

DETALJPLAN FÖR
ÖSTERVÅNG 1:78, 1:83 M.FL.

”BOVIERAN” - TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARKITEKT

Nina Schwab

PLANHANDLINGAR

Denna planbeskrivning

Plankarta

Illustrationskarta

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

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

PLANFÖRSLAG	4
STADSBYGGNADSFÖRSLAG OCH PLANENS SYFTE	4
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	5
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	5
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	5
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	5
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	6
ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET	6
GENOMFÖRANDE	8
ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	8
TEKNISK INFRASTRUKTUR	8
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	9
FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	12
BAKGRUND	12
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	12
RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD	13
STAD OCH SAMHÄLLE	13
HÄLSA OCH SÄKERHET	16
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	19
UNDERLAG TILL PLANARBETET	21

PLANFÖRSLAG

STADSBYGGNADSFÖRSLAG OCH PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder. Angränsande område består i dagsläget främst av villabebyggelse och kommer med denna plan kompletteras med flerbostadshus och radhus - vilket skapar ett mera varierat bostadsutbud i denna delen av Trelleborg. Detaljplanen möjliggör även för centrumverksamheter i bottenplan på flerbostadshusen.

Förslaget utgår ifrån den nuvarande stadsstrukturen i denna delen av Trelleborg med banvallen som avgränsning mellan bebyggelse och jordbrukslandskapet.



Planområdet ligger i nordöstra Trelleborg och omfattar cirka 2,5 hektar.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA Gata. Syftet är att skapa en sammanhängande gatustruktur för att stimulera rörelser till och från stadsdelen.

GÅNG- OCH CYKELVÄG Gång- och cykelväg. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra för gång- och cykeltrafik.

PARK Park. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra för parkändamål.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Dagvattendamm Dagvattendamm får anläggas. Planbestämmelsen syftar till att visa att inom den norra delen av planområdet får ny dagvattendamm placeras.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

BC Bostäder och centrum. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för bostäder och centrumändamål. Inom området kan en verksamhet etableras som exempelvis en butik eller restaurang i bottenplan.

B₁ Bostäder endast radhus. Bestämmelsen syftar till att säkerställa olika boendeformer inom planområdet.

E Teknisk anläggning, nätstation.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



Marken får inte förses med byggnad. Planbestämmelsen syftar till att skydda allmännyttiga ledningar.

e₁ Minsta byggnadsarea är angivet värde i m². Planbestämmelsen syftar till att bestämma exploateringsens minsta omfattning.

e₂ Största byggnadsarea är angivet värde i m² exklusive överglasad innergård. Planbestämmelsen syftar till att bestämma exploateringsens största omfattning. Största byggnadsarea är exklusive överglasad innergård med syfte att möjliggöra för vinterträdgård mellan flerbostadshusen.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Planbestämmelsen syftar till att reglera byggnadernas nockhöjd. Nockhöjden är avståndet från markplanet till den högsta delen på byggnadens takkonstruktion.

- IV** Högsta antal våningar. Bestämmelsen syftar till att reglera högsta antal våningsplan.
- f₁** Entré mot gata. Bestämmelsen syftar till att bestämma placering av entré. Entréer mot gata ökar orienterbarheten i ett område och skapar läsbarhet i byggnaderna. Tydliga entréer signalerar en mänsklig närvaro och skapar en stadsmiljö som är vänligare och tryggare.
- p₁** Huvudbyggnad ska placeras max 6 meter från gata i söder. Planbestämmelsen syftar till att bestämma placering av huvudbyggnad och att skapa ett definierat gaturum.
- p₂** Huvudbyggnad ska placeras max 6 meter från gata i norr. Planbestämmelsen syftar till att bestämma placering av huvudbyggnad och att skapa ett definierat gaturum.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET

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

Bilparkering Bilparkering ordnas enligt kommunens parkeringsstrategi och parkeringsnorm - vilket redovisas vid bygglovet.



Illustrationsplan som visar ett möjligt utbyggnadsalternativ.

GENOMFÖRANDE

ORGANISTATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen förväntas antas första kvartalet 2020. Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Allmän platsmark inom detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

DAGVATTEN

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. För att hantera dagvatten inom planområdet föreslås en dagvattendamm anläggas i norra delen av planområdet. Denna damm kan fördröja dagvatten i området upp till ett 100-årsregn. Dagvattnet från i stort sett hela planområdet (förutom längs Vindarnas väg) kommer ledas till en planerad öppen dagvattendamm i norra delen av planområdet via öppna dagvattenstråk. Dagvattnet längs med Vindarnas väg kommer behöva rinna ut ur området till omgivande mark. Inom området för flerbostadshuset kommer möjligtvis makadammagasin planeras under parkeringsplatserna, om alla parkeringsplatser utnyttjas som ytliga makadammagasin och förses med luftigt bärlager och genomsläpplig beläggning skulle cirka 114 m³ vatten fördröjas där. Viktigt är då att skapa ett fall mot parkeringsplatserna så att dagvattnet från samtliga asfalterade ytor kan hanteras där. Dagvattnet leds sedan norrut via ledningar med en sådan höjdsättning att huvudledningen i norr kan passeras samtidigt som dagvatten från hela området kan tas upp via rännstensbrunnar. Dagvattnet rinner sedan norrut till föreslagna damm i norra delen av planområdet. Vattnet leds dit genom att passera huvudvattenledningen i cykelvägen, sedan leds dagvattnet från dammen till dagvattenhuvudledning väster om dammen.

VA

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten.

EL OCH ENERGI

I dagsläget finns en nätstation i den södra delen av planområdet, den har tillräcklig kapacitet för att klara av den tillkommande bebyggelse som möjliggörs i detaljplanen.

LEDNINGAR

Det finns ett flertal ledningar som går igenom planområdet, några av dessa kommer behöva flyttas vid genomförande av planen.

Det går en elledning som tillhör Trelleborgs Energi och en kopparledning bredvid varandra som kommer tas ur bruk tidigast från år 2021 - vilket innebär att byggnation av flerbostadshusen i den södra delen av planområdet kan påbörjas innan dessa ledningar tas ur bruk men byggnation av radhusområdet kan inte påbörjas innan ledningarna tas ur bruk.

En annan elledning som också tillhör Trelleborgs Energi som går några meter från banvallen längs den östra delen av planområdet behöver flyttas vid genomförande av planen (ledningen går till den tillfälliga förskolan norr om planområdet).

Igenom den södra delen av planområdet går en fiberledning som tillhör Telenor som också behöver flyttas vid genomförande av planen.

Resterande ledningar som går igenom planområdet påverkas inte av genomförande av planen.

AVFALLSHANTERING

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

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

PLANEKONOMI

Kommunledningsförvaltningen i Trelleborgs kommun bekostar detaljplanen. I samband med genomförandet av detaljplanen kommer kommunen bl.a. bekosta utbyggandet av allmän platsmark. Kommunen kommer även få ökade drifts- och underhållskostnader till följd av utbyggnad av allmän platsmark.

Kommunen får intäkter vid försäljning av kvartersmark samt anslutningsavgifter.

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

EXPLOATERINGS- OCH MARKANVISNINGSAVTAL

Den kommunala marken som övergår till kvartersmark kommer markanvisas enligt Trelleborgs kommuns riktlinjer och policy för kommunala markanvisningar. En markanvisning ger exploatören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse och exploatering av ett särskilt kommunägt markområde. Markanvisningsprocessen för flerbostadshusen kommer att påbörjas innan detaljplanens antagande. Markanvisningsprocessen för radhusen kommer

att påbörjas efter detaljplanens antagande.

Markanvisningsavtal upprättas sedan och reglerar kostnads- och ansvarsfrågor angående bland annat anslutningsavgifter och överlåtelse av mark. Markanvisningsavtalen kommer sedan ersättas av köpeavtal.

FASTIGHETSÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

De fastigheter som ingår inom planområdet är delar av Östervång 1:78, 1:83, 1:86, 1:87, 1:88, 1:89, 1:89, 1:90 och 1:114. Hela Östervång 1:85 ingår inom planområdet. Alla fastigheter inom planområdet ägs av kommunen. Kvartersmark styckas av och bildar nya fastigheter med ändamål bostäder enligt detaljplanen. De delar av fastigheterna Östervång 1:86, 1:87, 1:88, 1:89 och 1:90 som ingår inom planområdet och även Östervång 1:85 föreslås slås samman till en fastighet, de skapar ny allmän platsmark. Befintlig allmän platsmark (som inte blir kvartersmark) föreslås ligga kvar i fastigheterna Östervång 1:78, 1:83 och 1:114. Se fastighetskonsekvenskarta nedan. Kommunen ansöker om och bekostar erforderliga åtgärder för fastighetsbildning hos Lantmäteriet.

RÄTTIGHETER

Inom planområdet finns inga servitut eller ledningsrätter. Trelleborgs Energi har en koncession på en ledning längs med banvallen.

ETAPPVIS UTBYGGNAD

I dagsläget går en elledning och en kopparledning genom planområdet, dessa ska dock tas ur bruk tidigast år 2021. Flerbostadshusen i den södra delen av planområdet kan byggas med ledningen på befintlig plats (området för ledningarna är utpekad som prickmark i plankartan) men byggnationen av radhusområdet behöver vänta tills efter ledningen tas ur bruk.

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





Bild tagen från södra delen av planområdet mot nordväst.



Bild tagen från g/c-väg i västra delen av området mot söder.



Bild tagen från g/c-väg i södra delen av området mot väst.



Bild tagen vid Vindarnas väg (intill nätstationen) mot väst.



Bild tagen från g/c-väg i södra delen av området mot öst.



Bild tagen från Vindarnas väg mot väst.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

BAKGRUND

POLITISKA BESLUT

Tekniska förvaltningen på Trelleborgs kommun ansökte den 12 mars 2018 om planbesked för att planlägga del av Östervång 1:78 och 1:83 för bostadsbebyggelse, främst för konceptet Bovieran som är ett 55+ boende med 54 lägenheter (3 flerbostadshus i 3 våningar med en inglasad vinterträdgård emellan huskropparna). Den 12 juni 2018 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att planlägga del av Östervång 1:78 och 1:83.

Tidigare var planen att konceptet Bovieran skulle vara del av planområdet Södra Gränstorp (del av Västervång 2:25 m.fl.). Tekniska förvaltningen på Trelleborgs kommun ansökte den 14 december 2015 om planbesked för att planlägga Västervång 2:25 m.fl. för bostadsbebyggelse (bl.a. Bovieran), drivmedelsstation och för kommunalt ändamål. Den 3 mars 2016 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att planlägga Västervång m.fl. (Södra Gränstorp). Under planläggningsarbetet framkom dock att den norra delen av planområdet (där bl.a. Bovieran skulle placeras) inte var lämplig att bebygga i detta sammanhang då stora åtgärder krävdes för att förhindra skador vid stora regn. Detta ledde till att Bovieran planläggs inom denna detaljplan.

PLANDATA

Planområdet ligger i utkanten av Trelleborg, i den nordöstra delen, främst omgärdat av villabebyggelse. Området är ungefär 2,5 hektar stort och alla fastigheterna som ingår inom planområdet ägs av Trelleborgs kommun.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 3 § Miljöbalken.

RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

Området ligger inom riksintresse högexploaterad kust, vilket inte bedöms påverkas negativt av planens genomförande. I övrigt berörs inga riksintressen. Planområdet berörs inte heller av strandskydd.

STAD OCH SAMHÄLLE

PLATSENS HISTORIK

Den gamla järnvägens sträckning syns fortfarande längs med planområdets östra del. Hela planområdet har tidigare används för jordbruksändamål. Den norra delen av området omvandlades till kolonilotter kring 1950-talet, den södra delen av området nyttjades fortfarande under denna tid för jordbruksändamål. Under 1970-talet byggdes villaområdena väster och söder om planområdet ut. I samband med utbyggnaderna av dessa områden omvandlades planområdet till gräsytor från tidigare jordbruksmark.

KULTURMILJÖ

Området berör fornlämning Trelleborg 50 (förhistorisk boplatz). Länsstyrelsen har genomfört en arkeologisk förundersökning för att klargöra fornlämningssituationen inom det aktuella området. Vid förundersökningen identifierades endast 4 stolphål, därmed kan slutsatsen dras att bebyggelse eller förhistoriska gårdar ligger utanför förundersökningsområdet. Eftersom bebyggelsen tolkas ligga utanför området förväntas inga ytterligare undersökningar ge mer information. Länsstyrelsen bedömer därmed att det inte finns några hinder ur arkeologisk synpunkt att fortsätta planarbetet.

Anmälningsplikten rörande fornlämningar gäller. Framkommer fornlämningar vid markarbeten ska dess i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

STADSSTRUKTUR OCH LANDSKAPSBILD

Området runt planområdet består främst av villabebyggelse (väster om planområdet). Öster om planområdet finns en gård, gräsytor och jordbruksmark. Vattentornet syns nordöst om planområdet. Söder om planområdet går Vindarnas väg och på vardera sida om denna väg går en allé som sträcker sig ungefär från Östervångsvägen till Solskensvägen. Söder om Vindarnas väg finns villabebyggelse. Villabebyggelsen väster och söder om planområdet är utformade med återvändsgränder med gator som alla leder ut mot Vindarnas väg. Sydöst om planområdet pågår utbyggnaden av DP 215 "Bo Klok", inom denna plan planeras flerbostadshus och radhus. Norr om planområdet finns Höglids förskola (tillfälligt bygglov).

Vid genomförande av planen skapas en utbyggnad av denna del av Trelleborg ut till banvallen. Banvallens struktur påverkas inte av planens genomförande.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN

Planområdet består i dagsläget främst av gräsytor med enstaka träd på den öppna ytan men även några träd längs Vindarnas väg. I den norra delen och sydvästra delen av planområdet finns två mindre skogsdungar med ett varierat bestånd. Norr och söder om Vindarnas väg går två alléer (som bedöms inte vara inom planområdet). De träd som går söder om de planerade flerbostadshusen på den norra sidan av vägen tillhör antagligen inte allén då dessa träd inte är planterade i en rak rad och att de flesta av träden bedöms vara unga träd (under 20 cm i diameter i brösthöjd). Mellan dessa träd och allén (norra sidan av Vindarnas väg) finns en mindre skogsdunge - denna bedöms inte heller vara del av allén.

Vid utbyggnad av planen kommer den lilla skogsdungen i den sydvästra delen behövas tas ner för att möjliggöra för infart till både bostadsområdet för flerbostadshusen och radhusområdet norr om detta. Ett fåtal träd från de träd som går söder om de planerade flerbostadshusen längs Vindarnas väg kan behövas tas ner för att möjliggöra för infart. Intentionen är att bevara så många träd som möjligt inom planområdet vid utbyggnad.

I den norra delen av planområdet är det i dagsläget en mindre skogsdunge och gräsmatta - vid utbyggnad av planen planeras en damm på den yta som i dagsläget främst består av gräsmatta. Intentionen är att denna damm (för dagvattenhantering) kommer vara vattenfylld hela året om - vilket kommer leda till ökade biologiska värden inom detta område. Det är eftersträvansvärt om hela parkområdet möjliggör för en hög biologisk mångfald.

TILLGÄNGLIGHET

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

KOLLEKTIVTRAFIK

I dagsläget är det ungefär 670 meter till närmaste busshållplats. Hållplatsen heter Högalidsvägen och trafikeras av stadsbusslinje 2. Mellan 6.15-8.45 och 14.15-18.00 är det 4 avgångar/timme från Högalidsvägen till Trelleborg C. Resterande tid 2 avgångar/timme. Närmaste regionbuss (145 Svedala - Trelleborg C, 146 Malmö C - Trelleborg C, 181 Vellinge - Trelleborg C) går från Lasarettet som är ungefär 1 km från planområdet.

GATUNÄT OCH TRAFIK

Vindarnas väg går längs den södra delen av planområdet. Från denna väg leds en in i ett flertal återvändsgränder. Vindarnas väg är därmed den enda väg som leder in eller ut ur det villaområde (123 stycken villor) som ligger söder om och väster om planområdet. Vindarnas väg leder fram till Östervångsvägen, som i sin tur leder norrut mot vattentornet eller söderut mot Vångavallen och Lasarettet. I dagsläget går en gång- och cykelbana genom planområdet, från den norra delen av planområdet och ner längs med villa bebyggelsen i väster och vidare österut där den tar slut vid Östervångsvägen.

Vid utbyggnad av planområdet kommer huvuddelen av den befintliga gång- och cykelbanan finnas kvar på samma plats - den delen som går längs med villabebyggelsen i norr och väster kommer finnas kvar på samma plats, dock något smalare för att möjliggöra för den tillkommande bostadsbebyggelsen. Gång- och cykelbanan kommer gå rakt söder ut till Vindarnas väg och korsa den för att gå söder om Vindarnas väg. Gång- och cykelbanan kommer kopplas på befintligt nät som korsar Vindarnas väg väster om planområdet. Gång- och cykelbanan kommer även att koppla på befintligt nät åt öster ner längs med Östervångsvägen för att koppla samman gång- och cykelvägnätet från Vindarnas väg ner till Östervångsvägen (vid infarten till Åkerstigen). I dagsläget går en allé längs den södra delen av Vindarnas väg (ungefär 4,5 m från väggkanten), gång- och cykelbanan föreslås vara 3 m bred - vilket innebär cirka 1,5 m från trädstammarna i allén, men om ett större skyddsavstånd till träden krävs kan körbanan minskas för att möjliggöra för gång- och cykelbanan söder om vägen.

Vid ett genomförande av planen skapas ett mera sammanhängande gång- och cykelnät i denna delen av Trelleborg - några saknade länkar i nätet åtgärdas och skapar därmed en säkrare och mera tillgänglig stad.

PARKERING

I dagsläget finns inga parkeringsplatser inom området. Vid utbyggnad av planen ordnas merparten av parkering på den egna fastigheten. Vid ett genomförande av detaljplanen behöver tillkommande parkeringar för flerbostadshusen iordningställas på kvartersmark på den egna fastigheten. Parkeringsplatser vid radhusområdet kan tillkomma på den egna fastigheten eller utanför den egna fastigheten men inom kvartersmark. Antal parkeringsplatser ska vara enligt Trelleborgs kommuns parkeringsnorm.

SAMHÄLLSSERVICE

Närmaste matbutik ligger ungefär 825 meter från planområdet längs med

Klörupsvägen. Norr om planområdet ligger Högalids förskola (ungefär 50 meter). Planområdet ligger inom upptagningsområde för Västervångskolan (F-9) som ligger cirka 1400 meter från området. Idrottsplats finns 150 meter söder om planområdet.

BARNPERSPEKTIV

För barn är det viktigt att det finns säkra gång- och cykelvägar. I planarbetet har det befintliga gång- och cykelvägnätet studerats. Nyttillkommande bebyggelse anpassas till gång- och cykelvägnätet samt kompletterar detta. I området finns det goda gång- och cykelförbindelser till närmsta skola och förskola. En annan viktig aspekt att tänka på när det kommer till barn är att planera tillräckliga ytor utomhus - i den norra delen av planområdet kommer en park att anläggas.

HÄLSA OCH SÄKERHET

RISKER OCH STÖRNINGAR

Planområdet omgärdas främst av bostadsbebyggelse och grönytor. Planområdet bedöms inte påverkas av några risker eller störningar eller medföra några risker eller störningar.

SOL OCH SKUGGA

Sol- och skuggstudierna visar planförslagets inverkan på sol- och skuggförhållandena inom planområdet och för befintlig bebyggelse (se nästa sida).

LUFTKVALITET

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

VATTENKVALITET

Området ingår inom avrinningsområde som mynnar ut i havet. Den ekologiska statusen för recipienten är måttlig men uppnår ej god kemisk status.

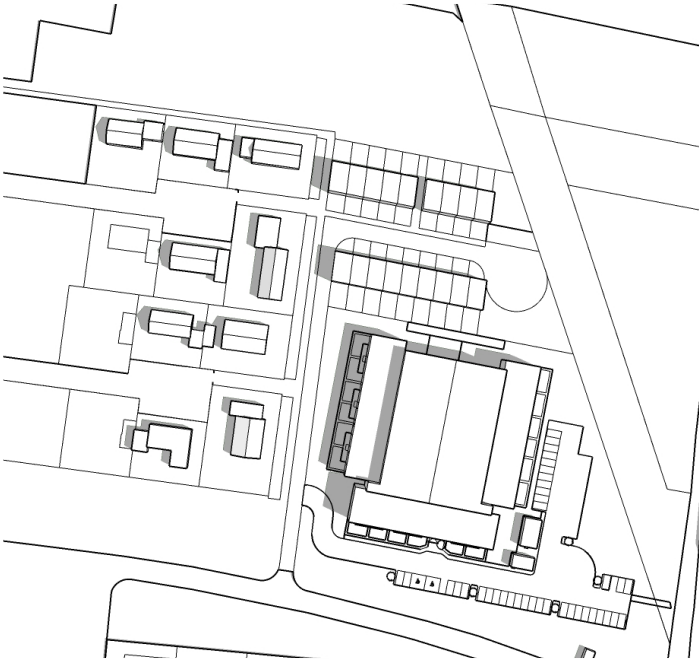
Dagvattnet från i stort sett hela planområdet (förutom längs Vindarnas väg) kommer ledas till en planerad öppen dagvattendamm i norra delen av planområdet. Reningseffekten i en damm ges i första hand av sedimentering i dammen. Ju längre uppehållstid i dammen, desto större rening. En reningseffekt på cirka 35% av totalkväve och cirka 55% av totalfosfor



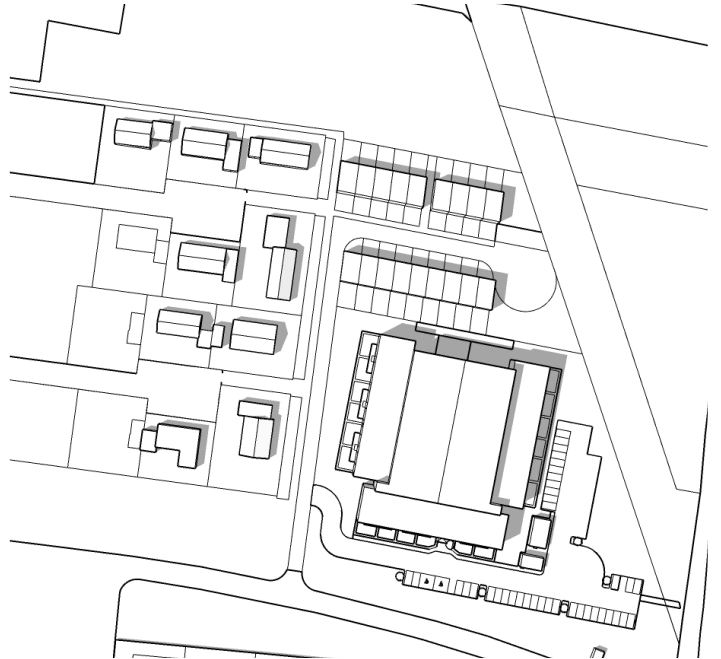
Skuggstudie 20 mars kl. 09:00.



Skuggstudie 20 mars kl. 15:00.



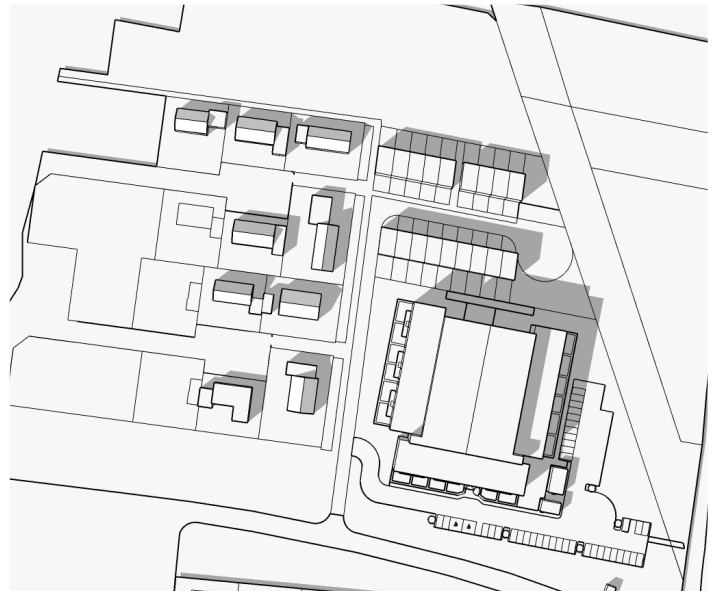
Skuggstudie 21 juni kl. 09:00.



Skuggstudie 21 juni kl. 15:00.



Skuggstudie 22 september kl. 09:00.



Skuggstudie 22 september kl. 15:00.

i en våt damm kan förväntas. Vid planering av makadammagasin under parkeringsplatser inom planområdets södra del kan en extra reningseffekt förväntas - cirka 55% av totalkväve och 60% av totalfosfor. Förslaget bedöms inte bidra till att miljö kvalitetsnormer för vatten överskrids.

SKYFALL

Skyfall har studerats i dagvattenutredning gjord av Ramböll (2019-03-06). Lågpunktsanalys visar att inom planområdet finns risk för mindre översvämningar redan vid 10 mm regn. Rinnvägar visar på ytavrinning åt norr mot en större befintlig lågpunkt utanför planområdet vid den nordligaste delen av området. Vattnet rinner sedan vidare från lågpunkten när tröskelnivån är nådd, till bostadsområdet nordväst om planområdet. De centrala delarna av planområdet har små lokala lågpunkter och ytavrinningsstråk mot bostadsområdet i väst. Med rätt höjdsättning av planerad huvudgata kan denna ytavrinning ledas norrut mot föreslagen damm. Vid 85 mm regn, ungefär motsvarande ett 100-års 6-timmarsregn, är det samma områden som ligger i riskzonen men med bredare utsträckning. Skyfall från hela området (förutom längs med Vindarnas väg) hanteras i den öppna dagvattendammen som föreslås i den nordvästra delen av planområdet, i dammen kommer det finnas en överkapacitet så att skyfallet kan rymmas i anläggningen. Om dammen placeras på föreslagen plats kommer även ytvatten från närliggande områden att hanteras i dammen då den är placerad i en lokal lågpunkt. Detta kan då även innebära att riskerna för översvämning för befintlig bebyggelse i väst minskar något. Skyfallet längs med Vindarnas väg kommer behöva rinna ut ur området till omgivande mark, som då kan riskera att översvämmas, dock förändras inte markbeskaffenheten där märkbart.

MARKFÖRORENINGAR

En geoteknisk och markmiljöundersökning har gjorts av Ramböll (2018-12-07) på uppdrag av Trelleborgs kommun. I undersökningen framgår det att radonhalten i marken inom planområdet uppmäts till 14,3-19,2 kBq/m³ - vilket tyder på radonhalter inom normalriskintervallets nedre del (normalriskmark mellan 10 kBq/m³ och 50 kBq/m³). Planerade byggnader behöver därför därför utföras som radonskyddade, dvs på ett sådant sätt att golv och väggar inte ger uppenbara otätheter mot omgivande mark. Byggnader ska uppföras så att sättningar undviks. Rör genomföringar i bottenplatta och källarytterväggar ska tätas. Andra åtgärder kan vara att undvika kantisolering som släpper igenom jordluft längs ytterkanterna på betongplattan.

OMGIVNINGSBULLER

En bullerutredning har utförts av SWECO Environment AB (2018-10-30) på uppdrag av Trelleborgs kommun. För bebyggelsen inom planområdet uppfyller all bebyggelse ekvivalent och maximal ljudnivå vid bostadsbyggnadernas fasad. Detsamma gäller uteplatserna för både radhusen och flerbostadshusen, förutom längs med östra sidan av det flerbostadshus som ligger närmast Östervångsvägen (se nästa sida). För att uppfylla riktvärden krävs att en primär gemensam uteplats anordnas inom områden där riktvärdena uppfylls - norr och väster om flerbostadshusen finns goda förutsättningar till att anlägga uteplatser som uppnår gällande riktvärden.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

MARKBESKAFFENHET

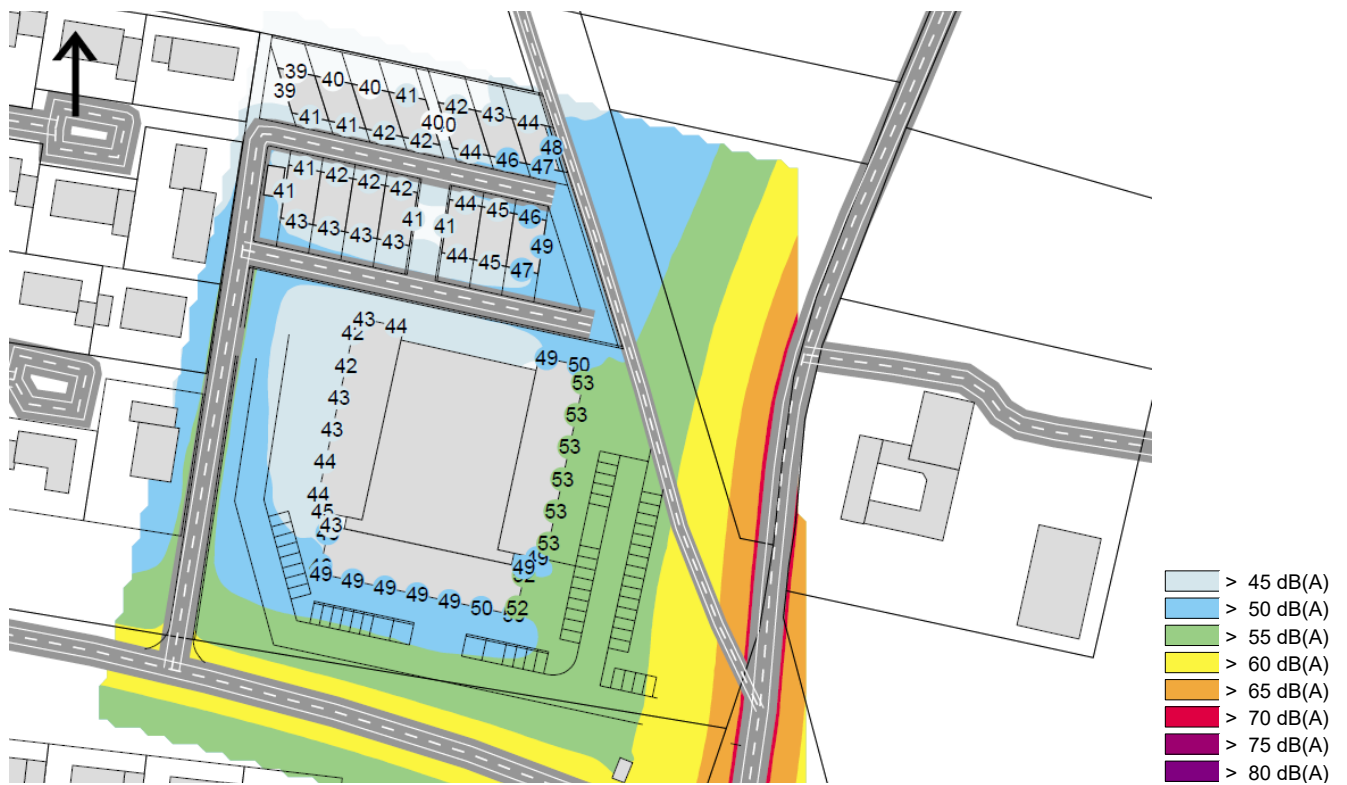
En geoteknisk och markmiljöundersökning har gjorts av Ramböll (2018-12-07) på uppdrag av Trelleborgs kommun. I undersökningen framgår att jordlagerföljden generellt består av mulljord på lermorän, på vissa ställen förekommer ett sandlager mellan mulljorden och lermoränen.

Byggnaderna bedöms kunna grundläggas med kantförstyvad platta på mark eller på fundament med fribärande bjälklag, i naturligt avlagrad lermorän. Då sanden bedöms förekomma i mindre utsträckning rekommenderas att denna grävs ur ned till naturligt avlagrad lermorän med efterföljande uppfyllnad med packat krossmaterial till projekterad grundläggningsnivå, i det fall den ligger högre än överkant lermorän.

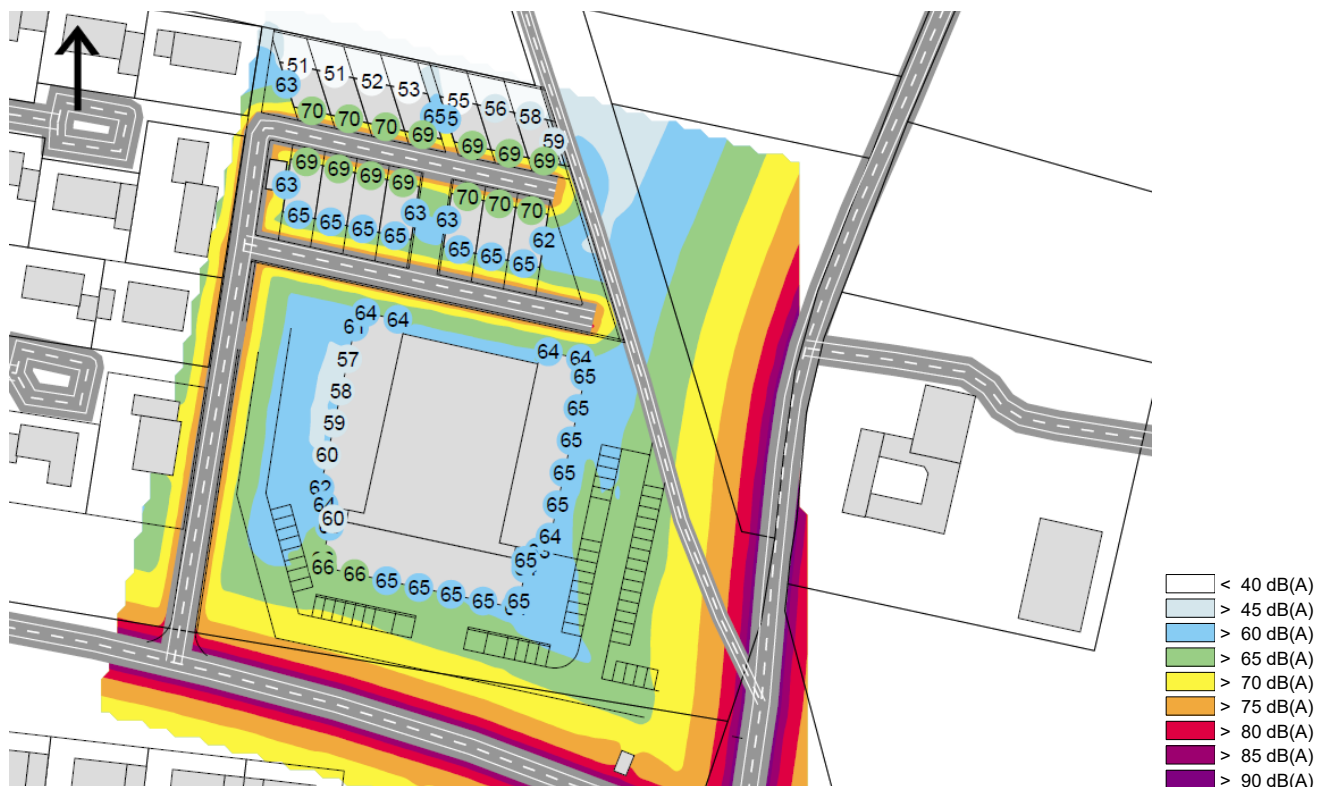
Vid samtliga anläggningsarbeten ska mulljord/mullhaltig jord avlägsnas.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Igenom den norra delen av planområdet går en dagvattenledning och en spillvattenledning. Längs med banvallen sträcker sig ett flertal ledningar - främst elledningar. Snett igenom planområdet (sydväst till nordöst) sträcker sig en elledning och kopparledning. Det sträcker sig även en elledning och kopparledning precis norr om Vindarnas väg. Ett flertal av ledningar går till/från nätstationen i planområdets sydöstra del.



Dygnsekvivalent ljudnivå, beräknad 1,5 meter över mark och inkluderar fasadreflexer.



Maximal ljudnivå, beräknad 1,5 meter över mark och inkluderar fasadreflexer.

UNDERLAG TILL PLANARBETET

ÖVERSIKTSPLAN

Planområdet är del av den fördjupande översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025. I markanvändningskartan är den norra delen av planområdet utpekad som nytt park/naturområde från tidigare jordbruksmark. Denna delen av planområdet ska inte bebyggas utan endast användas för dagvattenhantering och grönyta - därmed är planförslaget för den norra delen förenlig med den fördjupade översiktsplanen för staden. Den södra delen av planområdet är markerad i markanvändningsmarkan som nytt bebyggelseområde från tidigare jordbruksmark i översiktsplanen - även denna del av planområdet är därmed förenlig med den fördjupade översiktsplanen.

GÄLLANDE DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH TOMTINDELNINGSBESTÄMMELSER

Den norra delen av planområdet har ingen gällande detaljplan. Den södra delen har en gällande detaljplan (A103) - området är utpekad som *Allmän plats avsedd att planteras* (park). Planområdet berörs inte av några tomtindelningsbestämmelser.

UTREDNINGAR

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

- » *Dagvattenutredning, Ramböll, 2019-03-06*
- » *Trafikbullenutredning, Sweco, 2018-10-30*
- » *Geoteknik- och markmiljöundersökning, Ramböll, 2018-12-07*
- » *Arkeologisk förundersökning, Länsstyrelsen, 2018-11-12*

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

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

- Nina Schwab, planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen
- Jonas Gustavsson, planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen
- Lina Jönsson, planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen
- Emy Olofsson, Mark- och exploateringsingenjör,
Kommunledningsförvaltningen
- Ylber Zeqiri, projekteringsingenjör, Tekniska serviceförvaltningen
- Jan-Åke Persson, projektledare på projekteringsavdelningen, Tekniska serviceförvaltningen

