

DETALJPLAN FÖR
GISLÖV 81:1

”STATIONSBYN” - TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARKITEKT
Christofer Ingemansson

PLANHANDLINGAR
Denna planbeskrivning
Plankarta

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. 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

| | |
|---|----|
| DETALJPLANENS SYFTE | 5 |
| ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP | 6 |
| EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS | 6 |
| EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK | 6 |
| ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER | 7 |
| | |
| GENOMFÖRANDE | 8 |
| ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR | 8 |
| EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR | 8 |
| TEKNISK INFRASTRUKTUR | 9 |
| FASTIGHETSÄTTNINGAR | 10 |
| | |
| FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER | 11 |
| BAKGRUND | 11 |
| BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN | 11 |
| STRANDSKYDD, RIKSINTRESSEN OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER | 11 |
| OMRÅDESBESTÄMMELSER | 12 |
| STAD OCH SAMHÄLLE | 14 |
| HÄLSA OCH SÄKERHET | 19 |
| TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR | 21 |
| UNDERLAG TILL PLANARBETET | 21 |
| GÄLLANDE DETALJPLÅNER OCH TOMTINDELNINGSBESTÄMMELSER | 22 |



Planområdet ligger i Gislövs by och omfattar cirka 28 000 kvadratmeter.



Illustrationsplanen visar ett möjligt genomförande av planen

PLANFÖRSLAG

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanen omfattar fastigheten Gislöv 81:1. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse, med tillhörande lokalgator, parkering samt ett mindre parkområde. Befintlig naturmark bevaras till stor del.

Detaljplanen tas fram med utökat förfarande då den inte är i enlighet med gällande översiktsplan, Översiktsplan för orter och landsbygd 2028, ÖP 2028.

STADSBYGGNADSFÖRSLAGET

Den planerade bebyggelsen knyter an till områdets historiska prägel som stationsby och verksamhetsområde genom den nya infartsgatan som blir en logisk förlängning av den gamla banballen. Gatunätet omfattas av småskalig bebyggelse, i huvudsak i form av villor. Planförslaget öppnar dock upp för möjligheten till andra bostadsformer i form av radhus vilka ger möjlighet till att skapa ett mer dynamiskt bebyggelsemönster. I förslaget situeras radhuslängan där befintlig lagerbyggnad idag finns, i syfte att radhuslängan på så sätt lånar en redan existerande byggnadsvolym.

Omgivande naturmark, den ruderat-, buskage- och skogsmark som tillåtits växa sig stark under ett par årtionden, bevaras i stor mån och öppnar upp för gröna upplevelsemöjligheter i ett bostadsområde där den biologiska mångfalden ges förtjänat utrymme. Bevarandet av naturmarken ger även området en särprägel där bebyggelsen underordnar sig den omgivande grönskan.

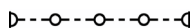
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

- GATA** Lokalgata. Syftet är att skapa en sammanhängande gatustruktur för att stimulera rörelser till, från och genom kvarteret.
- NATUR₁** Natur. Syftet är att tillskapa möjligheter för att bevara den befintliga grönområdena som refugie för flora och fauna i det omgivande jordbrukslandskapet.
- PARK₁** Park. Syftet är att skapa en gemensam plats för vistelse med hänsyn till den befintliga topologin.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utfartsförbud

Bestämmelsen syftar till att förbjuda utfart i syfte att tillförsäkra serviceväg till dagvattendamm.



- damm** Marken är avsedd för dagvattendamm, PBL 4 kap, 5 § 1 st 2 p

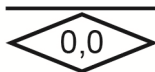
- träd₁** Träd med en större diameter än 20 centimeter kräver marklov för att fällas. Trädet mäts på den del som har den största diametern. Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bostäder. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för bostäder. Detaljplanen medger byggrätt för cirka 2 500 kvadratmeter byggnadsarea.

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta höjden på byggnader i planområdet. Höjden regleras till 7,5 meter.

B



- e₁** Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet, med syfte att reglera byggrättens omfattning så att ny bebyggelse håller sig i samma skala som kringliggande bebyggelse och för att säkerställa tillräckliga friytor och ytor för parkering.
- f₁** Tak ska vara av typen sadeltak i syfte att återge utformningen hos den

befintliga bebyggelsen i området.

- p₁** Byggnad ska placeras i fastighetsgräns eller minst 3,0 meter från fastighetsgräns. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa en struktur med placering av nya byggnader som följer samma mönster som omkringliggande bebyggelse.
- b₁** Endast 50 % av fastighetsarean får hårdgöras. Bestämmelsen syftar till att säkerställa goda möjligheter för lokal dagvattenhantering.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

- u₁** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att området kring ledningsrätt för startström hålls fritt från byggnader.

Villkor för startbesked Startbesked får inte ges för bygglov förrän anläggningar för dagvatten har kommit till stånd. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa adekvat avvattningslösning inom området.

Huvudmannaskap Huvudmannaskapet är enskilt för allmän platsmark.

t

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen beräknas kunna antas 1:a eller 2:a kvartalet 2022. Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Allmän platsmark inom detaljplanen har enskilt huvudmannaskap

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

PLANEKONOMI

Detaljplanen bekostas av planbeställaren. Då det är enskilt huvudmannaskap inom allmän platsmark är det exploatörens ansvar att genomföra detaljplanen och att bekosta det som detaljplanen anger. Det innebär att exploatören ansvarar för iordningsställande samt bekostar byggande av lokalgata, parkering och dagvattenanläggning inklusive ledningar. Kommunen är verksamhetsansvarig för vatten och avlopp, Trelleborgs Elnät AB ansvarar för områdets elförsörjning.

Eventuell flytt eller ombyggnad av va-, tele-, eller elledningar bekostas av exploatören.

GENOMFÖRANDEAVTAL

Exploateringsavtal ska tecknas innan antagande av detaljplanen.

Detaljplanen kan bara antas av kommunfullmäktige om kommunfullmäktige också godkänner det exploateringsavtal som tecknas mellan exploatören och kommunen. Exploateringsavtalet mellan Trelleborgs kommun och exploatören ska reglera villkor för detaljplanens genomförande, uppföljning av åtaganden och kostnadsansvar. Då det är enskilt huvudmannaskap åtar sig exploatören att iordningsställa allmän platsmark och allmänna anläggningar, såsom gator, park och dagvattenanläggningar. Exploatören ansvarar för genomförandet med tillhörande kostnader inom kvartersmark. Exploatören ansvarar även för genomförandet av ledningar som behöver flyttas och anslutas inom planområdet, t.ex. VA-, el-, teleledningar m.fl.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

DAGVATTEN

Planområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Omkringliggande småhus omhändertar dagvatten genom anlagda stenkistor eller genom annan lokal hantering.

I dagsläget utgörs fastigheten av en större lagerbyggnad och av grusytor som med tiden blivit övervuxna av ängsflora, mindre träd och buskage. Grusytor avvattnas idag via rännstensbrunnar till ledningar som leder till ett befintligt dike i fastighetens östra spets. Lagerbyggnadens tak avvattnas via ledningar till samma dike. Från diket leds vattnet vidare via en trumma för att sedan ansluta till ett dike utanför fastigheten. Fastigheten avvattnas till dikningsföretaget Gislöv, etablerat 1936.

En dagvattenutredning utfördes under hösten 2020 av Tyréns som visar att det finns möjlighet för lokal dagvattenhantering i kombination med dagvattendamm i områdets östra del. Utredningen pekar på att då marken inom fastigheten i dagsläget till stora delar är hårdgjord bedöms hårdgöringsgraden endast öka något med tänkt bostadsbebyggelse. Dagvattenflöden på grund av ändrad bebyggelse kommer därför inte påverkas i någon större utsträckning, med följd att det bör finnas kapacitet i diket även framgent. Vidare kontakt med dikningsföretaget krävs i senare skede av planprocessen för att säkerställa detta.

Då ökad nederbörd i samband med klimatförändringar innebär ökad dagvattenavrinning bör fördröjningsvolymen motsvarande 95 m³ skapas inom planområdet för att säkerställa att flödet till diket inte ökar. Denna volym bedöms rymmas inom fastigheten med hjälp av en kombination av stenkistor inom kvartersmark och samlad dagvattenfördröjning i områdets östra del innan anslutning till diket. Tyréns rekommenderar att utförligare undersökning av översvämningsrisker och kapacitet i diket utreds vidare i projekteringskedet.

VA

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för spillvatten och vatten.

EL OCH ENERGI

Trelleborgs Elnät AB har nätkoncession i området. För elförsörjning samt framdragande av elnät ansvarar Trelleborgs Elnät AB. Lämplig kabelförläggning är i gata.

Elledningar korsar planområdet i västöstlig riktning samt vid infarten till området. Ledningarna skyddas med ledningsrätt och, vid infarten till området, med u-område i detaljplanen.

AVFALLSHANTERING

Avfall hanteras i enlighet med kommunens avfallsplan. Lokalgatorna utformas så att renhållningsbilen har tillgänglighet.

FASTIGHETSÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSÄTTNING

Idag består planområdet av en fastighet, Gislöv 81:1. Vid genomförandet av detaljplanen kommer nya fastigheter styckas av och bildas för bostadsändamål. Fastighetsbildning ska ske med stöd av detaljplanen. Erforderliga åtgärder för fastighetsbildning initieras och bekostas av exploatören.

För all allmän platsmark inom planområdet föreslås det bildas en gemensamhetsanläggning för drift och skötsel av gator och grönområden. Detta är en prövning som görs av Lantmäteriet och inte inom ramen för detaljplanen.

Fastighetsgränserna är i nuläget osäkra. Lantmäteriet genomför därför en fastighetsbestämning som beräknas vara klar inom kort. Inför granskningsskedet av denna plan kommer grundkartan att uppdateras.

Inför granskning kommer planhandlingarna att kompletteras med en fastighetskonsekvenskarta.

RÄTTIGHETER

Det finns inga avtalsservitut inom området idag. För VA- och elledningar inom planområdet finns inga servitut eller rättigheter. Kostnader för eventuell flytt får diskuteras vidare mellan fastighetsägare och ledningsägare.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

BAKGRUND

POLITISKA BESLUT

Samhällsbyggnadsförvaltningen tog den 24 november 2017 emot en ansökan om planbesked för fastigheten Gislöv 81:1. Samhällsbyggnadsnämnden gav positivt planbesked 2018-03-06. Detaljplanen tas fram med utökat förfarande då den inte är i enlighet med gällande översiktsplan, Översiktsplan för orter och landsbygd 2028, ÖP 2028.

PLANDATA

Fastigheten ligger strax söder om Gislövs by längst Gislövgårdsvägen, cirka 6,5 km öster om Trelleborgs centrum. Fastigheten omfattar ungefär 28 000 kvadratmeter och innefattar hela fastigheten Gislöv 81:1. Intill fastigheten ligger ett tiotal bostadshus klustrade där järnvägen Trelleborg-Klagstorp tidigare korsat vägen. Marken användes fram till 80-talet för sågverksamhet och har sedan dess legat i träda.

Fastigheten Gislöv 81:1 är privatägd.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § Miljöbalken eller medföra sådan miljöeffekter som avses i 5 § miljöbedömningsförordningen.

RIKSINTRESSEN OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

RIKSINTRESSE HÖGEXPLOATERAD KUST

Planområdet innefattas av riksintresset kustzonen, vilket karteras som ett brett bälte som löper utmed kusten och sträcker sig ca 2-3 km inåt land och några kilometer ut från land. Riksintresset är avsett att värna om tillgången till, och bevarande av kustzonens olika natur- och kulturmiljövärden liksom det allmänna friluftslivets intressen att nyttja denna zon.

Riksintresset är inte ämnat att försvåra för tätortens naturliga utveckling och expansion. Bebyggande, till exempel förtätning ska göras under noga överväganden och att det allmänna intressen ska tillvaratas.

Planförslaget medför inte några inskränkningar för allmänheten att nyttja kustzonen. Kommunens bedömning är att bebyggelsen inte utgör någon påtaglig skada på det som riksintresset avser och att planförslaget ska ses som bebyggelseutveckling av tätorten Gislövs by.

RIKSINTRESSE KULTURMILJÖVÅRD

Avsikten med riksintresset för kulturmiljövård är att utvalda områden ska spegla det representativa eller kännetecknande för den specifika platsen. Genom bevarandet eller beaktandet av kulturhistoriskt viktiga miljöer skapas därigenom möjlighet för en bred förståelse av samhällets historia, funktion och särprägel.

Planområdet gränsar till riksintresse för kulturmiljövård, Gylle - Dalköpinge, M139. Inom riksintresset bedöms Dalköpinge och den norra delen av Gislövs by, se avgränsning i bild nedan, som mycket känsliga för ny bebyggelse i relation till avsikten med riksintresset.

Vid infarten till Gislövs by, där föreslagen bebyggelse planeras, bedöms det finnas förutsättningar för viss byggnation som kan samspela med riksintressets avsikter och som även bygger vidare på den redan etablerade karaktären i området. Föreslagen bebyggelse förläggs i banvallen förlängning, där den nya infartsvägen bildar en struktur för bebyggelsen. Bebyggelsen bryter i den bemärkelsen ej av mot den omgivande kulturmiljön utan bygger vidare på befintliga historiska värden på platsen där en ny "stationsby" kan uppföras. Med banvallens historiska relevans som förbindelseled genom landskapet, grönområdenas funktion som refugie för flora och fauna men också genom att den befintliga lagerbyggnadens volym fångas upp i den planerade radhusbebyggelsen och bildar fond mot slättlandskapet, skapas en ny berättelse som är väl förankrad i platsen historik.

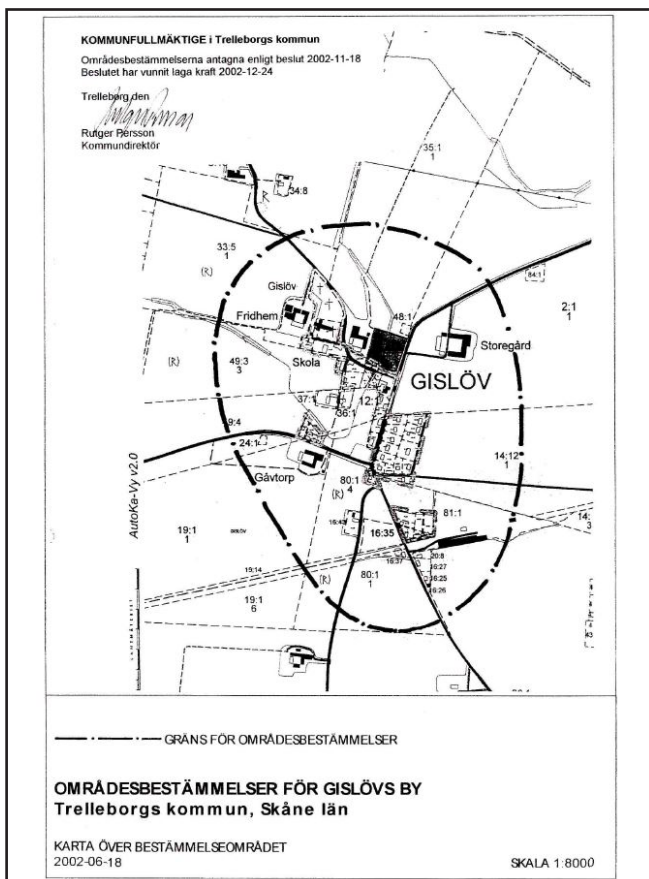
OMRÅDESBESTÄMMELSER

Planområdet ligger till stora delar inom områdesbestämmelser för Gislövs by. Områdesbestämmelserna är generellt skrivna men förelägger att ny bebyggelse huvudsakligen ska anpassas till landsbygden och befintligt bebyggelsemönster men även att nya byggnader ska anpassas i skala, proportioner och materialitet. Områdesbestämmelserna trycker även på vikten av att vidhålla de gröna kvaliteterna i området.

Föreliggande detaljplan kommer att ersätta områdesbestämmelserna för området.



Bilden visar utbredningsområdet för riksintresse för kulturmiljö, M139 Gylle-Dalköpinge



Avgränsning områdesbestämmelser Gislövs by

STAD OCH SAMHÄLLE

ÖVERGRIPANDE HISTORIK GISLÖVS BY

Gislövs by är en av de äldsta byarna på Söderslätt. Kartmaterial visar att det redan år 1665 fanns 26 hemman i byn. Till Gislövs by hörde en gång Gislövs läge som ligger söder om byn, precis vid kusten. I läget bodde mestadels fiskare som på grund av utbredd fattigdom, utökade brödfödan genom att hjälpa till hos bönderna i byn.

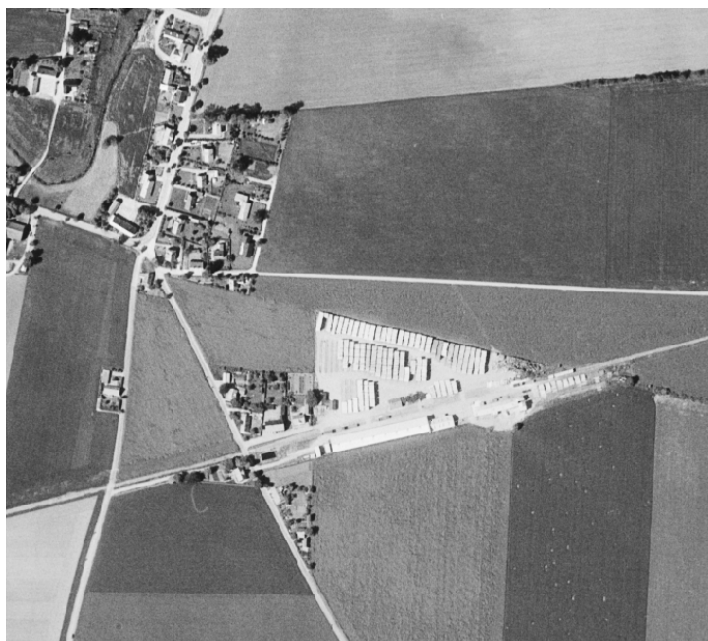
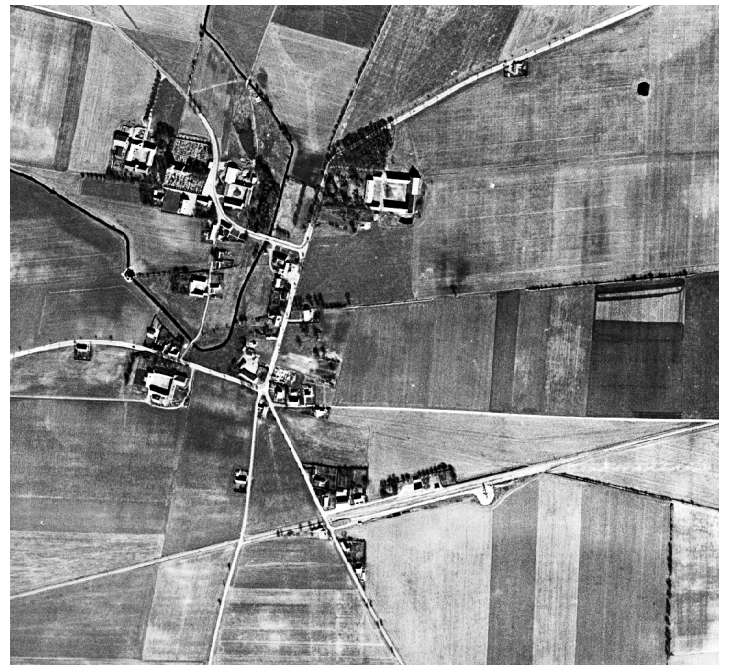
Gislövs by har inte förändrats nämnvärt genom åren med en tämligen blygsam bebyggelseutveckling. Bebyggelsen är varierad, med äldre gatehus, nyare villor och en del jordbruksfastigheter. Omgivningarna karaktäriseras av omkringliggande slättlandskap, betande får och hästar. Gislövs kyrka, troligen uppförd på 1230-talet och tillika en av Skånes rikast utsmyckade kyrkor, präglar de norra delarna av byn med sin vackra kalkputsade fasad och vidsträckta marker.

PLATSENS HISTORIK

Planområdet har tidigare verkat som stationsområde med trafik mellan Trelleborg och Klagstorp. 1890 öppnades den 14 kilometer långa järnvägssträckan mellan Trelleborg och Klagstorp som sedan förlängdes till Rydsgård 1895. Trelleborg -Rydsgård Järnväg AB (TRJ) förstatligades 1943 och persontrafiken lades ner år 1956 när konkurrensen från biltrafiken blivit för stor. Från och med 1974 trafikerades inte längre sträckan Gislöv-Klagstorp och godstrafiken på sträckan Trelleborg-Gislöv lades sedermera ner 1988.

Banvallen, som än idag utgör en tydlig linje genom planområdet, får ses som en kulturell och funktionell rest från de dagar då räjltrafiken utgjorde utgångspunkt för bebyggelsen. Banvallen är idag del av det så kallade Banvallstråket, från bostadsområdet Fagerängen i väster, genom koloniområden och vidare mot Dalköpingeån på banvallen, ända till Gislövs by. Banvallen används idag av många ryttare men även i mer sporadisk utsträckning av cyklister. I Trelleborg kommuns Natur- och kulturmijöplan pekas stråket ut som en eventuell delsträcka i ett större framtida sammanhängande stråk av ridleder och vandringsvägar.

Under 1960-talet togs föreliggande område, till stor del då brukad jord, i anspråk för sågverksamhet. Timmer importerades från Tyskland och fördes med tåg till den stora timmersågen. I den 125 meter långa förrådsbyggnaden, vilken står kvar på fastigheten än idag, förvarades virket för torkning och i väntan på vidare lastning för export till Tyskland eller Polen via färja i Ystad. I timmersågens förlängning fanns under en tid en stor metalldetektor som användes för att avgöra om det kunde finnas granatsplitter i stockarna som levererades från det en gång krigshärjade Tyskland. Stationsbyggnaden togs under en period i bruk som omklädnadsrum och kontor för anställda vid sågverket. Sågverksamheten lades ned under sent 1980-tal. Stationsbyggnaden revs år 2000.



Fotografier från planområdet; Foton 1 och 2; vykort och tidigt fotografi från 1920-talet. Ortofoto 1: 1939 2:1960 3:1970 4: 2010

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN

Under sent 1980-tal stängde sågverket ned samtidigt som trafikering på järnvägssträckningen mellan Trelleborg och Klagstorp avslutades. Marken har sedan dess till stora delar legat oanvänd varpå ängsmark, buskage och mindre trädsamlingar fått möjlighet att växa upp.

En naturområdesinventering utfördes under våren/sommaren 2020 av Ekologigruppen i syfte att undersöka vilka grönpotentialer det finns i området. Inventeringen visade på stora delområden, främst lokaliserade i de mittersta delarna av området, med höga naturvärden i form av artrik gräsmark med stor blomsterriktighet, bland annat av prästkrage, harmynta, getväppling och vildlin. Denna blomsterriktighet ger i sin tur goda förutsättningar för ett rikt insektsliv, där inventeringen bland annat visade på en livskraftig population av den rödlistade fjärilsarten mindre blåvinge. Biotopvärdet anses för dessa delar av området som påtagligt, med förekomst av flera naturvårdsarter och enstaka rödlistade arter.

Området består därutöver till stora delar av gräs- och buskmark samt till viss del av bitvis hårdgjord ruderalmark, som utvecklats till viktiga biotoper för både växtlivet och insekter. Dungar med uppvuxna träd pryder områdets ytterkanter. De uppvuxna träden – beståndet består av en variation av bland annat björkar, sälg, hagtorn och oxel – bedöms ha lågt till visst biotopvärde men ramar på ett visuellt förtjänstfullt sätt in området och bildar kontrast till det omgivande åkerlandskapet. Då Gislövs by ligger mitt i ett landskap med monokulturer bestående av stora odlade fält som inte hyser mer än en art åt gången, fyller dessa träd och buskbevuxna ytor även en viktig funktion som refugie för flora och fauna i vad som annars är ett nästintill helt uppodlat landskap. Utöver att utgöra ekosystem för naturen och gynna den biologiska mångfalden så bidrar området också med tämligen enkla men effektiva ekosystemtjänster, bland annat genom att predatorer som gjort området till sin boplats i sin tur hjälper bonden att hålla efter skadedjur, eller då insekter hjälper närbrukande bönder med pollinering.

Naturvårdsinventeringen har påverkat bebyggelsens utbredning så till vida att den planerade byggda miljön har vägts av och modererats mot den omgivande grönskan. Försök har gjorts att så gott det går låta naturen få en framträdande roll i strukturbildningen. I områdets norra och nordöstra delar tillåts gräs- och ängsmarken bilda en naturlig passage mellan bebyggelse och åkermark. I områdets östra och norra delar tillåts dungar och träd växa till sig och bildar både blickfång och skydd mot vindarna. Ett mindre parkområde förläggs i bostadsområdets mellersta del, där lekplats eller grillplats kan utgöra en samlande grön, social yta för de boende.

NÄSTKOMMANDE SIDA: Urklipp från Naturvårdsinventeringen. RÖTT: Högt naturvärde, naturvärdesklass 2 ORANGE: Påtagligt naturvärde, klass 3, GULT: Visst naturvärde, klass 4. ÖVRIGA: FLYGFOTO ÖVER OMRÅDET



FORNMINNEN

Samråd enligt 2.kap 10 § kulturmiljölagen har hållits med länsstyrelsen. Länsstyrelsen har meddelat att det inom planområdet inte finns några kända fornlämningar med följd att någon arkeologisk utredning ej behöver genomföras.

TILLGÄNGLIGHET

Området är plant med små höjdskillnader vilket ger goda förutsättningar för fysisk tillgänglighet.

Planförslaget innebär en utbyggnad i form av ett tydligt gatunät med god orienterbarhet.

KOLLEKTIVTRAFIK

Hållplatsläge finns i planområdets närhet utmed Gislövs byaväg och trafikeras av regionbusslinjerna 183 och 184. Linje 183 trafikerar sträckan Anderslöv-Trelleborg centralstation med timtrafik medan linje 184, som går mellan Trelleborg C - Ö Klagstorp - St Beddinge, är anropsstyrd. Linje 183 har god anpassning till Pågatågans ankomst- och avgångstider i Trelleborg vilket innebär att en resa med kollektivtrafik från Gislövs by till Malmö C tar cirka en timme.

Längs väg 9, belägen söder om planområdet, återfinns hållplatsläge för regionbusslinje 190 som trafikerar Trelleborg C - Ystad. Restid med cykel från Gislövs by till hållplatsläget vid väg 9 tar ca 10 minuter.

GATUNÄT OCH TRAFIK

Planområdet angränsar till Gislövsgårdsvägen där det idag finns infart till området. Befintlig infart används idag huvudsakligen av fastigheterna 16:20 och 16:15. Infarten till området planeras flyttas något söderut för att förtydliga banvallens sträckning genom området och därigenom skapa en tydlig struktur för den planerade bebyggelsen. Flytten av infarten görs också för att säkerställa god sikt i korsningspunkten.

Inom området planeras gatunätet gå i slinga, med en god orienterbarhet och god tillgänglighet för både motorfordon som oskyddade trafikanter. Gatubredden föreslås bli relativt liten, ungefär 4,85 meter, vilket är tillräckligt för att rymma ett möte mellan till exempel en personbil och sopbil.

Gislövsgårdsvägen är skyltad till 40 km/h och har en uppmätt dygnstrafik på ungefär 210 fordon per dygn (mätning utförd 2016). En trafikstringsberäkning gjord med Trafikverkets Trafikalstringsverktyg visar att exploateringen beräknas tillskapa en årsdygnstrafik på ungefär 120 fordon per dygn. Det från planområdet genererade trafikflödet belastar i

sin helhet Gislövsgårdsvägen. Trafikökningen blir därmed i relation till det låga befintliga trafikflödet på Gislövsgårdsvägen hög, med en ökning på cirka 50 %. Trafikflödet på Gislövsgårdsvägen bedöms dock fortsatt som mycket lågt.

PARKERING

Kommunen har en antagen parkeringsnorm i enlighet med tjänsteskrivelse Uppdatering av parkeringsnorm (2020-01-30) vilken förevisar att i aktuellt område ska 10 bilplatser per 1 000 m² bruttototalarea anläggas. Planområdet ligger i det som tjänsteskrivelsen tillskriver som zon 3, landsbygd. Parkering sker inom kvartermark. Tillgång till parkeringsplatser säkerställs i bygglovsprövningen.

SAMHÄLLSSERVICE

Offentlig service saknas idag i Gislövs by. Boende hänvisas till Trelleborg stad för kommersiell service i form av apotek, restauranger, detaljhandel och matvaruaffärer. En mindre livsmedelsbutik samt en pizzeria finns dock belägen i Gislövs läge, cirka två kilometer söderom Gislövs by.

BARNPERSPEKTIV

Planförslaget har tagit barnperspektivet i beaktande. Inom planområdet finns stora naturytor för barn att leka och vistas. Ett mindre, centralt placerat parkområde skapar därutöver en yta där barn och föräldrar i området kan vistas. Gatunätet föreslås utformas för att ge plats åt oskyddade trafikanter genom att utformas med smala körbanor och knäckt sträckning vilket i sin tur ger lägre hastigheter.

HÄLSA OCH SÄKERHET

LUFTKVALITET

Planförslag bedöms inte riskera att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

VATTENKVALITET

Marken sanerades i februari 2019 för att åtgärda de föroreningar i form av PAH och arsenik som hittats inom området för sågverksamheten. Saneringen bedöms ha lett till minskad risk för utsläpp till grund- och ytvatten. Utförd dagvattenutredning (Thyréns 2020) bedömer därför att föroreningsbelastningen som följer med dagvattnet från fastigheten i dagsläget är låg.

I dagvattenutredningen bedöms dagvattnet från planerad bebyggelse komma att innehålla låga halter av föroreningar. Med genomtänkta

materialval och genom att nyttja öppen dagvattenhantering inom området bedömer Tyréns att det finns goda möjligheter att rena dagvatten innan det når recipienten. Satta miljö kvalitetsnormer bedöms då inte påverkas negativt.

SKYFALL

I planområdets nordöstra del ligger en befintlig lågpunkt som fungerar som översvämningsyta vid kraftiga regn. Planerad bebyggelse tar en del av denna lågpunkt i anspråk för gata och bostäder. Dagvattenutredning (Tyréns 2020) visar på att lågpunkten som blir kvar trots bebyggelse har kapacitet att fördröja avrinningen från omkringliggande mark, även vid ett scenario då bebyggelsen är mer utbyggd än i detta planförslag. Utredningen visar även att om översvämning ändå sker, bedöms risken för skador vara liten då man tar hänsyn till att den endast är naturmark som avrinner till lågpunkten. Flöden vid skyfall som överskrider lågpunktens kapacitet går till största del i diken på åkermark och bitvis i kulvert och ingen känslig bebyggelse har noterats längst flödesvägen ut mot recipient.

MARKFÖRORENINGAR

En markteknisk undersökning utfördes av Miljöfirman Konsult i Sverige AB i december 2017. Markproverna visade på spår av arsenik och PHA, med halter som överskred riktvärdena för mindre känslig markanvändning. Prover visade att föroreningarna även påverkat grundvattnet negativt. Sannolikt kan föroreningarna härleddas till den sågverksamhet som ägde rum på platsen fram till 1980-talet.

En sanering av området påbörjades under januari 2018 då förmodat förorenade jordmassor schaktades bort. Efterkommande jord- och vattenprover visar på att all förorenad jord inom området är bortschaktad, med adekvata provresultat som följd.

OMGIVNINGSBULLER

Planområdet ligger intill Gislövsgårdsvägen, väg 643. Trafikflödena på vägen är idag mycket låga samtidigt som vägen är skyltad till en förhållandevis låg hastighet om 40 km/h. Med föreslagen exploatering kommer trafikflödena att öka på vägen men kommunens bedömning är att framtida trafikmängder ej kommer att medföra någon bullerproblematik vare sig för befintlig och kommande bebyggelse.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

MARKBESKAFFENHET

En översiktlig miljöteknisk undersökningsrapport är framtagen av Miljöfirman Konsult Sverige AB (2017-12-18). Undersökningen visar att jordlagren utgörs överst av fyllning av mulljord, lera, sand, grus och morän. Vissa delar av området består ytan av asfalt och bärlager. Naturlig jord under fyllning/mulljord består av siltig lera och lermorän ner till borrhåles djup på som djupast 3 mter under markytan.

Jord av lera och lermorän bedöms som tät. Fyllning och sand bedöms som genomsläppliga. Grundvatten har påvisats i installerade grundvattenrör och i borrhålen på cirka 0,65-2,0 meter under markytan. De geotekniska förhållandena på tomten bedöms initialt som gynnsamma för uppförande av småhus. Grundläggning, VA-ledningar och gator kan utföras på sedvanligt sätt.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för spillvatten och vatten. Dagvatten hanteras enligt dagvattenutredning som har tagits fram av Thyréns (2020-09-30). Exploatören bekostar flytt av eventuell ledning.

UNDERLAG TILL PLANARBETET

ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan, Framtidens Trelleborg – Översiktsplan för orter och landsbygd 2028, är planområdet utpekad som jordbruksmark och som del av det sammanhängande brukslandskapet. Planområdet är inte utpekad som något förtätnings- eller omvandlingsområde. Planförslaget bedöms således inte vara i enlighet med gällande översiktsplan. Genomförandet av detaljplanen medför att mark som har potential för jordbruk tas i anspråk för bebyggelse.

Aktuellt område har tidigare använts som industri- eller verksamhetsområde för timmerförvaring och sågverksamhet och hårdgjordes redan under 1960-talet. Marken har inte nyttjats för odling sedan dess. Sågverksamheten medförde därtill att marken utsattes för föroreningar i form av arsenik och PHA. Marken sanerades under 2019 i samband med föreliggande planläggning och bedöms nu ej inneha föroreningsvärden som överskrider riktvärden. Markens lämplighet för att åter brukas för jordbruk är osäker och den samlade bedömningen är att marken inte har de bästa förutsättningarna för mer storskaligt jordbruk.

Trelleborgs kommun har i översiktsplanen angett en tydlig målsättning om att jordbruksproduktionens långsiktiga intressen ska prioriteras mellan byarna på landsbygden. För aktuellt område finns begränsad potential för långsiktig jordbruksproduktion, dels för att marken tidigare utgjort verksamhetsområde, dels varit utsatt för förorenande ämne men dels även för att området delvis är omgärdat av bostäder. Området ligger även inom område som i översiktsplanen pekats ut som kollektivtrafiknära zoner. Av dessa anledningar har kommunen bedömt att det finns skäl att pröva detaljplanen även om den inte har fullt stöd i översiktsplanen och innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse.

GÄLLANDE DETALJPLANER OCH TOMTINDELNINGSBESTÄMMELSER

I Gislövs by finns inga antagna detaljplaner. Planläggning av grannfastigheten Gislöv 16:35 pågår, med förväntat antagande under 2022. Detaljplanen för Gislöv 16:35 omfattar ett mindre antal småhus, fyra till sex till antalet och ämnar knyta samman till aktuellt område genom en gatustruktur som förläggs längs banvallen. Banvallen agerar genom sin sträckning genom landskapet en logisk koppling mellan bostadsområdena.

Planområdet berörs inte av tomtindelningsbestämmelser. Områdesbestämmelser gäller för Gislövs by. Områdesbestämmelser för byn behandlas i tidigare kapitel i denna planbeskrivning.

UTREDNINGAR

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

- » *Dagvattenutredning Gislöv 81:1 , Tyréns, 2020-09-30*
- » *Miljöteknisk markundersökning Gislöv 81:1 Miljöfirman, 2017-12-18*
- » *Relationshandling, Sanering av jord, Miljöfirman, 2019-02-06*
- » *PM Provtagningsplan för miljöteknisk markundersökning inom kv Gislöv 81:1, Trelleborg, Miljöfirman, 2017-11-27*
- » *Naturvårdsinventering Objektskatalog, Ekologigruppen 2020-06-12*
- » *Naturvårdskarta, 2020-06-12*
- » *Översiktlig geoteknisk undersökning, Markteknisk undersökningsrapport, MUR, Geoexperten i Skåne AB, 2019-11-06*

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen. I arbetet har dessutom tjänstepersoner från tekniska serviceförvaltningen och kommunledningsförvaltningen medverkat.

- Christofer Ingemansson, planarkitekt
- Anders Bramme, planarkitekt
- Jakob Lundberg, Mark- och exploateringsingenjör
- Cathrine EK, kommunekolog
- Jan-Åke Persson, Projektledare
- Johan Pettersson, Miljö- och hälsoskyddsingenjör

