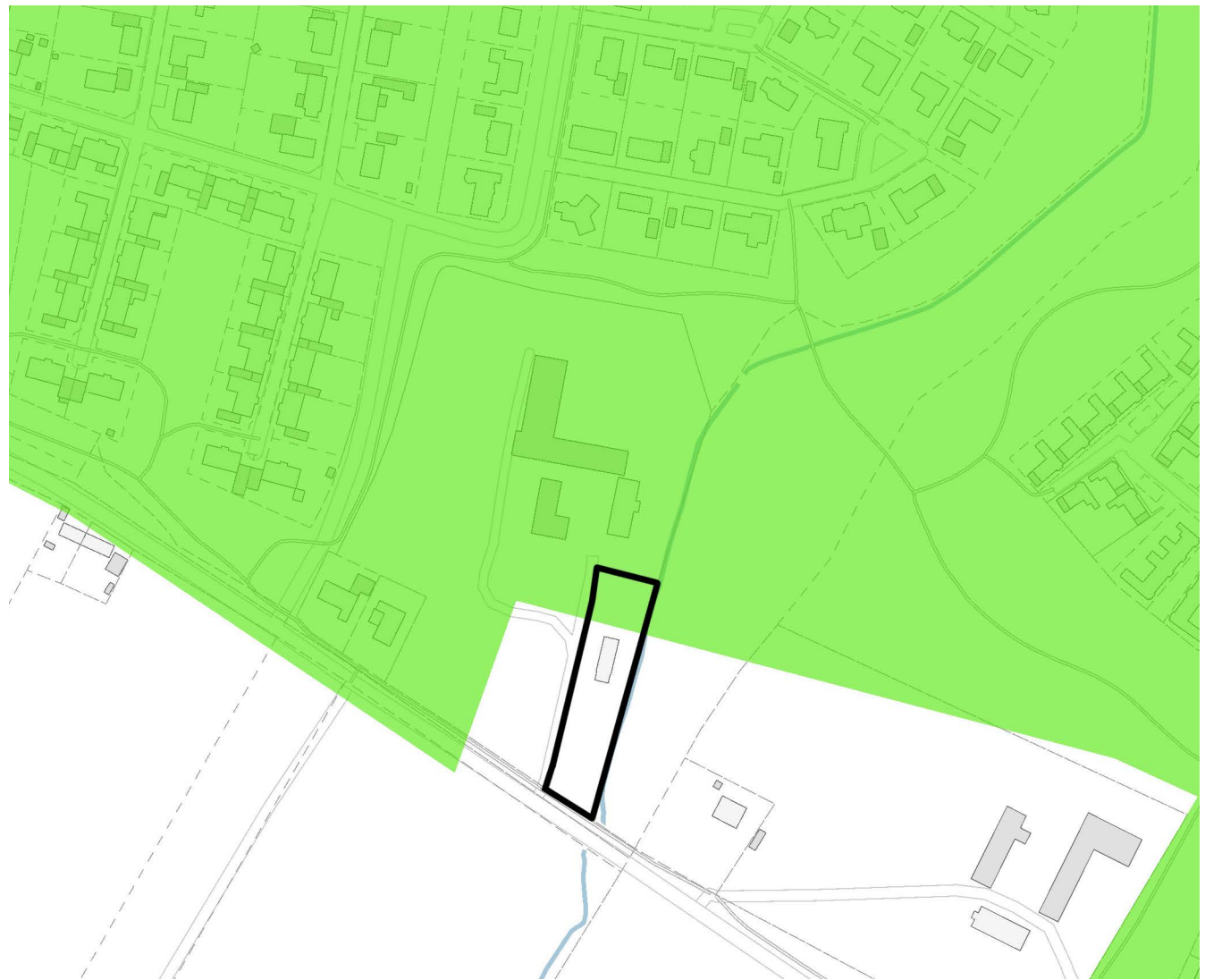
Cykelbana finns längs med Dalköpinge strandvägs norrsida.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Planområdet ligger delvis innanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Verksamhetsområdet ska utökas och inkludera hela planområdet.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning genomfördes 2014 i samband med bygglov för befintlig byggnad inom planområdet. Denna visar att marken överst består av matjord. Härunder består marken av mer eller mindre siltig sand som på 1 m djup vilar på en sandig siltig morän ner till 3,1 meters djup. Undersökningen konstaterar att byggnad kommer att uppföras nära



Verksamhetsområde för dagvatten, planområdet markerat i svart.

KONSEKVENSER

Gislövsån och att översvämningsrisken måste beaktas vid höjdsättning.

STÖRNINGAR OCH RISKER

PLANBESTÄMMELSER: m₁

Planområdet ligger mellan 2,5 – 4,4 m.ö.h och marken slutar öster ut mot Gislövsån som ligger i direkt anslutning till planområdet. I nuläget föreligger ingen risk för översvämning ifrån ån men för att möjliggöra ett framtida skydd mot översvämningsrisker så reserveras en skyddszon om sex meter i planområdets östra gräns. Området har planbestämmelsen m₁ vilket innebär att byggnad inte får uppföras utan ska möjliggöra för skydd mot översvämningsrisker.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att användningen fortsatt kommer att vara odling och att fastighetsägaren inte kan genomföra den avstyckning de önskar.

Planförslaget

Planförslaget möjliggör för fastighetsägaren att stycka av planområdet till en egen fastighet.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Planens genomförande bedöms inte leda till över-

skridande av föroreningsnivåer enligt gällande förordning (2001:527) om miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

Stads- och landskapsbild

Planförslaget möjliggör för att befintlig byggnad byggs ut något samt kompletteras med komplementbyggnader. Den södra delen av planområdet består av prickmark för att säkerställa att eventuella komplementbyggnader placeras i den norra delen av planområdet. Detta är viktigt för att skydda befintlig landskapsbild samt för att bebyggelsen inom planområdet upplevs tillhöra Dalköpinge boställe. Det medverkar också till att området omkring Gislövsån bibehålls öppet och grönt. Sammantaget bedöms inte planförslaget påverka landskapsbilden.

Miljökvalitetsnormer för buller

Planens genomförande bedöms inte leda till överskridande av ljudnivåer enligt gällande förordning (2015:216) om miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller. Bullerberäkning visar att ljudnivån inte kommer att överstiga 45 dBA inom byggrätten. Bullerberäkningen redovisas på nästa sida.

TIDPLAN

Detaljplanen beräknas kunna antas första kvartalet 2017.

GENOMFÖRANDETID

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

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Det 2630 kvm stora planområdet ska styckas av ifrån Dalköpinge 26:87 efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft och utgöra en egen fastighet. Erforderliga åtgärder för fastighetsbildning initieras och bekostas av exploatören.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastighetsägaren kan vid behov ansöka om ett servitut för anslutande väg till Dalköpinge Strandväg.

EKONOMISKA FRÅGOR

Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

Avgränsningarna för verksamhetsområde dagvatten behöver justeras så att hela planområdet inkorporeras.

Beräkning av vägtrafikbuller**2016-09-08**

Enl. Naturvårdsverkets modell, rev 1996, Buller VÄG II ver. 1.2.7. Trivector AB

Sida 1

Trelleborgs kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Objekt: **Dalköpinge 26:87**
Beskrivning: **Bullerbeskrivning**
Handläggare: Kajsa Rue Hallen
Filnamn:

Resultat	
Ekvivalentnivå	
Utenivå med korrektion för fasadreflexer (0,0 dBA)	dBA 45
Maxnivå, Max 0% överskridanden per dygn	
Utenivå med korrektion för fasadreflexer (0,0 dBA)	dBA 69

Mottagarens höjd över marken (m): 2,0

Väg / vägelement	1
Antal fordon/dygn	2 500
Andel tunga fordon (%)	5
Medelhastighet (km/h)	40
Medelhastighet, tunga fordon (km/h)	40
Vägbredd köryta (m)	6,0
Väglutning (promille)	0
Mottagaravstånd (m)	44,0
Bankhöjd över reflektionsplan (m)	0,0
Skärmhöjd över reflektionsplan (m)	--
Mottagarens höjd över reflektionsplan (m)	2,0
Vinkelområde (grader)	0 - 180
Marktyp (Väg/Skärm till mottagare)	Mjuk
Marktyp (Väg till skärm)	--
Skärm	Nej
Fasadkorrektioner mm	--
Vägbeläggningskorrektion	Nej
Beräknat reflektionsplan	Nej
Andel tunga fordon på natten (av alla tunga)	--
Andel lätta fordon på natten (av alla lätta)	--
Maxnivåvillkor tunga/överskridande (%)	--
Bullertillskott ekvnivå (dBA)	45,0
Bullertillskott maxnivå (dBA)	69,5