

DETALJPLAN FÖR
SKEGRIE 18:5 M.FL.

”SÖDRA TORVÄNGSVÄGEN” - TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARKITEKT

David Sundqvist

PLANHANDLINGAR

Denna planbeskrivning

Plankarta

Illustrationskarta

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.

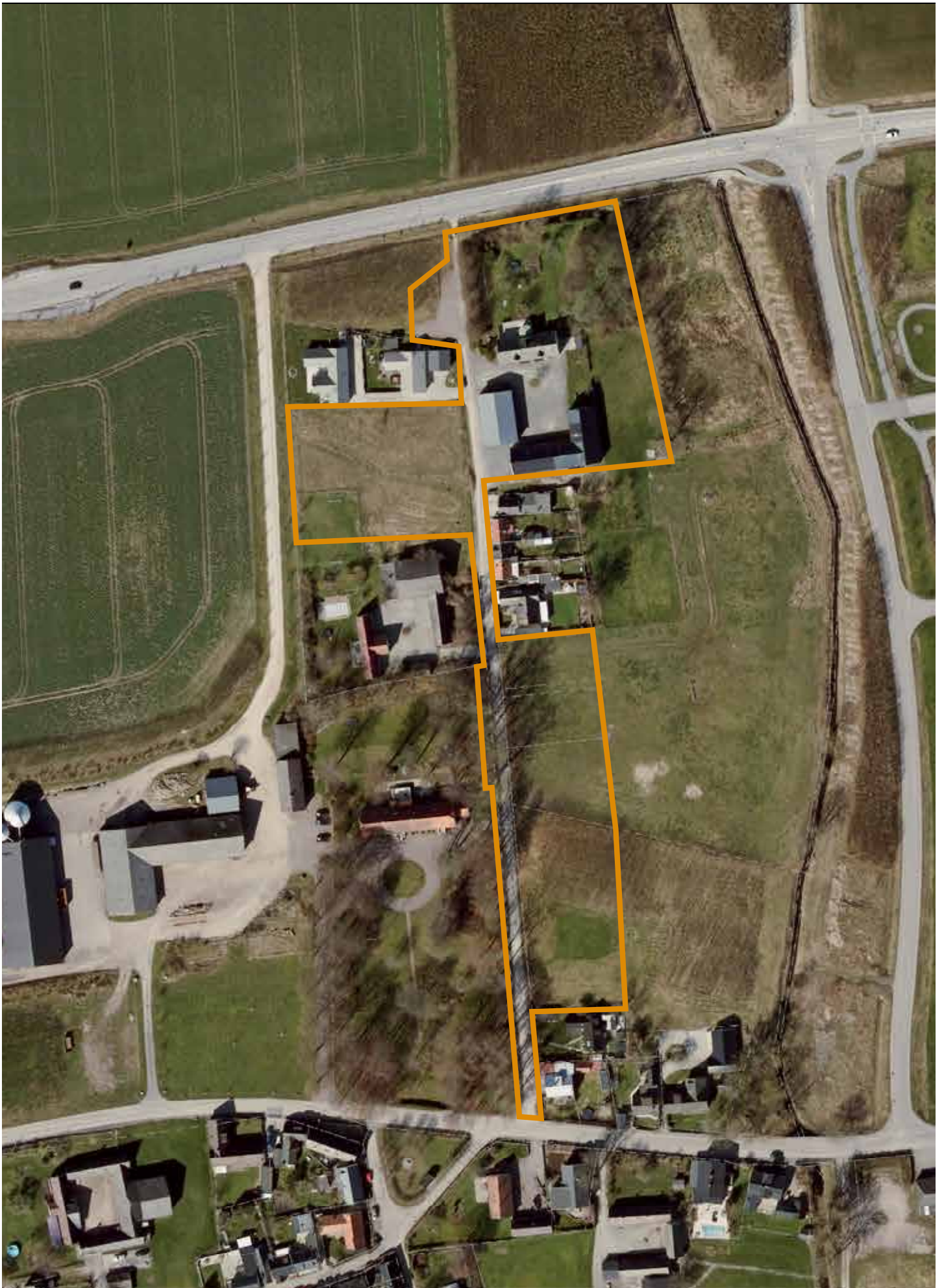
PLANFÖRFARANDE

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
PLANFÖRSLAG	5
DETALJPLANENS SYFTE	5
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	6
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	6
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	6
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	6
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	8
GENOMFÖRANDE	10
ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
TEKNISK INFRASTRUKTUR	10
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
FASTIGHETSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	12
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	14
BAKGRUND	14
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	14
RIKSINTRESSEN	15
STAD OCH SAMHÄLLE	16
HÄLSA OCH SÄKERHET	23
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	27
UNDERLAG TILL PLANARBETET	29



Planområdet ligger i västra Skegrie och omfattar cirka 1,7 hektar.

PLANFÖRSLAG

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra och komplettera bebyggelsen längs med Södra Torvängsvägen i Skegrie med småskaliga bostäder samt med bostäder och handelsverksamhet vid befintlig gård. Den nya bebyggelsen ska anpassas med hänsyn till platsens kulturhistoria och karaktär gällande utformning och omfattning efter kringliggande bebyggelse.

STADSBYGGNADSFÖRSLAGET

Bebyggelsen längst med Södra Torvängsvägen består av både äldre och nyare husgrupper samt gårdar med mindre handelsverksamhet. Planförslaget bygger på den historiska placeringen av bebyggelse ut mot vägen och fyller igen luckor mellan befintliga bostadsbebyggelse. Planförslaget innefattar även en befintlig gård för att möjliggöra en utökning av gårdsverksamheten.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA₁** Gata med enskilt huvudmannaskap. Syftet är att säkerställa en god trafiksituation och framkomligheten för boende och besökare. Gång- och cykeltrafik sker i blandtrafik.
- NATUR₁** Natur med enskilt huvudmannaskap. Syftet är att säkerställa ytor för hantering av dagvatten inom planområdet.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bostäder och planen medger byggrätt för 14 st enfamiljshus.
- H** Detaljhandel. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en utökning av befintlig gårdsverksamhet och säkerställa framtida detaljhandel.
- HR₁** Detaljhandel, padelbana. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en utökning av befintlig gårdsverksamhet med detaljhandel samt att möjliggöra för uppförandet av padelbana.

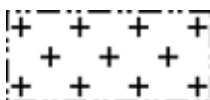
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

- vändplan** Marken ska vara avsedd för vändplats. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en god trafiksituation och iordningsställandet av en vändplats för trafiken på Södra Torvängsvägen.
- dagvattendike** Marken ska vara avsedd för dagvattendike. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att dagvatten fördröjs innan det avrinner mot Albäcksån öster om planområdet.

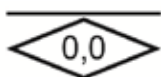
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är säkerställa bebyggelsefritt område.



Marken får inte förses med byggnad förutom komplementbyggnad i en våning till en yta om max 20 kvadratmeter byggnadsarea. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa huvudbyggnadens placering samt möjliggöra för att kunna uppföra en viss andel komplementsbyggnader.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadernas volymer. Nockhöjden är satt utifrån hur det i huvudsak ser ut i befintlig bebyggelse i Skegrie.

- e** **0,0%** Största byggnadsarea är angivet i % av fastighetsarean inom användningsområdet. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en småskalig bebyggelse längs med Södra Torvängsvägen. I planområdets norra del tillåts en högre andel byggnadsarea då skalan på befintlig bebyggelse är högre.
- p₁** Huvudbyggnad ska placeras högst 5,5 meter från fastighetsgräns ut mot Södra Torvängsvägen. Syftet med bestämmelsen är att den nya bebyggelsens placering ska följa den historiska placeringen ut mot Södra Torvängsvägen.
- p₂** Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot öster. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa gällande krav på tyst uteplats kan anordnas.
- p₃** Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot väster. Syftet med bestämmelsen är att orientera huvudbyggnaders långsida ut mot Södra Torvängsvägen för till stor del följa den historiska placeringen av bebyggelsen.
- f₁** Fasad på huvudbyggnad ska vara vitputsad. Bestämmelsen syftar till att ny bebyggelse uppförs i de material som är karaktäristiska för den befintliga bebyggelsen på torvängarna.
- f₂** Tak ska vara av typen sadeltak. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de nya byggnadsvolymer som uppförs har likande uttryck och skala som kringliggande bebyggelse.
- f₃** Tak ska vara av svarta takpannor, svart slätplåt, svart papp eller strå. Bestämmelsen syftar till att ny bebyggelse uppförs i de material som är karaktäristiska för den befintliga bebyggelsen på torvängarna.
- f₄** Fasad på byggnad ska vara i ljusputs. Syftet är att ny verksamhetsbebyggelse uppförs i material som är karaktäristiska för de befintliga verksamhetsbyggnaderna med höga kulturvärden.
- r₁** Byggnad får inte rivas. Syftet med bestämmelsen är att skydda byggnad med höga kulturvärden från rivning.

- n₁** Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Syftet är att skydda biotopskyddade träd från fällning.
- m₁** Bullerskydd i en höjd på 2,5 meter över anslutande mark. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa gällande riktvärden för bullernivåer för bostadsbebyggelse.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Huvudmannaskap Huvudmannaskapet är enskilt för allmän platsmark.

- a₁** Marklov krävs även för fällning av träd. Syftet är att skydda biotopskyddade träd från fällning.
- a₂** Startbesked får inte ges för byggnad fören bullerplank är uppfört. Syftet är att säkerställa att bullerplank är uppfört innan byggnation påbörjas.
- a₃** Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsmarken.

-



ILLUSTRATIONSPLAN: Visar ett möjligt utbyggnadsalternativ.



SKALA 1:2000

GENOMFÖRANDE

ORGANISTATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen beräknas kunna antas under andra kvartalet 2022. Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Södra Torvängsvägen utgörs av en samfälld väg och i aktuellt planförslag har allmän platsmark GATA₁ enskilt huvudmannaskap. Allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap motiveras utifrån att det inom kommunen av tradition ser ut så i byarna. Ett annat skäl är att området bör fortsatt ha en landsbygdskaraktär. Det enskilda huvudmannaskapet innebär att exploatören ansvarar för iordningställande av gata inom planområdet.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

DAGVATTEN

Planområdet ligger inte inom kommunalt huvudmannaskap för dagvatten. Till detaljplanen har en översiktlig dagvattenutredning genomförts. Ett genomförande av detaljplanen kommer att innebära att hårdgörningsgraden stiger från 31 % av planområdet till 52 %. Planområdet utgörs av låglänt mark med östlig lutning ut mot Albäcken, som ligger ca 100 meter öster om planområdesgräns.

Idag dränerar ytvattenflöden över de redan existerande hårdgjorda ytorna inom planområdet och går som mark-, grund-, eller dagvatten till recipienten Albäcken. Den planerade exploateringen kommer inte innebära ökad översvämningsrisk. Inom planområdet finns det en lågpunkt till väster om Södra Torvängsvägen.

Före föreslagen exploatering beräknas de uppskattade dagvattenvolymer vid ett regn med en återkomsttid på 10 år till 13,2 m³. Efter ett genomförande av föreslagen plan kommer de framtida dagvattenvolymer uppgå till 16,2 m³ vid ett regn med en återkomsttid på 10 år. Dagvattenmängder som behöver fördröjas vid ett 10-års regn är 3 m³, motsvarande siffra för ett 20-års regn är 3,5 m³

Vid ett 100-års regn beräknas genereras 28 m³ dagvatten före föreslagen exploatering och 35 m³ efter, en ökning på 7 m³. För att lågpunkten väster om Södra Torvängsvägen ska översvämnas krävs det en höjning av vattenytan med en till två decimeter vilket motsvarar en volym på mellan 80 till 160 m³, långt över vad ett 100-års regn skulle generera.

Dagvattenutredningen föreslår att anlägga svackdicken inom planområdet för att fördröja de mängder dagvatten som genereras av föreslagen exploatering. Då planområdet lutar svagt öster rinner dagvattnet mot Albäcksån vilket medför att svackdiken behöver anläggas längst med planområdets östra gräns. Även vid lågpunkten, väster om Södra Torvängsvägen, behöver ett svackdike anläggas.

Ett svackdike på 30 m med ett djup på 0,1 m är en erforderlig åtgärd för att magasinera vattenflöden som kan uppkomma under en tioårsnederbörd. Svackdiket öster om bostadsbebyggelsen i planområdet sydöstra del kommer ha en längd på ca 156 m. Med ett djup på 0,1 m kan svackdiket fördröja ca 15,6 m³.

Vid gården i planområdets norra föreslår dagvattenutredningen att ett svackdike anordnas. Topografin visar på skillnader i markhöjd mellan +7,5 - +7 meter vid gårdens östra gräns och + 6 till +4 meter öster om planområdet ner mot ån. Dagvatten kommer rinna österut längst med naturliga rinnvägar utan att skada befintlig eller föreslagen bebyggelse. Då marken vid gården planområdets norra del ägs av en enskild fastighetsägare, och kommer fortsättningsvis göra det, är det inte heller rimligt att anlägga allmän platsmark inom gården då det skulle krävas en tillfartsväg genom gården från Södra Torvängsvägen. De mängder dagvatten som kommer tillskapas av föreslagen exploatering inom gården är försumbar och kan hanteras utan behov av åtgärder som säkerställs i plan.

VA

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Planområdet ligger ej inom verksamhetsområde för dagvatten.

EL OCH ENERGI

Inom planområdet finns det el- och teleledningar som ligger längs med den östra sidan av Södra Torvängsvägen. Flytt av ledningar ska bekostas av exploitören.

AVFALLSHANTERING

Avfall samt återvinning ska tas omhand i enlighet med kommunens avfallsplan.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

PLANEKONOMI

Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploatörerna.

EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal ska tecknas innan antagande av detaljplanen. Detaljplanen kan bara antas om kommunfullmäktige godkännt det exploateringsavtal som tecknas mellan exploatören och kommunen. Exploateringsavtal 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. 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-, teleledning m.fl.

FASTIGHETSÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

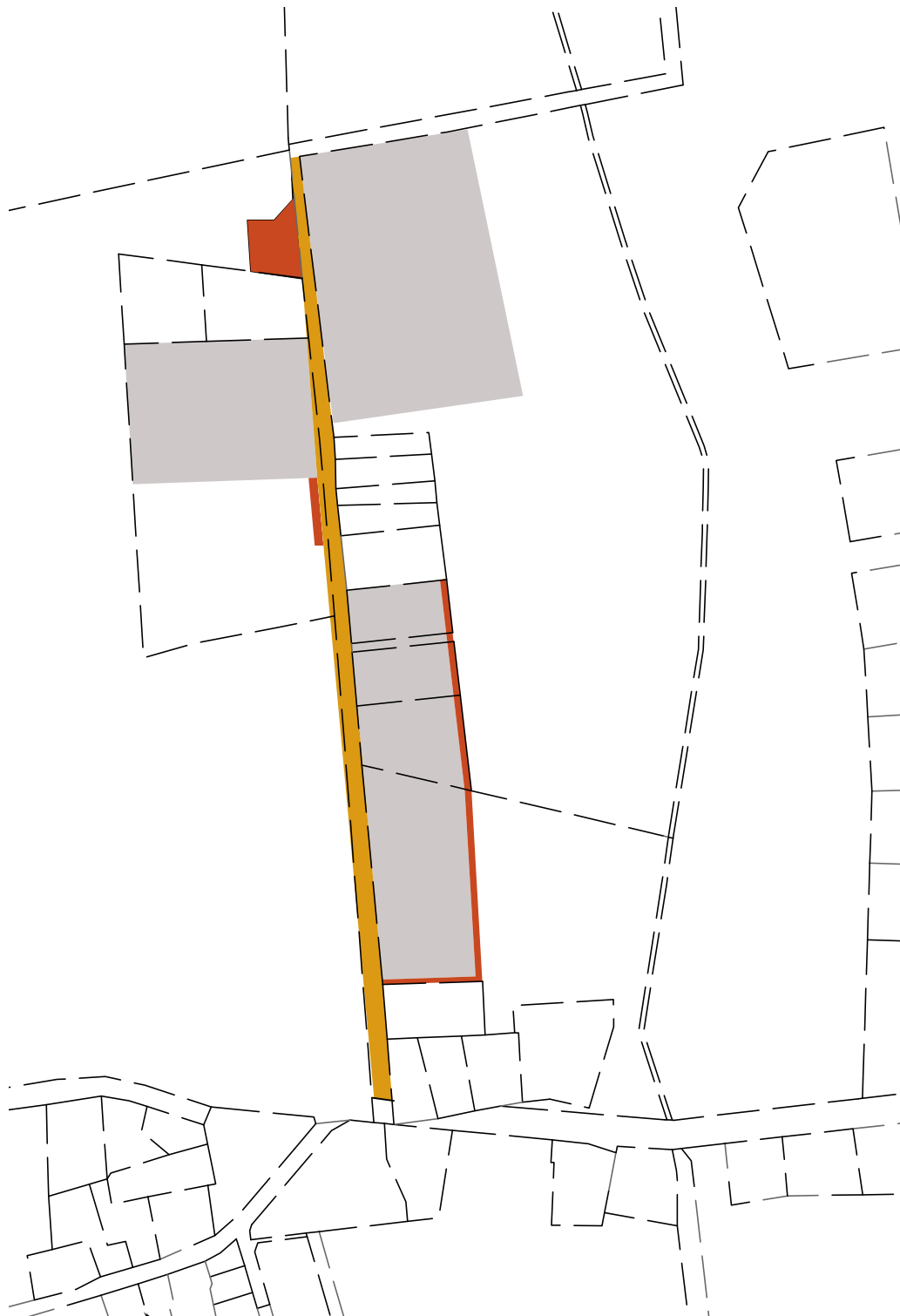
FASTIGHETSÄTTNING

Fastighetsgränserna i planområdet är till en stor del osäkra i deras placering. En lantmäteriförrättning för särskild gränsutmärkning har påbörjats hos Lantmäteriet parallellt med planarbetet. Fastighetsgränserna som plankartan utformas efter kommer senast till antagande vara utredda och bestämda. Samråds- och granskningshandlingarna stödjer sig på de befintliga dragningarna av fastighetsgränserna.

Idag består planområdet av sex fastigheter, Skegrie 43:1, Skegrie 43:8, Skegrie 43:9, Skegrie 43:10, Skegrie 18:3 och Skegrie 18:5. Vid genomförandet av detaljplanen kommer nya fastigheter styckas av och bildas för bostadsändamål. För den delen av detaljplanen som avser gata med enskilt huvudmannaskap ska en gemensamhetsanläggning bildas för dess skötsel och underhåll. Erforderliga åtgärder för fastighetsbildning initieras och bekostas av exploatören om inget annat avtalas. Se fastighetskonsekvenskarta nedan.

RÄTTIGHETER

Inom planområdet finns det en gemensamhetsanläggning, Skegrie GA:9, och en ledningsrätt, 1287-3045.1, som går längs med Södra Torvängsvägen. Gemensamhetsanläggningen avser driften och skötseln för Södra Torvängsvägen. Det finns även ett servitut för fastigheterna Skegrie 18:12 och 18:14.



- KVARTERSMARK SOM ÖVERFÖRS TILL ALLMÄN PLATS
- ALLMÄN PLATS SOM KVARSTÅR SOM ALLMÄN PLATS
- KVARTERSMARK SOM KVARSTÅR SOM KVARTERSMARK
- BEFINTLIGA FASTIGHETSGRÄNSER

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

BAKGRUND

POLITISKA BESLUT

Fastighetsägaren för fastigheten Skegrie 18:5 ansökte om planbesked i februari 2018. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2018-10-16 §189 att uppdra åt Samhällsbyggnadsförvaltningen att planlägga del av Skegrie 18:5 samt undersöka möjligheterna för att ta ett helhetsgrepp och planlägga längs hela Södra Torvängsvägen enligt förvaltningens skrivelse med datum 2018-10-13. I enlighet med skrivelsen tas detaljplanen fram med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

PLANDATA

Planområdet finns i västra Skegrie i västra delen av Trelleborgs kommun. Marken är privat ägd och är cirka 1,7 hektar stor. Marken avgränsas i norr av väg 517, i söder av Skegrie Byaväg och i väster och öster av angränsande fastigheter.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 3 § Miljöbalken. Ett genomförande medför heller inte några sådana miljöeffekter som avses i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:996) och kan därför inte heller medföra någon betydande miljöpåverkan.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och riksintresse högexploaterad kustzon.

Längs hela Skånes kust ligger en bred zon som är område av riksintresse för högexploaterad kustzon. Ny bebyggelse inom kustzonen ska restriktivt prövas så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Om exploatering inom riksintresse högexploaterad kustzon innebär tätortsutveckling eller utveckling av det lokala näringslivet kan den tillåtas, liksom om den behövs för totalförsvarets behov. Likaså om exploatering kan ske på ett sätt som inte skadar områdenas natur- och kulturvärden. För riksintresse kustzon finns ingen platsspecifik värdebeskrivning. Planområdet utgör en del av Skegrie tätort och detaljplanen möjliggör en naturlig förtätning samt kommer planen tillåta en utbyggnad av det lokala näringslivet. Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser på riksintresset.

Planområdet ingår i riksintresseområdet för kulturmiljövård, Fuglie -Mellan-Grevie - Skåre [M136]. Riksintresset är ett stort område som omfattar stora delar av Trelleborgs kommuns västra delar och även delar av Vellinge kommun. Motiven för riksintresset beskrivs så här:

"centralbygd med det av jordbruksskiftena präglade slättlandskap Söderslätt med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet samt för Sverige unik koncentration av tätt liggande kyrkbyar av åtminstone medeltida ursprung".

Värdena inom riksintesseområdet beskrivs mer detaljerat i kommunens översiktsplan:

"I landskapet finns rikt med uttryck som vittnar om att området har varit centralbygd sedan förhistorisk tid. Landskapet präglas av mycket tätt liggande byar med kyrkor från medeltid till 1900-tal, stort antal gravhögar och rikligt med historiska jordbrukselement. Nuvarande odlingslandskap är primärt ett resultat av 1800-talets skiften. De många pilevallerna markerar de då uppkomna ägo gränserna. Pileraderna och alléer skapar tydliga formelement i landskapet"

I översiktsplanen delas riksintesseområdet in i tre olika kategorier. Planområdet är lokaliserat inom kategori ett som bedöms som mycket känsligt område. Alla kyrkbyar och byar inom riksintresset bedöms som mycket känsliga och skyddade som bytomt/ fornlämning. Kyrkomiljöerna utgör en viktig länk till historien om samhällenas roll och betydelse i jordbrukslandskapet. Skegrie kyrka är ett viktigt landmärke längs E6:an.

Detaljplanens genomförande innebär att den samlade bebyggelsen kring

Södra Torvängsvägen kompletteras med ytterligare ett tiotal enbostadshus som anpassats efter strukturen i kringliggande bebyggelse. Öster om Skegrie Kyrka ligger några bevarade gårdar och gatehus från 1800-talet. Någon gång vid sekelskiftet 1800 - 1900 uppkommer bebyggelsen runt Torvängarna och har på så vis en ganska ung historia jämfört med övriga byar och sammanhållen bebyggelse inom riksintresseområdet.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka läsbarheten av riksintressets unika koncentration av tätt liggande kyrkbyar då den föreslagna bebyggelsen ligger inom kyrkbyn. Den föreslagna bebyggelsen följer till stor del den historiska placeringen av bebyggelse längs med Södra Torvängsvägen och genomförandet bedöms inte negativt inverka på läsbarheten av jordbruksskiftenas påverkan på landskapet eller de historiska ägogränserna. Pilträdsallén och lövträdsallén inom planområdet kommer att skyddas i plankartan och genomförandet av detaljplanen bedöms inte att påverka de i riksintresset utpekade tydliga formelementen i landskapet.

STAD OCH SAMHÄLLE

PLATSENS HISTORIK

Skegrie har vuxit fram runt Skegrie kyrka som uppfördes på 1100-talet. Vägnätet i form av Södra Torvängsvägen härstammar från medeltiden. Den äldre befintliga bebyggelsen i Skegrie härstammar från sekelskiftet 1800 - 1900 med några bevarande gårdar och gatehouse öster om Skegrie kyrka från 1800-talet. Utvecklingen av järnvägen vid sekelskiftet skapade framväxten av ett stationsområde i Skegrie med bostadshus, handelshus och verksamhetslokaler. På kartmaterial från 1700- och 1800-talet är bebyggelse utritat längs med den delen av Södra Torvängsvägen som planområdet berör.

KULTURMILJÖ

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård (se föregående sida). Större delen av planområdet omfattar ett utpekat fornminnesområde. Fornminnesområdet sträcker sig från Skegrie kyrka öster ut längs med Skegrie byväg och norrut längs med Södra Torvängsvägen. Det är sträckningen av fornminnesområdet längs med Södra Torvängsvägen som är aktuellt för planen. Fornminnet är utpekat som bytomt/ gårdstomt. I arbetet med detaljplanen har en ansökan om ingrepp i forn lämning gjorts hos Länsstyrelsen Skåne och utredningen kommer att genomföras parallellt med planprocessen.

Länsstyrelsen har meddelat att i och med planens antagande kommer genomföras en bedömning kring potentialen för att det under markytan befinner sig dolda fornlämningar. Ifall Länsstyrelsen ställer krav på genomförandet av arkeologisk utredning ska exploitören bekosta åtgärden.

Det finns en huvudbyggnad med särskilt höga kulturvärden vid den befintliga gården inom planområdet norra del. Huvudbyggnaden kommer skyddas med rivningsförbud. Till granskningen kommer även förvanskningförbud tillkomma i plankartan. Utanför planområdet, väster om Södra Torvängsvägen, ligger en gård vars huvudbyggnad har höga kulturvärden. Resterande befintlig bebyggelse längs med Södra Torvängsvägen har tillkommit under olika perioder och utgörs av olika karaktäriserande drag. Denna bebyggelse bedöms inte vara särskilt bevarandesvärd.

STADSSTRUKTUR OCH LANDSKAPSBILD

Området runt planområdet utgörs av småskalig bostadsbebyggelse och gårdsbebyggelse med betesmarker. Södra Torvängsvägen sträcker sig igenom planområdet och förbinder med Skegrie byaväg och resterande bebyggelse i västra Skegrie. Direkt väster om Södra Torvängsvägen ligger två gårdar med ekonomibyggnader och bostadshus. Norr om dessa gårdar har även två bostadshus tillkommit på senare tid.. Dessa två bostadshus skiljer sig till omfattning och placering från småbostadshus bebyggelsen öster om vägen som har placerats ut med vägen och utgörs av mindre enheter. Mellan gårdarna och de två nybyggda bostadshusen ligger en gräsyta med fotbollsplan. Utanför planområdet, längre väster om bebyggelsen kring Södra Torvängsvägen, ligger en jordbruksfastighet med en gård och torksilos.

Öster om Södra Torvängsvägen ligger några småbostadshus ut mot Södra torvängsvägen som är mindre till omfattningen samt en gård med huvudbyggnad och ekonomibyggnader. Resten av marken öster om vägen utgörs av betesmark som sträcker sig till Albäcksån.

Planförslaget syftar till att ta tillvara på den historiska placeringen av bostadsbebyggelsen längs med Södra Torvängsvägen. Ny bostadsbebyggelse kommer att förläggas på betesmarken mellan gårdarna och befintliga bostadshus. Den nya bebyggelsen öster om vägen kommer att placeras till en stor del ut mot vägen och följer bebyggelsestrukturen för befintliga bostadshusen öster om vägen. Den föreslagna bostadsbebyggelsen väster om vägen kommer att förläggas i en grupp på betesmarken mellan den befintliga gården och de moderna bostadshusen. Bostadsbebyggelsen väster om vägen avviker från den historiska placeringen ut mot vägen varför den föreslagna bebyggelsen tillåts avvika.



Översta bilden - Bebyggelsen längst med Södra Torvängens östra sida.
Mellersta bilden - Äng/ betesmarken samt pilallé längst Södra Torvängens östra sida.
Nedersta bilden - Äng samt två hus byggda i närtid väster om Södra torvängsvägen.



Översta bilden - Huvudbyggnaden för gården i planområdets norra del med stora kulturvärden som ska bevaras.

Mellersta bilden - Ekonomibyggnader för gården i planområdets norra del.

Nedersta bilden - Bild på huvudbyggnad till gården till väster om planområdet. Historisk gränsmarkering för Södra Torvängsvägen.

I planområdets norra del ligger en befintlig gård som i planförslaget kommer att förtätas. På den norra sidan av gården, trädgården till den nuvarande huvudbyggnaden, kommer förslaget möjliggöra för att uppföra bostadshus. Öster om nuvarande ekonomibyggnader kommer det möjliggöras för att uppföra byggnad för handelsverksamhet samt padelbana.

Gården utgör idag en kontrast mot den befintliga småbostadshus bebyggelse öster om Södra Torvängsvägen, då skalan och volymerna är större och högre redan idag. Ett tillskapande av nya bostadshus och byggnad för verksamhet bedöms inte att ha negativa effekter på landskapsbilden eller den befintliga bebyggelsen.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN

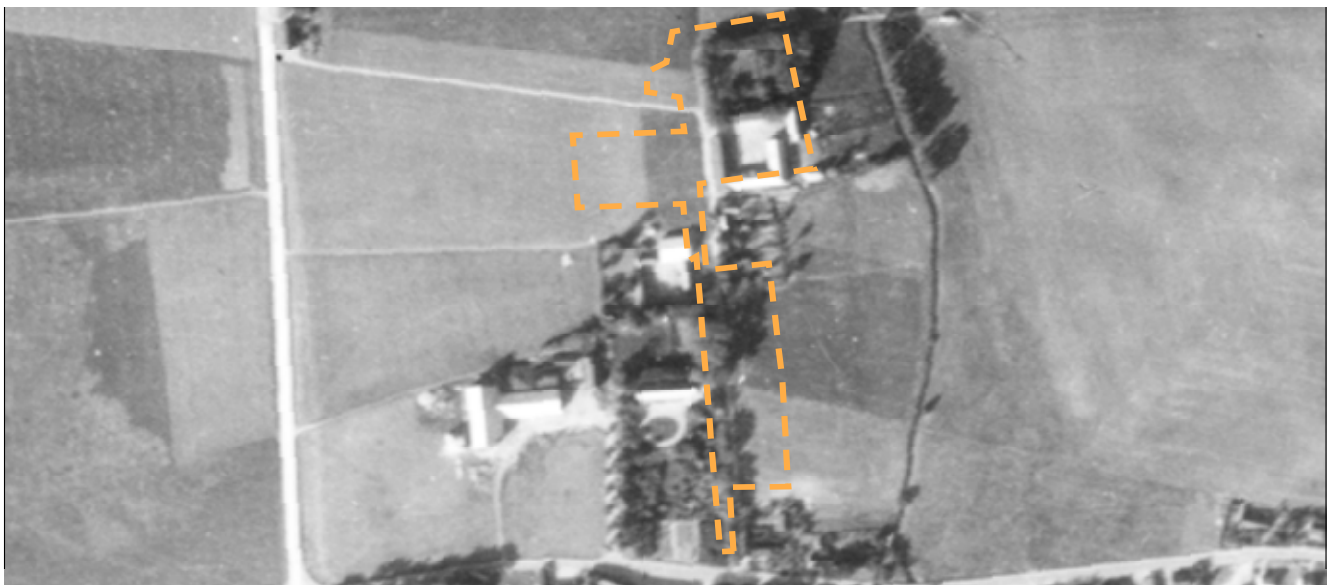
En naturvärdesinventering (2021-04-08) har genomförts inom planområdet som underlag inför detaljplanearbetet.

Planområdet utgörs i norr av en gård med tillhörande äldre trädgård, norr om huvudbyggnaden, där en enkelsidig allé av lind är planterad ut mot Södra Torvängsvägen, väster om gården. Det finns även flera medelålders fruktträd och stora bestånd av kejsarkrona. I den östra delen av trädgården finns det en mindre lövträdunge av ask och avenbok med vitsippor. Trädgården är välharvad och saknar naturlighet. Öster om gården finns en yta med klippt gräsmatta och i dess sydöstra hörn en mycket stor ask.

Till väster om Södra Torvängsvägen ligger en till synes övergiven betesmark där en del utgörs av bollplan med målburar. Vegetationen är typisk för näringsrika jordar med bredbladig gräs och konkurrenskraftiga örter. Öster om Södra Torvängsvägen finns en harvad hage med en grästorv starkt präglad av störning. Längs vägen på östra sidan finns en pilevall av 12 yngre, välhamlade pilar.

Det upptäcktes inga naturvärdesobjekt inom området men två stycken naturvärdes arter, ask och skogsalm, vilka är båda rödlistade som starkt hotad och akut hotad. Det finns även en enkelsidig allé av lind och en enkelsidig allé av pilevall inom planområdet. Utanför planområdet finns det två enkelsidiga alleér av pil som tangerar planområdet.

Den delen av betesmarken mellan planområdetgränsen i öster och Allbäcksån är utpekad i översiktsplanen, Landsbygd och Orter 2028, och i Natur- och kulturmiljöplan från 2010 som en grön korridor. Inom den gröna korridoren kommer ingen ny bebyggelse att tillåtas uppföras.



Översta bilden - Ortofoto från 2010

Mellersta bilden - Ortofoto från 1970-talet

Nedersta bilden - Ortofoto från 1940-talet

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet nås via Södra Torvängsvägen. Området är relativt flackt och inga större nivåskillnader finns inom planområdet. Planförslaget innebär att marken inom området kommer att jämnas ut och utbyggnaden av vägen kommer göra området mer tillgängligt.

KOLLEKTIVTRAFIK

Inom Skegrie tätort går busslinje 181 mellan Vellinge och Trelleborg. Närmaste busshållplats, Skegrie Byaväg, ligger vid Ången förskola på Skegrie Byaväg. Busslinje 181 har en turtäthet på två avgångar i timmen under högtrafik och det tar ca 22 minuter till Trelleborg C med buss, vilket är ungefär dubbelt så lång tid som det tar med bil.

Norr om planområdet går en gång- och cykelväg längs med väg 517. Gång- och cykelvägen börjar vid pendlarparkeringen i anslutning till väg E22 och sträcker sig sedan genom östra Skegrie, via Snarringe söderut, till Västra Tommarp.

GATUNÄT OCH TRAFIK

Planområdet nås via Södra Torvängsvägen som har enskild väghållare. Trafikflödet på vägen är lågt då den slutar i en återvändsgränd vid planområdet. I stort sett är det endast de boende längs Södra Torvängsvägen som trafikerar den.

Södra Torvängsvägen förslås i planförslaget att breddas med en meter väster ut och att en yta i planområdets norra del, som idag fungerar som inofficiell vändplats, iordningsställs som vändplats.

PARKERING

Parkering för bilar och cyklar sker till stor del inom respektive fastighet i kringliggande områden. Planförslaget förutsätter att parkering anordnas inom fastigheterna på kvartersmark i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

SAMHÄLLSSERVICE

Inom Skegrie finns det offentlig service i form av förskola och skola. Fullständigt serviceutbud finns i Trelleborg stad ca 5 km söderut.

BARNPERSPEKTIV

Detaljplanen möjliggör för nya bostäder ca 1 km från skola och förskola. Planområdet ligger i närheten till natur och betesmark men med ca 500 m till allmänna lekplatser. Avstånden kan vara något begränsande för barns möjligheter att röra sig fritt.

HÄLSA OCH SÄKERHET

LUFTKVALITET

Planförslaget bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet överskrids.

VATTENKVALITET

Planområdet ingår helt i Albäckens delavrinningsområde. Recipienten Albäckens miljö kvalitetsnormer bedöms idag vara dåliga med hänseende till ekologisk och kemisk status. Föroreningarna kommer att öka efter exploatering men bedöms inte medföra negativ påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten, både ur ekologisk eller kemisk status.

SKYFALL

En översiktlig dagvattenutredning har tagit fram i och med detaljplanearbetet som visar på att det inte finns någon ökad risk för översvämning efter ett genomförande av detaljplanen.

Inom planområdet ansamlas huvudsakligen vatten i en sänka precis väster om Södra Torvängsvägen. Sänkans area, ca 800 m², medför att det krävs en ansenlig volym vatten för att översvämning ska ske, mer än totalvolymen som en 100-årsnederbörd skulle ge upphov till. Det ansamlade vattnet skulle behöva höjas en till två decimeter för att svämma över Södra Torvängsvägen. En sådan höjning motsvarar mellan 80 till 160 m³. Totalvolymerna som genereras av ett 100-årsnederbörd beräknas till 28 m³ före föreslagna exploatering och 35 m³ efter föreslagna exploatering, vilket motsvarar en ökning på 7 m³.



UTSNITT UR KOMMUNENS SKYFALLSKARTERING
Planområdet är markerat med orange streckning

MARKFÖRORENINGAR

I samband med arbetet med detaljplan har en marktekniskt miljöundersökning (2020-05-21) genomförts. Provtagningen genomfördes i samband med den geotekniska utredningen för denna detaljplanen. Fyra prover undersöktes, ett prov vid gården i planområdets norra del, ett prov inom området i planområdets västra del och två prover öster om Södra Torvängsvägen.

Utredningen fann att inga föroreningar påvisades och därmed behöver inga åtgärder vidtas. Urschaktade massor får återanvändas på mark där miljöförvaltningen godkänner att massorna får användas. Alternativt skall överskottsmassor transporteras till godkänd mottagare.

OMGIVNINGSBULLER

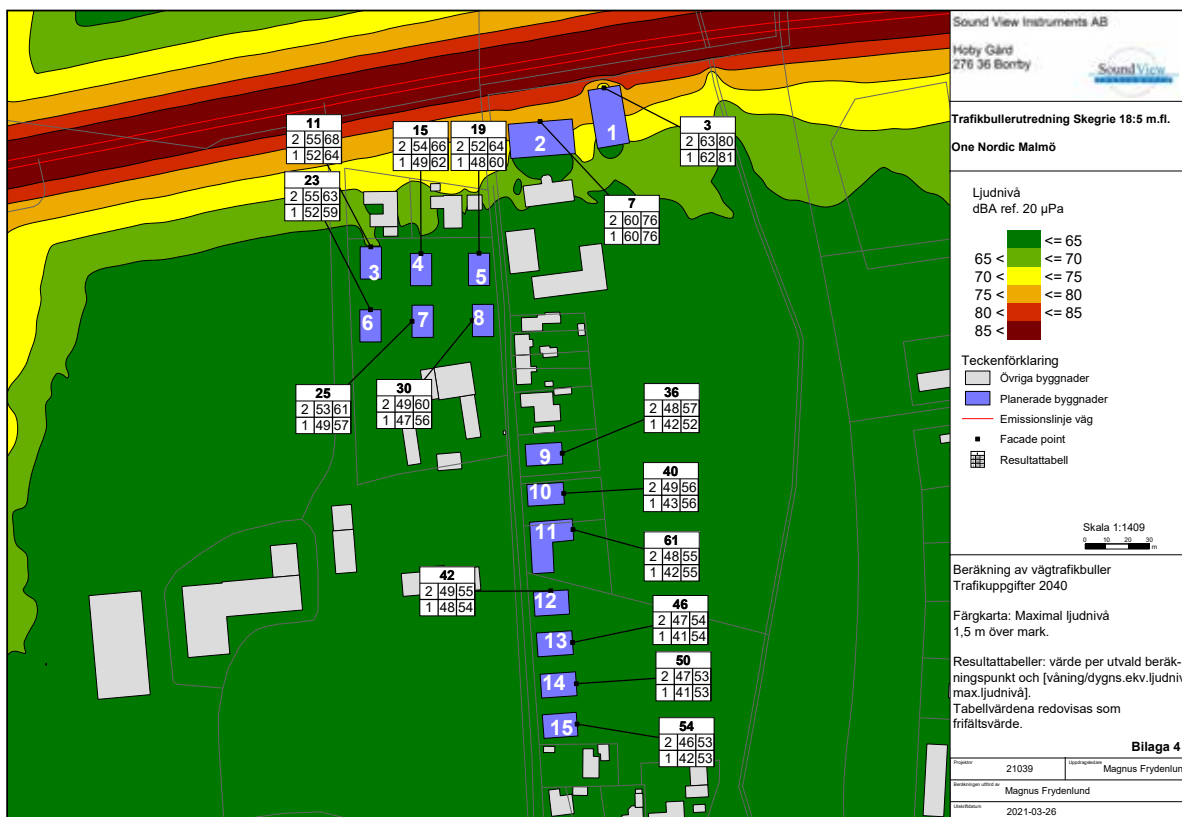
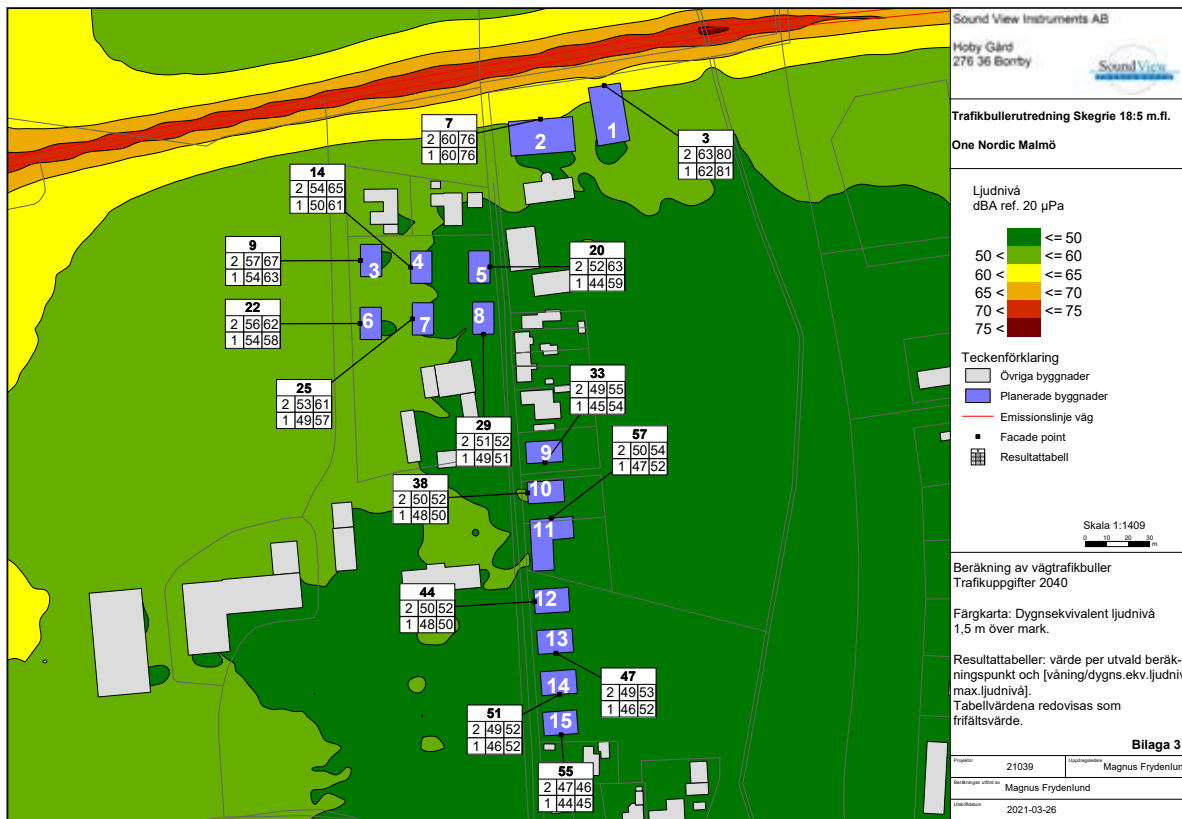
Planområdet ligger i närhet till större vägar och bullerstörande verksamheter. Bullersituationen för den föreslagna bebyggelsen har därför utretts.

Väster om planområdet ligger en större jordbruksgård med en torkanläggning. Inför planbeskedet genomfördes en översiktlig bullerutredning (2018-08-28). Torkanläggningen befarades kunna påverka den planerade bebyggelsen på fastigheten Skegrie 18:5. Utredningen visar på att gällande riktvärden klaras vid fasader och för tyst uteplats ifall huvudbyggnader närmast den västra fastighetsgränsen på fastigheten Skegrie 18:5 orienteras så huvudbyggnadens långsida placeras österut. En planbestämmelse har tillförts plankartan för att säkerställa att tyst sida anordnas inom fastigheten.

En översiktlig trafikbullerutredning för den föreslagna bebyggelsen i hela planområdet har genomförts (2021-03-09). Bullerutredningen visar på att riktvärdet endast överskrids för det östra bostadshuset (nr. 1) i planområdet norra del närmast väg 517. För resterande föreslagen bostadsbebyggelse hålls ljudnivåerna inom riktvärden, både för fasad och för uteplats.

Utredningen visar att det är möjligt att uppföra bostadshus nr. 1 i planområdets norra del på föreslagen plats med bullerskärm. Dock överskrivs riktvärdet för våning 2. Utredningen visar att bostadshuset klarar riktvärden för både våning 1 och 2 ifall bostadshusets läge flyttas så det ligger 16 meter från tomtgräns. I ett sådant fall krävs ingen bullerskärm.

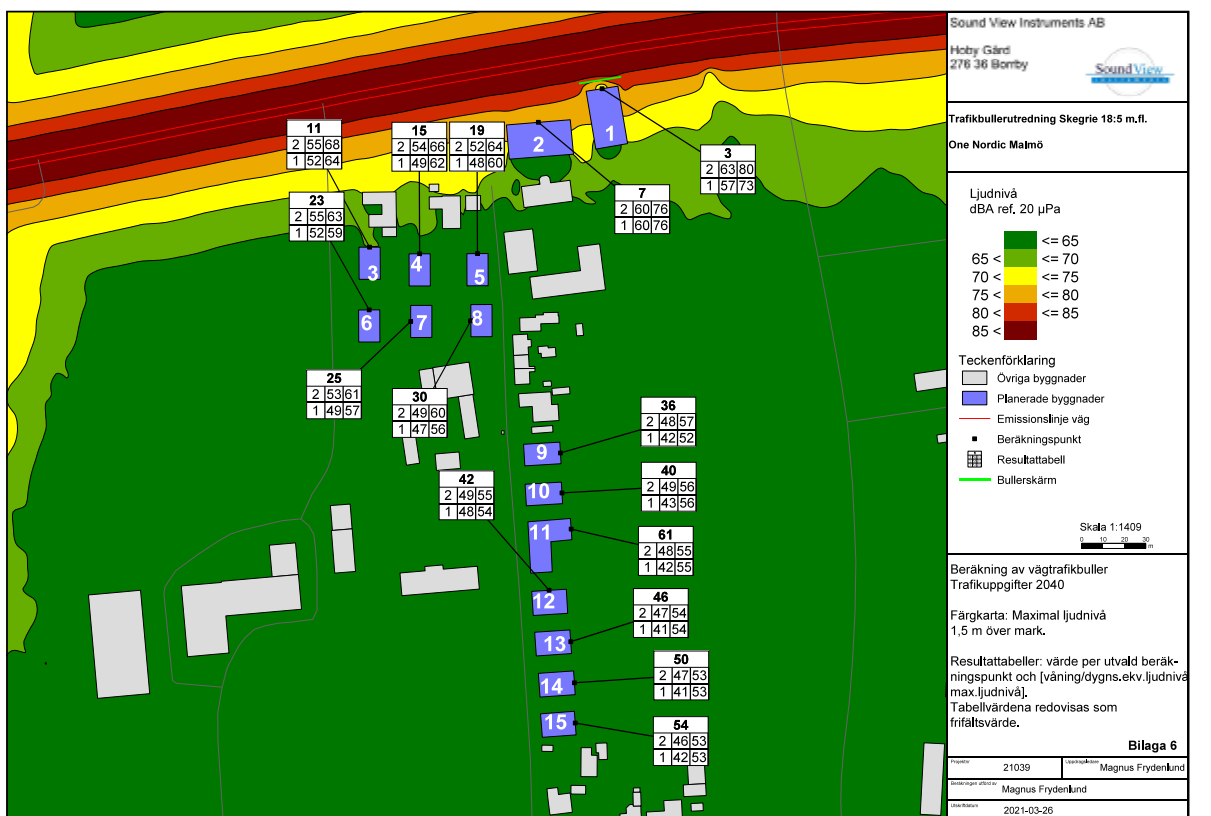
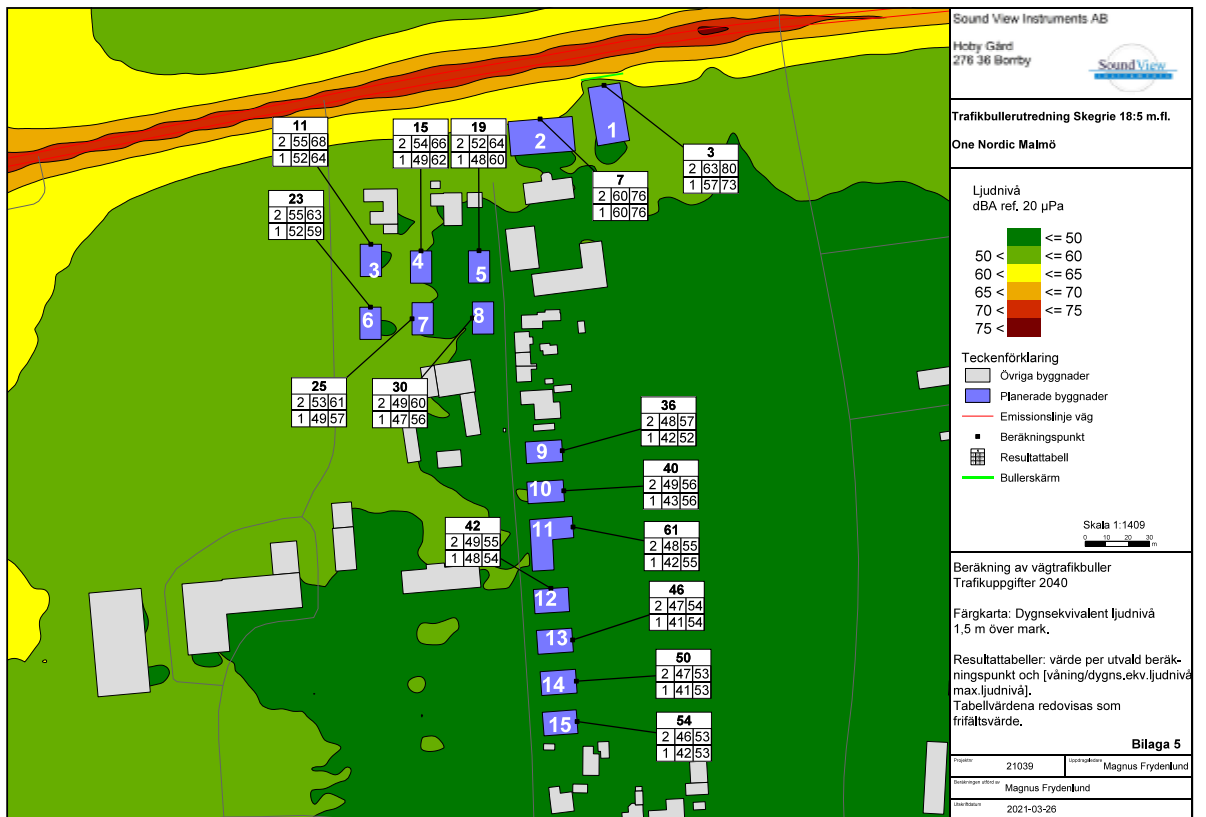
Kravet för bullerskydd uteplats på 50dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå klaras vid alla uteplatser, med hänsyn till trafikbuller, för all föreslagen bebyggelse inom planområdet.



BULLERSPRIDNINGSKARTA - TRAFIKPROGNOS 2040

Översta bild: Dygnsekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark

Nedersta bild: Maximal ljudnivå 1,5 m över mark



BULLERSPRIDNINGSKARTA - TRAFIKPROGNOS 2040 MED BULLERSKÄRM
 Översta bild: Dygnskvivalent ljudnivå 1,5 m över mark
 Nedersta bild: Maximal ljudnivå 1,5 m över mark

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

MARKBESKAFFENHET

En geoteknisk utredning (2021-05-18) har tagit fram i samband med planarbetet. Utredningen konstaterar att planområdet utgörs av kalkberg och djupet till bergsytan bedöms uppgå till 10 meter. Jordlagren ovanför består av ett ytlager av matjord och matjordhaltig sand. Ytlagret underlagras av sand följt av lermörän ner till kalkberget. Utredningen bedömer sanden ha en medelhög till hög fasthet och lermöränen som fast.

Planområdet bedöms i utredningen ha gynnsamma bärighets- och sättningsegenskaper för uppförande av 1-2 plans bostadshus. Husen kan på sedvanligt sätt grundläggas med hel kantförstyvad bottenplatta, utbredda grundplattor eller längsgående grundsulor i naturligt lagrad jord och/eller ny kontrollerad fyllning. Matjord och matjordhaltig sand ska utskiftas under byggnaderna. Utförande av gator och vägar samt va-ledningar bedöms kunna ske på sedvanligt sätt.

Husen ska skyddas mot markfukt genom utläggning av dränerande och kapillärbrytande skikt samt dräneringsledningar. Möjligheterna för infiltration/perkolation av dagvatten i jordlagren bedöms som gynnsamma i sand (mellansand och grovsand).



Utredning av radonhalt i mark (2021-05-28) tyder på radonhalter inom normalriskintervallet. Halterna kan vara högre vid annan årstid med lägre grundvattennivå eller efter dränering. Det behövs radonskyddat byggande vid nybyggnation.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten.

SKEGRIE

TECKENFÖRKLARING

	BEFINTLIGT BEBYGGELSEOMRÅDE (med möjlighet till förtätning i orterna)
	BEFINTLIGT SKOL- OCH FRITIDSOMRÅDE OCH SÄRSKILDA FRITIDSOMRÅDEN SOM BEGRAVNINGSPLATSER OCH GOLFBANOR
	NYTT BEBYGGELSEOMRÅDE
	FÖRTÄTNINGSOMRÅDE/OMVANDLING
	NYTT SKOL- OCH FRITIDSOMRÅDE
	BEFINTLIG CYKELVÄG
	NY CYKELVÄG
	NYTT PARKOMRÅDE
	JORDBRUKSMARK
	VATTENOMRÅDE
	POTENTIELLT REKREATIONSSTRÅK
	PLANLAGT EJ UTBYGGT
	CENTRUM

UNDERLAG TILL PLANARBETET

ÖVERSIKTSPLAN

Planområdet är delvis utpekade i översiktsplanen Landsbygd och orter 2028 som förtätningsområde/omvandling. Det avser endast fastigheterna Skegrie 18:5 och delar av fastigheten Skegrie 43:1. Resterande delen av planområdet är utpekade som jordbruksmark. Planförslaget är inte därför förenligt med gällande översiktsplan. Detaljplan kommer att tas fram med utökad förfarande.

Översiktsplanen beskriver att Skegrie har goda förutsättningar för att komplettera orten med nya bostäder och verksamheter. Den föreslår att Skegrie ska växa genom förtätning och nya utbyggnadsområden.

De senaste åren har Skegrie växt öster ut samtidigt som bebyggelsen i västra Skegrie närmast Skegrie kyrka har, förutom några enstaka bostadshus, inte byggts ut sen början av 1900-talets första hälft. Skegrie har sedan början av 2010-talet upplevt en stark befolkningstillväxt. Mycket av de redan utpekade utbyggnadsområdena inom Skegrie tätort har redan tagits i anspråk för bostadsbebyggelse. Kommunen bedömer att det aktuella planförslaget kan inte lokaliseras till annan mark. Att möjliggöra för en fortsatt utbyggnad av bostadsbebyggelse inom Skegrie tätort bedömer kommunen utgör ett sådant väsentligt samhällsintresse att det är lämpligt att ta jordbruksmarken inom planområdet i anspråk.

FÖREGÅENDE SIDA:

Utsnitt ur markanvändningskartan från översiktsplanen Orter och Landsbygd 2028 för Skegrie tätort. Orange streckad markering visar på planområdets omfattning.

JORDBRUKSMARK

Planförslaget kommer möjliggöra bostadsbebyggelse på jordbruksmark. På fastigheterna Skegrie 18:5, Skegrie 43:8, Skegrie 43:9 och Skegrie 43:10 utgörs marken idag av äng/ betesmark med en bonitet på klass 8. Betesmark ingår i samlingsbegreppet jordbruksmark. Den del av fastigheten Skegrie 43:1 som ingår i planområdet utgörs idag av en befintlig gård med huvudbyggnad och ekonomibygnader. De kringliggande markytorna till gården utgör dess trädgård och tomtmark. Kommunen bedömer den närmaste marken runt gården som ianspråkstagen och inte utgöra jordbruksmark.

I 3 kap 4 § Miljöbalken (1998:808) slås fast att jordbruksmarken är av nationell betydelse. Sådan mark får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Kommunen anser att bostadsbebyggelsen inom planområdet utgör ett väsentligt samhällsintresse för den framtida och långsiktiga utvecklingen av bostadsbeståndet inom Skegrie tätort och att det inte finns annan mark inom Skegrie tätort som kan tas i anspråk.

GÄLLANDE DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH TOMTINDELNINGSBESTÄMMELSER

Det finns inga gällande detaljplaner eller tomtindelningsbestämmelser inom planområdet.

UTREDNINGAR

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

- » *Buller - Torkanläggning, SoundView, 2018-08-28*
- » *Trafikbuller Skegrie 18:5 m.fl., SoundView, 2021-03-29*
- » *Dagvattenutredning, Envigo, 2021-04-30*
- » *Dagvattenutredning - kompletterande mejlkonversation, Envigo - 2021-06-30*
- » *Översiktlig geoteknisk undersökning, Geoexperten, 2021-05-18*
- » *Miljöteknisk markundersökning, Miljöfirman, 2021-05-21*
- » *Naturvärdesinventering, Calluna, 2021-04-08*
- » *Markradonmätning, Radonanalys - GJAB, 2021-05-28*

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

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

- David Sundqvist, planarkitekt
- Gunnar Göransson, planarkitekt
- Jakob Lundgren, exploateringsingenjör
- Ylber Zeqiri, projekteringsingenjör

