

**TRELLEBORGS KOMMUN**

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen antagen: 2014-10-20

Beslutet har vunnit laga kraft: 2015-10-13

Beslutet intygas: 

Detaljplan för

**Krooks by 12**

Trelleborgs kommun, Skåne län

Normalt planförfarande

**PLANBESKRIVNING**

# syfte & huvuddrag

## HANDLINGAR

### Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling)

Plankarta

Illustrationskarta

Grundkarta med fastighetsförteckning

### Övriga handlingar

Beslut om tillstånd enligt lag (1988:950) om kulturminnen (KML) att göra ingrepp i under mark dolda fasta fornlämningar, Länsstyrelsen Skåne, 2013-08-15

Bullerutredning, Akustik Gruppen, 2005-02-10

Dagvattenutredning, Tyréns, 2013-10-04

Geoteknisk undersökning, PQ Geoteknik & Miljö, 2004-06-28

Skuggstudie, Trelleborgs kommun, 2014-03-26

## PLANFÖRFARANDE

Planen tas fram med normalt planförfarande enligt 2010 års plan- och bygglag.

## MILJÖBEDÖMNING

Detaljplanen omfattas av ett område som sedan tidigare varit planlagt för förskole- och bostadsändamål. Området innehåller äldre vegetation och en befintlig gårdsbyggnad med kulturhistoriska värden. De konsekvenser som planens genomförande innebär bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11 § Miljöbalken. Detta innebär att ingen separat miljökonsekvensbeskrivning kommer att upprättas. Konsekvenserna av planens genomförande kommer istället att redovisas i planbeskrivningen.

## BAKGRUND

2012-06-18 inkom fastighetsägaren Abitare Fastighetsutveckling AB med en ansökan om ersättning av del av detaljplan för bostäder på östra delen av Stavstensudde till Samhällsbyggnadsnämnden. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2012-11-20 § 205 att återremittera ärendet till Samhällsbyggnadsförvaltningen.

2013-05-02 inkom Abitare Fastighetsutveckling AB med en ny ansökan om ersättning av del av detaljplan. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2013-06-25 § 152 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att inleda detaljplanläggning av fastigheten Krooks by 12 i enlighet med förvaltningens tjänsteskrivelse 2013-06-25.

Planförslaget har varit utställt för samråd under tiden 2013-11-18 - 2013-12-23. Samrådsmöte hölls den 12 december i församlingshemmet vid Maglarps nya kyrka.

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2014-04-21 till 2014-05-19.

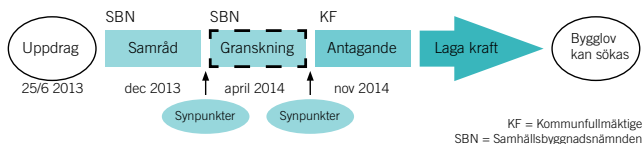
## SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för sammanhängande radhusbebyggelse på fastigheten Krooks by 12.

## FÖRSLAGET I KORTHET

Planförslaget innebär att

- Ett tiotal byggrätter för radhus skapas
- Möjlighet till gemensamhetsanläggning för de boende inom området skapas
- Bebyggelsen i Stavstensudde förtätas



## LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i Stavstensudde ca 5 km väster om Trelleborgs stads centrala delar. Området avgränsas i norr av ett grönområde med lekplats, i öster av bebyggelsen i Krooks by, i söder av Krooks byaväg och i väster av Backsvalevägen och Uddens förskola. Planområdet är beläget ca 7 meter över havet. Planområdet omfattar ca 3000 m<sup>2</sup>, enligt karta

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgörs av fastigheten Krooks by 12 som är privatägd.

## GEOTEKNIK

En översiktlig undersökning av de geotekniska förhållandena i området gjordes i juni 2004. Undersökningen visar att marken inom planområdet består av sandig mulljord, något grusig slitig sand och sand. Grundläggning för hus på upp till 3 våningar kan under dessa förutsättningar normalt ske utan grundförstärkning. För detaljutformning, grundkonstruktioner, dräneringar och dylikt krävs en mer detaljerad geoteknisk undersökning.

## FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet har ett lösfynd av en svärdsknapp till ett bronssvärd påträffats. En arkeologisk utredning av planområdet har genomförts i mars 2004. Länsstyrelsen har gjort bedömningen att

ytterligare utredningar inte är nödvändiga. Påträffas i samband med markarbetena fornlämningar ska dessa, i enlighet med lagen om kulturminnen m.m. 2 kap. 10 §, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

## RIKSINTRESSE

Planområdet är beläget inom riksintresse för kustzonen. Planförslaget bedöms inte medföra påtaglig skada för riksintresset. Området är sedan tidigare planlagt och är en del av det utbyggda området Stavstensudde.



Planområde med omgivning. Ortofoto från 2012.

# tidigare ställningstaganden

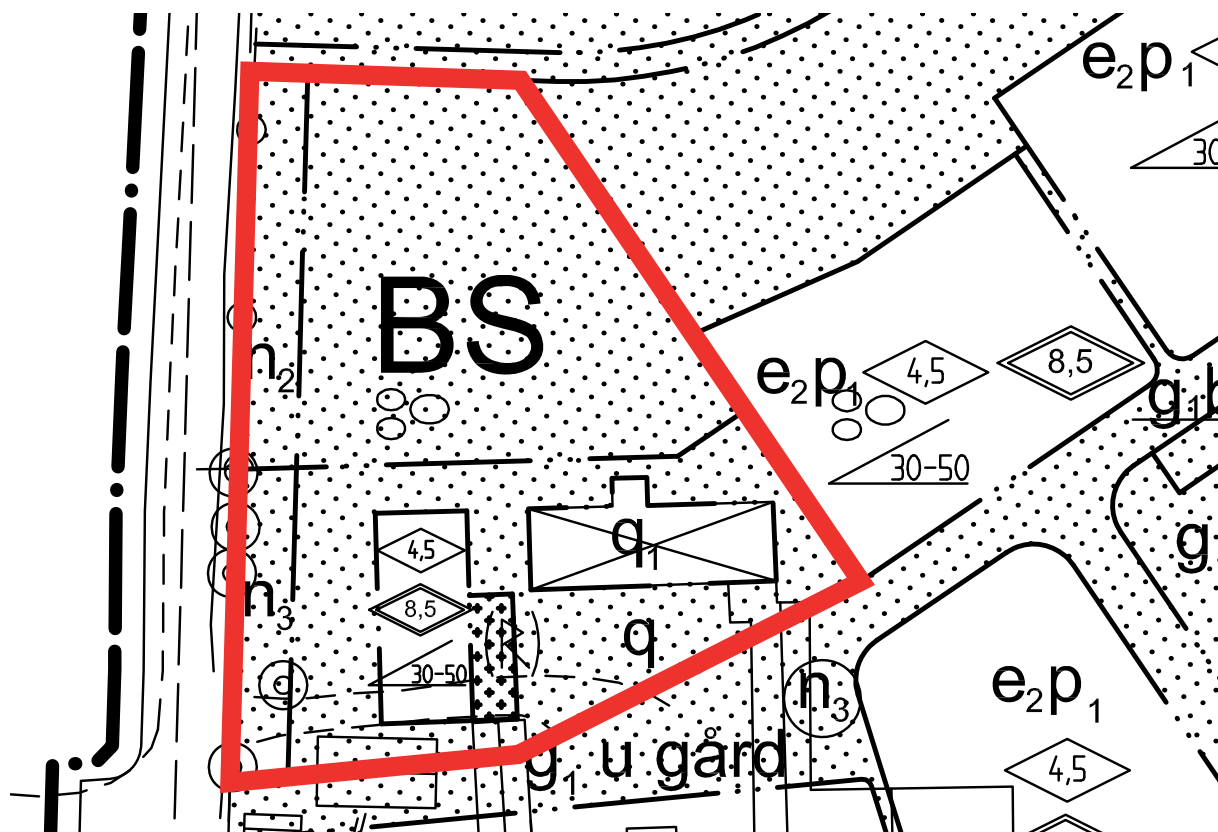
## ÖVERSIKTSPLAN

Planområdet är inte direkt utpekad i Översiktsplan 2010 Trelleborgs kommun. Men planförslaget är i enlighet med översiktsplanens riktlinjer som anger att kommunen särskilt ska planera för förtätning i befintliga miljöer, för ökad variation i bostadsbeståndet och för stadsbyggande med havskontakt.

## DETALJPLAN

Dp 137, laga kraftvunnen 2005-10-25, är idag gällande för planområdet. Planområdet får användas för bostäder och förskola. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,5 meter med en taklutning på 30-50 grader och högsta nockhöjd på 8,5 meter. Planområdet berörs av skyddsbestämmelser som pekar ut gårdsbyggnaden som särskilt värdefull bebyggelse och miljö, som avses i 3 kap. 12 § PBL (1987). Gårdsbyggnaden får inte rivas och utseendet får inte förvanskas. Putsfasader ska bevaras och underhåll ska ske med ursprungliga material och kulörer. Detaljplanen reglerar även att befintliga träd ska bevaras inom delar av planområdet. På den nordvästra delen av planområdet ska plantering finnas och grupper om högst 8 bilplatser får anordnas i planteringen. Förutom byggrätten på 200 m<sup>2</sup> och den befintliga gårdsbyggnaden utgörs större delen av planområdet av prickmark som innebär att marken inte får bebyggas.

Till detaljplan 137 finns ett gestaltungsprogram kopplat. Gestaltungsprogrammet reglerar utformningen i Krooks by. Bebyggelsen ska utföras i puts i en ljus, grå-vit färgskala. Gällande gårdsbyggnaden beskriver gestaltungsprogrammet att inga större förändringar behövs exteriört men att byggnaden behöver rustas upp. Eventuellt ska byggnaden förses med nya entréer.



Gällande detaljplan, DP 137, laga kraftvunnen 2005

## DAGVATTENPOLICY

Kommunens dagvattenpolicy (antagen 2012-06-29) anger att dagvattenhanteringen ska utformas efter följande principer:

- Dagvattensystem utformas så att skador på byggnader och anläggningar orsakade av uppdämning eller avledning av dagvatten undviks.
- Dagvatten omhändertas så nära källan som möjligt.
- Dagvatten infiltreras och/eller fördröjs i öppna magasin där så är möjligt.
- Mängden föroreningar som tillförs dagvattnet minskas.
- En större del av de föroreningar som finns i dagvatten avskiljs innan de når recipienten.
- Dagvattenhantering synliggörs och bidrar därmed till biologisk mångfald samt ökade upplevelse- och naturvärden

## NATUR- OCH KULTURMILJÖPLAN

Enligt kommuns natur och kulturmiljöplan 2010 utgör planområdet inget särskilt värdefullt naturområde. Nordväst om området ligger Maglarp sandtag som i natur- och kulturmiljöplanen är utpekat som ett område med mycket höga naturvärden.

## PARKERINGSNORM

Behov av bil- och cykelparkering för olika verksamheter redovisas i Trelleborgs kommuns Parkeringsnorm (antagen av kommunfullmäktige i juni 2008). Den generella parkeringspolicyn i Trelleborg är att en fastighets parkeringsbehov ska lösas inom den egna fastigheten. P-normen ska alltid följas vid ny- och ombyggnadsprojekt.

# övriga förutsättningar

## BEBYGGELSE

Gårdsbyggnaden på fastigheten är den enda äldre byggnad som bevarats vid exploateringen av Stavstensudde. Byggnaden utgör huvudbygganden till en gård som låg på platsen innan Stavstensudde exploaterades. Ekonomibyggnaderna till gården revs vid utbyggnaden av Stavstensudde men huvudbyggnaden bevarades. Byggnadens kulturhistoriska värden ligger i byggnadens utformning och yttre gestaltning som är typiska för en Skånsk mangårdsbyggnad. Den putsade fasaden och det svarta taket och byggnadens volym är karaktärsdrag som är viktiga att bevara.

## GATOR OCH TRAFIK

Stavstensudde nås via väg 514 och Hovdevägen. Hovdevägen fungerar som matargata som förgrenar sig i kvartersgator som matar respektive bebyggelsegrupp. Krooks by nås via Hovdevägen men även via Backsvalevägen. Hovdevägen sträcker sig öster om bebyggelsen och Backsvalevägen i väster. Båda matargatorna slutar i återvändsgränder vilket medför att ingen genomfartstrafik leds den vägen. Uddens förskola ligger i slutet av Backsvalevägen vilket på morgon och eftermiddag kan generera en del trafik.

## Kollektivtrafik

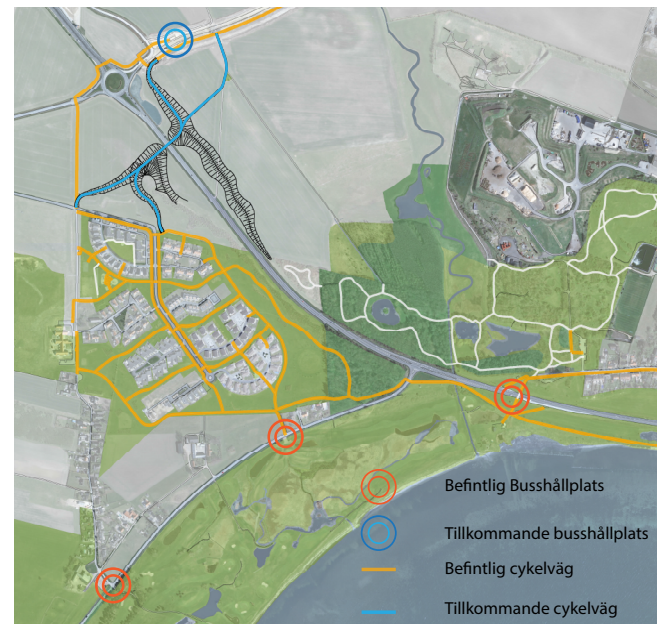
Närmaste busshållplats är Kurland Fågelvik ca 700 meter bort. Hållplatsen trafikeras av linje 182 mellan Trelleborg och Höllviken och har endast ett par avgångar dagligen. Busshållplatsen Stavstensudde ca 1,5 km från planområdet trafikeras mer frekvent av linje 146, Trelleborg-Malmö och linje 346 Trelleborg-Hyllie. I samband med att Trelleborgsbanan öppnas i december 2015 och pågatåg börjar trafikera sträckan Trelleborg-Malmö kommer linje 146 dras om och en ny hållplats vid Maglarpsrondellen kommer att tas i bruk. Det gör att avståndet till busshållplats kommer att vara ca 1 km.

## Gång och cykel

Separat gång- och cykelvägnät finns inom Stavstensudde. Planområdet är även väl sammanlänkat med kommunens cykelvägnät. Detaljplan för gång- och cykelöverfart över E6/E22 norr om Stavstensudde har vunnit laga kraft. och projektering av cykelvägen ska påbörjas under hösten 2014. Detta kommer bidra till att cykelförbindelserna förbättras ytterligare.



Gårdsbyggnaden



Busshållplatser och gc-vägar

# övriga förutsättningar

## NATUR

### Mark och vegetation

På fastigheten finns naturvärden i form av äldre uppvuxna träd. Naturvärdena består av att äldre växtlighet, som med största sannolikhet hyser fler arter och individer, med tiden utgör en spridningsbank när man anlägger och planterar nya områden.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Ledningsnät finns i Krooks byaväg. Krooks by 12 är anslutet till ledningsnätet via en servisledning i fastighetens sydvästra del.

### Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattensystemet är dimensionerat efter den andelen hårdgjorda ytor som finns på Stavstensudde idag. Kommunens dagvattenpolicy anger att dagvatten i första hand skall omhändertas lokalt där det finns möjlighet. I andra hand ledas bort i öppna system och i tredje hand ledas bort i ledningar.



Befintlig grönska

## BEFINTLIGA STÖRNINGAR OCH RISKER

### Buller

Väg E6/E22 ligger ca 500 meter från planområdet. En skyddsvall har anlagts sydväst om vägen för att befintlig bebyggelse skulle kunna uppföras i enlighet med gällande riktvärden för bullernivåer inomhus och utomhus. Bullerutredning från 2005-02-10 visar att bostäder inom aktuellt planområde klarar riktvärdena.

### Klimatförändringar

Ett varmare klimat förutspås öka den totala mängden nederbörd. Fram till år 2100 förväntas en ökning av mängden nederbörd med 30-50 % under höst och vinter (Trelleborgs kommun, 2012). Under sommartid förväntas dock en minskning med 10- 30 %. Mängden nederbörd i de häftiga regnen förväntas öka med 20 % under en tioårsperiod och med 50 % år 2050.

Eftersom mängden nederbörd förväntas att öka i framtiden är det viktigt att ta hänsyn till översvämningsrisker och att i möjligaste mån skydda sig mot dessa. Genom att t.ex. förse dagvattenledningar och dräneringar med backventiler samt att anlägga byggnader på en något högre nivå än omgivande mark erhålls ett bra grundskydd.

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

### Bostäder

Planförslaget möjliggör för uppförande av radhus på kvartersmarken. Radhusen skall placeras med ena sidan minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot Backsvalevägen eller minst 3 meter från fastighetsgräns mot Maglarp S:17. Bebyggelsen regleras med bestämmelsen radhus som endast tillåter att sammanbyggda bostäder i form av radhus får uppföras. Högsta nockhöjd regleras till 8,5 meter för radhusen mot Backsvalevägen, för radhusen mot samfälligheten Maglarp S:17 regleras nockhöjden till 4 meter. Radhusen ska placeras med entréer mot den gemensamma innergården.

För bebyggelsen utmed Backsvalevägen regleras genom bestämmelsen v<sub>2</sub> att plank i trä till en höjd av 1,5 meter får uppföras.

Befintlig gårdsbyggnad skall bevaras och skyddas med q- och k-bestämmelser. Byggnaden får inte rivas och vid ändring av byggnaden skall byggnadens karaktärsdrag bevaras.

Inom kvartersmarken möjliggörs för en gemensamhetsanläggning avseende innergård med gemensamma grönytor, parkering och utrymme för avfallshantering.



ENTRÉFASAD



FASAD MOT TRÄDGÅRD

Fasad hus mot Backasvlevägen

# planförslag



## NATUR

### Mark och vegetation

Planförslaget innebär att de träd som finns på fastighetens västra del kommer att avverkas. Som kompensation för detta ska nya träd planteras inom område som berörs av planbestämmelsen n<sub>3</sub>.

Av de delar av kvartersmarken som inte får bebyggas får högst 50 % hårdgöras. Detta för att möjliggöra en grön gårdsbildning mellan husen som vid extremt höga vattenstånd kan fungera som översvämningsyta.

## GATOR OCH TRAFIK

Planområdet nås via Backsvalevägen där en infart till parkering i norr anordnas. Resterande del mot Backsvalevägen försätts med utfartsförbud. Planområdet nås också via Krooks byaväg. Längs Byavägen finns även möjlighet att anordna parkering.

Biltrafik är inte tillåten på den gemensamma innergården men gångvägarna på innergården ska vara framkomliga för motorfordon, för till exempel färdtjänst och liknande.

### Parkering

Parkering ska anordnas inom gemensamhetsanläggningen i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

Illustration planområdet skala 1: 500

---

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Planområdet förutsätts ansluta till det kommunala ledningsnätet för vatten och spillvatten. Ledningar finns i Krooks byaväg och servis till fastigheten Krooks by 12 finns i dagsläget i fastighetens sydöstra del.

### Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas på kvartersmark enligt de krav som ställs från VA-huvudmannen. Bifogad dagvattenutredning visar hur dagvattenhantering ska lösas.

Dagvattnet från området ska avledas via ett underjordiskt fördröjningsmagasin till avsatt dagvattenservis och slutligen vidare till kommunens dagvattennät i Krooks byaväg. Det underjordiska dagvattenmagasinet ska vara ca 30 m<sup>3</sup> för att klara de krav som VA-huvudmannen ställer. Markyta för underjordiskt dagvattenmagasin reserveras i planförslaget.

Av den mark som inte får bebyggas får endast 50 % hårdgöras. Resterande markyta ska vara genomsläpplig och bidrar på så vis till infiltrering av dagvatten lokalt. Området mellan bebyggelsen i mitten av fastigheten ska höjdsättas något lägre så att dagvatten rinner till den ytan och vid extrema nederbörder kan den ytan fungera som översvämningssyta.

### El och energi

För att ansluta nya tomter till elnätet måste energiavdelningen förstärka matningen till området och en grävning från befintlig elstation sydväst om Krooks by och upp till fastigheten måste utföras.

### Avfall

Gemensamhetsanläggningen ska innehålla komplementsbyggnad för avfallshantering. Komplementsbyggnaden för avfallshantering ska vara tillgänglig från den västra sidan så att sopkärl kan rullas ut till uppställningsplats för sopbil på Backsvalevägen.

## NOLLALTERNATIV

Nollalternativet innebär att fastigheten skulle kunna byggas ut med bostadsbebyggelse på ca 200 m<sup>2</sup> eller utbyggnad av förskola på ca 200 m<sup>2</sup> och att den befintliga gårdsbyggnaden inreds till förskola.

## BEBYGGELSE

Planförslaget tar bort möjligheten att inhysa förskoleverksamhet på fastigheten. Behovet av förskoleplatser bedöms vara tillgodosett genom Uddens förskola. Planförslaget innebär att bebyggelsen i Krooks by kompletteras med radhus och att ett tiotal nya bostäder kan etableras. De kulturhistoriska värden som gårdsbyggnaden hyser skyddas genom skydds- och varsamhetsbestämmelser. Den tillkommande bebyggelsen har ett annat formspråk och det ger en tydlighet i vilka delar av bebyggelsen som är en del av den äldre gården och vilken som är ny.

## STAD- OCH LANDSKAPSBILD

Planförslagets inverkan på stad- och landskapsbildens bedöms vara ringa. Den nya bebyggelsen sker i anslutning till bebyggelsen i Krooks by och det öppna landskap som omgärdar bebyggelsen på Stavstensudde påverkas inte. Gårdsbyggnaden kommer att omgärdas av bebyggelsen men den landskapsbild som finns på Stavstensudde med

öppna grönytor mellan bebyggelsegrupperna påverkas inte.

## GATOR OCH TRAFIK

De bostäder som skapas av planens genomförande bidrar till mer trafik på Backsvalevägen och Krooks byaväg. Backsvalevägen trafikmatar i dagsläget Uddens förskola och Krooks by. Övrig trafik till Stavstensudde går via Hövdevägen. Därför bedöms den trafikökning som planens genomförande innebär kunna hanteras i den befintliga vägstrukturen.

## NATUR

Planförslaget innebär att de uppväxta träd som finns i västra delen av planområdet kommer att avverkas. Det medför att den artspridningsbank som äldre uppvuxen grönska utgör går förlorad. För att kompensera för detta ska nya träd planteras på de ytor som inte får bebyggas i planförslaget.

## KLIMATFÖRÄNDRINGAR

### Översvämningar

Planområdet är inte beläget i närheten av något vattendrag. De förestående klimatförändringar som

förväntas innebära mer och intensivare nederbörd på vinterhalvåret. En högre havsvattennivå påverkar också grundvattennivåerna.

Genomförandet av detaljplanen innebär att en större andel mark hårdgörs, vilket gör att en större mängd dagvatten måste tas omhand. Större delen av det dagvatten som alstras inom planområdet skall kunna omhändertas lokalt eller fördröjas innan det leds ut till det kommunala nätet. Se beskrivning planförslag, teknisk försörjning, dagvatten.

## MILJÖKVALITETSNORMER

### Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

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

### Miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Inom området finns det inte något vatten som omfattas av miljökvalitetsnormerna för fisk- och musselvatten.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Albäckens ytvattenförekomst. Ytvattenförekomsten ekologiska status är dålig medans den kemiska statusen är god. Albäckens ekologiska status skall

# planens genomförande

---

till 2027 kunna fastställas till god. Planområdet kan genom dagvatten som inte infiltrerar på plats bidra till att försämra statusen i Albäckens ytvattenförekomst. Genom fördröjning och infiltration av dagvatten lokalt inom planområdet bedöms risken som liten att dagvatten från planområdet skall bidra till försämrad status i Albäcken.

## DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

### Tidplan

Detaljplanen planeras att antas under fjärde kvartalet 2014.

### Genomförandetid

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

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

Planen ska ligga till grund för fastighetsbildning. Om tomterna upplåts med äganderätt avstyckas en tomt till varje bostad. För de gemensamma nyttigheterna såsom innergård, parkering och avfallsutrymmen kommer gemensamhetsanläggning behöva bildas. Erforderliga åtgärder för fastighetsbildning initieras och bekostas av exploatören.

### Servitut och gemensamhetsanläggningar

Planförslaget reserverar markytor för gemensamhetsanläggning avseende innergård, parkering och avfallsutrymmen skapas. Upprättandet av gemensamhetsanläggning kommer att prövas vid efterföljande lantmäteriförrättning.

Krooks by 12 ingår idag i gemensamhetsanläggningen Krooks ga:1 och i Maglarp ga:5. Nybildade fastigheter skall ansluta till gemensamhetsanläggningarna. Medför detaljplanen att gemensamhetsanläggningarna behöver omprövas ska en sådan omprövning genomföras vid fastighetsbildningen.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

Exploatören står för alla kostnader som uppkommer vid planens genomförande.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Ledningar

Exploatören svarar för kompletteringar av servisledning, samt eventuella omläggningar av ledningar inom planområdet.

## SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Ann-Katrin Sandelius  
Plan- & bygghet



Gunnar Göransson  
Planarkitekt