

DETALJPLAN FÖR
GISLÖV 81:1
TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARKITEKT
Fredrik Magnusson

DETALJPLANEN PÅBÖRJAD
2020-11-17

PLANHANDLINGAR
Denna planbeskrivning
Plankarta
Samrådsredogörelse

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:

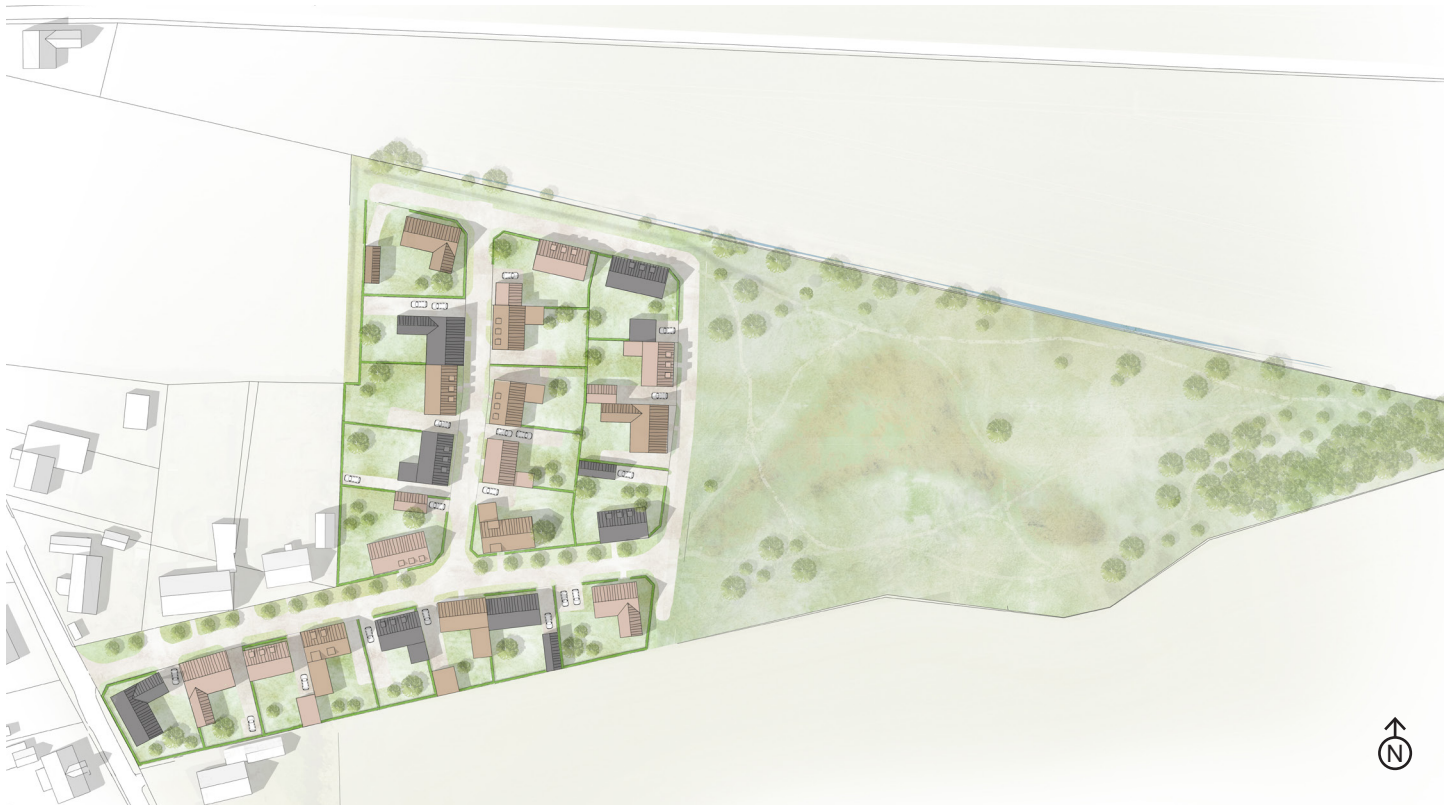


INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

PLANFÖRSLAG	5
DETALJPLANENS SYFTE	5
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	6
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	6
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	6
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	6
GENOMFÖRANDETID	8
GENOMFÖRANDE	10
ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	11
TEKNISK INFRASTRUKTUR	11
FASTIGHETSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	13
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	16
BAKGRUND	16
UNDERSÖKNING BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	16
RIKSINTRESSE HÖGEXPLOATERAD KUST	16
RIKSINTRESSE KULTURMILJÖVÅRD	22
STAD OCH SAMHÄLLE	22
HÄLSA OCH SÄKERHET	28
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	31
UNDERLAG TILL PLANARBETET	32



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



Illustrationsplanen visar ett möjligt utbyggnadsförslag.

PLANFÖRSLAG

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse och gator, samt skapa förutsättningar för ett bevarande och en utveckling av befintliga naturvärden.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelsen placeras utmed de nya gatorna. Planförslaget bygger på en gathustypologi, där huvudbyggnaderna placeras nära intill vägen. Byggnadernas placering bidrar till en tydlig uppdelning mellan den allmänna gatan och den privata kvartersmarken och ett mer effektivt nyttjande av fastigheterna. Planförslaget möjliggör för cirka 20 bostadshus. Gathustypologin går att återfinna i delar av Gislöv och generellt på Söderslätt. Gatorna planläggs med enskilt huvudmannaskap.

I öster planläggs för ett större naturområde för att skapa goda förutsättningar för ett bevarande och utveckling av befintliga naturvärden. På grund av de höga naturvärdena planläggs området med kommunalt huvudmannaskap.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA** Lokalgata. Syftet är att skapa en sammanhängande gatustruktur. Gatumarken och dess bredd är reglerad för att skapa förutsättningar för nödvändiga avledningsdiken.
- NATUR** Natur. Syftet för det östra naturområdet är att tillskapa möjligheter att bevara och utveckla befintliga naturvärden. Naturområdet fyller även en viktig funktion vid skyfallsöversvämningar. I nordväst planläggs för ett mindre naturområde för att skapa förutsättningar för ett avledande dike.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder. Syftet är att skapa byggrätter för enbostadshus.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

- dike₁** Dagvattendike ska finnas. Syftet är att vatten ska kunna avledas från instängd lågpunkt inom fastigheten Gislöv 80:1 till naturområdet i öster.
- +0,0** Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter. Regleringen säkerställer en höjdsättning av marken med avledning av större regnmängde rmot naturområdet i öster.
- a₁** Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. Regleringen följer den förvaltningstradition som finns på orten. Inom planområdet är huvudmannaskapet för gatumarken enskilt. Även ett mindre naturområde i planområdets nordvästra del har enskilt huvudmannaskap. Området finns för att skapa förutsättningar för ett avledande dike.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



- Marken får inte förses med byggnad. Syftet är att säkerställa en säkerhetszon om 2 meter från vägbanekant.



Marken får endast förses med komplementbyggnad eller utskjutande byggnadsdel med en största byggnadsarea om 10% av fastighetsarean. Syftet är att möjliggöra för komplementbebyggelse på fastigheternas insida och att tillåta från huvudbyggnaden utskjutande byggnadsdelar. Den totala byggnadsarean, komplementbyggnader och utskjutande byggnadsdelar sammanräknat, får vara 10% av fastighetsarean. Med utskjutande byggnadsdel menas byggnadsdel som upptar som mest 2/5 av huvudbyggnadens långsida.

Bestämmelsen reglerar även huvudbyggnadens placering längs intilliggande gata. Den framdragna placeringen, nära gatan, skapar ett väldefinierat gaturum och tydlig avgränsning mellan den allmänna vägen och den privata kvartersmarken.

- h₁ 8,5** Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Högsta nockhöjd regleras till 8,5 meter. Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta höjden på byggnader inom planområdet och att, kombinerat med bestämmelse om takvinkel, indirekt reglera byggnadshöjd och byggnadernas möjliga volym. Bestämmelserna sätter på så vis ramarna för gaturummets proportioner och ansluter till befintliga byggnadshöjder i närområdet.
- o₁** Takvinkeln på huvudbyggnad ska vara mellan 40-50 grader. Syftet med bestämmelsen är att reglera takvinkeln och att, kombinerat med bestämmelse om högsta nockhöjd, indirekt reglera byggnadshöjden och byggnadernas möjliga volym. Bestämmelserna sätter på så vis ramarna för gaturummets proportioner och ansluter till befintliga byggnadsvolymer i närområdet. Avsikten med bestämmelsen är att reglera takets generella vinkel och att takkupor och frontespiser kan uppföras med avvikande takvinkel.
- d₁ 0,0** Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m². Syftet är att reglera hur många fastigheter planområdet kan styckas av i och att indirekt, tillsammans med bestämmelse om endast ett enbostadshus per fastighet, säkerställa hur många bostäder som kan byggas.
- f₁** Endast ett enbostadshus per fastighet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa hur många bostäder som kan byggas inom planområdet.

- f₂** Byggnad som placeras i gräns mot grannfastighet ska gå att sammanbygga. Detaljplanen möjliggör för att byggnader sammanbyggs med byggnader på intilliggande grannfastighet. För att inte begränsa grannfastighetens byggrätt ska byggnader som placeras i fastighetsgräns utformas på ett sådant vis att de går att sammanbygga. Det innebär bland annat att fönster och dörrar inte kan tillåtas i gräns mot granne.
- p₁** Byggnad ska placeras i fastighetsgräns mot granne eller minst 2 meter från fastighetsgräns mot granne. Syftet är att möjliggöra för ett slutet byggnadssätt, men att byggnaderna, i de fall de förläggs indraget, placeras med ett minsta avstånd från gräns mot granne. Syftet är att tydliggöra hur mötet mellan byggnader på olika fastigheter kan ske för att på så vis kunna hantera exempelvis besvärande insyn.
- b₁** Källare får inte finnas. Med hänsyn till de förhållandevis höga grundvattennivåerna tillåts inte källare inom planområdet.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen beräknas antas under andra kvartalet 2024. Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Allmän platsmark inom detaljplanen är delat. Huvudmannaskap för gatumark är enskilt och huvudmannaskap för naturmark är kommunalt.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

PLANEKONOMI

Framtagandet av detaljplanen 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, säkerhet och kostnadsansvar.

Exploateringsavtalet kommer reglera marköverlåtelse mellan kommun och exploatör, ansvar för erforderlig fastighetsbildning, ansvar för iordningställande av allmän plats, ansvar för anslutnings- och återställningsarbeten, ansvar för nödvändiga ledningsåtgärder, villkor för tidplan, samordningsvillkor, ansvar för eventuella marksaneringar, förutsättningar för säkerhet i form av fullgörandegaranti, förutsättningar för överlåtelse av avtalet samt förutsättningar för avtalets giltighet. Avtalet upprättas i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, antagna av kommunfullmäktige. Kommunen tar i enlighet med exploateringsavtalet ut en säkerhet att använda ifall exploatören inte fullföljer exploateringsavtalets åtaganden, så att kommunen själva kan slutföra åtgärderna.

DRIFT ALLMÄN PLATS

Kommunen ansvarar för drift av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. För drift av allmän plats med enskilt huvudmannaskap behöver en gemensamhetsanläggning bildas.

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Kommunen ansvarar för drift av vatten, avlopp och dagvatten.

MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

RÄTT TILL INLÖSEN AV RÄTTIGHET, KOMMUN

Kommunen har rättighet och skyldighet att lösa in den mark som planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap för att genomföra detaljplanen. Överenskommelse om marköverföring och eventuella ersättningar avses dock regleras genom exploateringsavtalet.

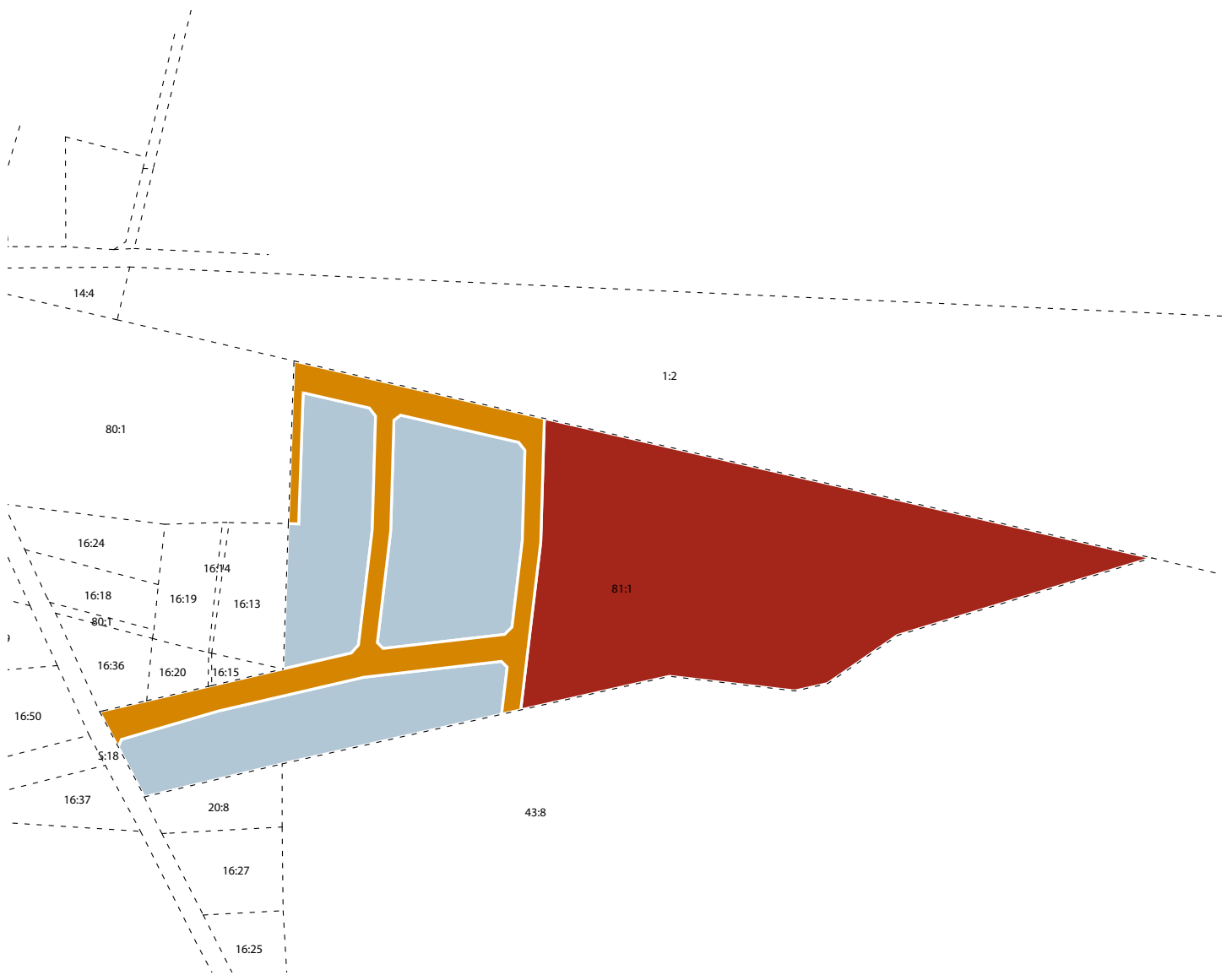
TEKNISK INFRASTRUKTUR

DAGVATTEN OCH SKYFALL

I dagsläget finns inget verksamhetsområde för dagvatten inom området. Om de planerade utbyggnaderna i området genomförs kommer dessa, tillsammans med befintlig bebyggelse utgöra samlad bebyggelse enligt lag (2006:412) om allmänna vattentjänster. Om det samtidigt finns ett behov av vattentjänsten dagvatten, vilket konstaterats i genomförda utredningar, så innebär det att VA-huvudmannen är skyldig att bygga ut ledningsnätet och förse respektive fastighet med servis för dagvatten. En förutsättning för detaljplanens genomförande är således att ett kommunalt verksamhetsområde för dagvatten inrättas.

I dagvattenutredningens omgjorts inom planarbetet föreslås att dagvattnet avleds österut, till en damm inom naturområdet, för att sedan avledas söderut till Gislövsån (Tyréns 2023). VA-huvudmannen föreslår istället att dagvattnet avleds västerut i ledning längs den gamla banvallen för att anslutas till det dagvattensystem som planeras i det östra verksamhetsområdet (se ritning på 30, samt Dagvattenutredning för fastighet Trelleborg Dalköpinge 2:1 m.fl., Ramböll 2020-12-10). Det planerade dagvattensystemet i östra verksamhetsområdet består bland annat av en serie dagvattendammar, innan dagvattnet till slut når recipienten. Förslaget innebär att inget dikningsföretag behöver belastas, men i övrigt att dagvattnet hanteras enligt samma principer som i dagvattenutredningen och att inga volym- eller föroreningsberäkningar påverkas.

Inom planområdet finns en stor befintlig lågpunkt som riskerar att översvämmas vid skyfall. I planförslaget föreslås ett stort naturområde, samt markhöjder inom gatu- och naturmark för att säkerställa en ytavrinning



- DEL AV GISLÖV 81:1 SOM BLIR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP
- DEL AV GISLÖV 81:1 SOM BLIR ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP
- DEL AV GISLÖV 81:1 SOM BLIR KVARTERSMARK
- BEFINTLIGA FASTIGHETSGRÄNSER

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

mot naturområdet. Naturområdet bedöms med god marginal kunna hantera de volymer som ryms i befintlig lågpunkt och den volymökning som är till följd av föreslagen exploatering. Den volym som behöver hanteras i översvämningsytan är 4300 m³. Med föreslagna åtgärder bedöms planförslaget inte öka översvämningsrisken nedströms.

VA

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för spillvatten och vatten. Kommunen åtar sig att iordningställa anläggningar för dessa. Berörda fastigheter betalar anslutningsavgifter enligt kommunens VA-taxa.

EL OCH ENERGI

Trelleborgs Elnät AB har nätkoncession i området. Exploatören ansvarar även för genomförandet av ledningar som behöver flyttas och anslutas inom planområdet. Lämplig kabelförläggning är i gata.

LEDNINGSFLYTT

Inom fastigheten ligger ett antal ledningar. Följande ledningar föreslås flyttas till följd av detaljplanens genomförande:

- Lågspänningskabel i planområdets sydvästra del
- Belysningskabel i planområdet sydvästra del
- Optokabel i planområdets sydvästra del
- Vattenledning i östvästlig riktning
- Spillvattenledning i östvästlig riktning

Elkablar och optokabel förläggs lämpligen utanför framtida bostadsfastigheter, längs befintlig väg och i nya gator. Nya vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar kommer förläggas inom området.

Eftersom koptarnätet har avvecklats i Gislöv har ingen hänsyn tagits till de teleledningar som går genom planområdet i öst-västlig riktning.

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 och allmän platsmark. Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Erforderliga åtgärder för fastighetsbildning initieras och bekostas av exploatören.

För den allmän platsmark inom planområdet som planläggs med enskilt huvudmannaskap föreslås att det bildas en gemensamhetsanläggning för drift och skötsel av gator. Detta är en prövning som görs av Lantmäteriet och inte inom ramen för detaljplanen. I enlighet med exploateringsavtalet skall exploatören initiera och bekosta inrättandet av gemensamhetsanläggningen. Ersättning för markupplåtelse bedöms inte utgå, då gemensamhetsanläggningen uteslutande inrättas inom exploatörens fastighet.

RÄTTIGHETER

Det finns inga kända rättigheter inom planområdet.



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. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-08-17 § 156 att låta samråda om planförslaget. Detaljplanen tas fram med utökat förfarande då den inte bedöms vara i enlighet med gällande översiktsplan, Översiktsplan för orter och landsbygd 2028, ÖP 2028.

PLANDATA

Fastigheten ligger i den södra delen av Gislöv längs 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 total bostadshus klustrade där järnvägen Trelleborg-Klagstorp tidigare korsat vägen. Gislövs station låg inom planområdet och efter att denna lades ner har marken fram till 80-talet använts för sågverksamhet. Fastigheten Gislöv 81:1 är privatägd.

UNDERSÖKNING BETYDANDE 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.

RIKSINTRESSE HÖGEXPLOATERAD KUST

Planområdet ligger inom riksintresseområde för högexploaterad kust enligt 4 kap. 1 § Miljöbalken (MB). Riksintresset innefattar bland annat hela Skånes kustzon. Till skillnad från riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken finns inga registerblad där riksintressets kärnvärden specificeras. Utgångspunkten är istället vad som står direkt i lagtexten och huruvida föreslagen exploatering strider mot någon av bestämmelserna i 4 kap. 2-8 §§ miljöbalken, samt

om den kan genomföras utan att det medför påtaglig skada på områdets natur- och kulturvärden. För det aktuella planområdet är 2, 3 och 5-8 §§ inte tillämpbara. Eftersom 4 § endast siktar på fritidshusbebyggelse är begränsningarna enligt denna paragraf inte heller tillämpbara. Eftersom förslaget inte innebär tätortsutveckling, utveckling av det lokala näringslivet eller utförande av anläggning som behövs för totalförsvaret är inte heller undantagsbestämmelsen enligt 4 kap. 1 § tillämpbara. Kvar står att pröva om förslaget kan innebära påtaglig skada på områdets natur- och kulturvärden enligt 4 kap. 1 § andra punkten. Påtaglig skada avser sådana åtgärder som kan ha en bestående negativ inverkan på de skyddade intressena eller som tillfälligt kan ha en stor negativ inverkan på dessa. Bedömningen ska utgå från de samlade natur- och kulturvärdena i hela det geografiska området (se prop. 1997/98:45, del 2, s. 36)

Inom ett riksintresseområde enligt 4 kap. MB är inte nödvändigtvis hela området skyddsvärt ur ett nationellt perspektiv. Inom området kan det finnas mer eller mindre intressanta delområden. Till riksintressen enligt 3 kap. MB finns registerblad knutna där värdena pekas ut, men för riksintressena för 4 kap. saknas detta. I bedömningen har kommunen därför lutat sig mot skriften Skånes kustområden – ett nationallandskap (Länsstyrelsen Skåne, 2001).

SKÅNES KUSTOMRÅDE, ETT NATIONALLANDSKAP

I dokumentet Skånes kustområde, ett nationallandskap (Länsstyrelsen i Skåne 2001) har Länsstyrelsen beskrivit riksintresset längs Skånes kust, hur de tolkar bestämmelserna enligt miljöbalken och de redogör för identifierade värdekärnor inom riksintesseområdet. Den skånska kusten delas upp i nio delområden, där kustområdet mellan Trelleborg och Ystad utgör ett sådant. Inom delområdet finns en rad områden som beskrivs som särskilt värdefulla enligt internationella, nationella och regionala beslut. Dessa områden bildar värdekärnor i kustzonen. Planområdet ligger inte inom något sådant utpekade område. För de mer generella beskrivningarna av delområdet kan följande vara av relevans för planområdet.

För de samlade värdena inom delområdet framhävs strandområdet med strandvegetation, tidigare hävdade hedar, lövskogsdungar, åar och betesmarker hysa de största naturvärdena. Naturtyper med kontinuitet finns längs kusten i strandzonen och i en del ängs- och hagmarker. I de lägen där bebyggelsen inte påverkat är den strandnära vegetationen relativt välbehållen. Innanför strandområdet har betet upphört på många områden. Kulturlandskapet präglas av skiftesreformerna men bär spår tillbaka till medeltid i bebyggelsestruktur och godsbyggnader. Ett antal gravar i

markanta höjdlägen vittnar om längre kulturpåverkan och bidrar väsentligt till landskapsbilden.

Mellan Trelleborg och Mossbystrand finns ett slättlandskap som höjer sig någon kilometer in i landet med långa siktlinjer. Närmast kusten finns en strandvall där kustvägen går och innanför sänker sig landskapet i svackor speciellt kring vattendragen som bryter igenom åsbildningen vid utloppen. Längs kustvägen finns omfattande bebyggelse med luckor eller större öppna ytor där kontakten med havet bevarats. Sydkusten domineras av ett öppet och ganska flackt odlingslandskap med en smal strandzon. En markant strandvall finns längs hela sträckan och varierar mellan cirka 3-5 meter i väster. I det öppna odlingslandskapet blir gårdar, dungar, alléer och andra enstaka objekt mycket framträdande. Kyrkorna utgör tydliga landmärken.

Det går att finna spår från många olika tidsepoker i kulturlandskapet, vilket bidrar till förståelse av vår historia. Denna del av Söderslätt har varit bebott under mycket lång tid, vilket spår i landskapet i form av olika fornminnen vittnar om. Landskapet har sett en i det närmaste total omvandling från skog till produktiv jordbruksmark. Byarna ligger några kilometer in från kusten men har kulturhistoriskt tydliga kopplingar till kusten i form av fiskeläger och senare permanenta fiskelägen.

I dokumentet konstateras att delområdets natur- och kulturmiljövärden är koncentrerade till strandnära områden, vilket också gör dem lättillgängliga genom kustvägen. I det öppna odlingslandskapet beskrivs i dokumentet att det finns möjligheter att utveckla natur- och kulturvärden och därigenom öka tillgängligheten och attraktionskraften för turism. Kustzonen är delvis högt exploaterad av fritidsbebyggelse och kvarvarande friytor bör lämnas obebyggda nedanför kustvägen. Kompletteringar av strandnära bebyggelse bör företrädesvis ske inåt land och på ett sätt som väl anpassas till landskapsbilden. Nybebyggelse och förändring av bebyggelse i det öppna odlingslandskapet kan eventuellt ske i anslutning till by- och gårdsmiljöer med stor hänsyn till landskapsbild och kulturmiljövärden. Nya inslag i landskapet bör placeras i anslutning till vegetation och bebyggelse som gör dem mindre framträdande.

KOMMUNENS ÖVERSIKTSPLAN

I kommunens översiktsplan beskrivs riksintresset på ett likartat vis som i Länsstyrelsens beskrivning. Landskapet norr om Kustvägen präglas av ett småskaligt odlingslandskap där byarna ligger tätt och kyrkorna och gårdarna utgör tydliga landmärken i landskapet. Gislöv är en del av Söderslätt, där landskapets nyckelkaraktärer beskrivs enligt följande:

- » *Flackt, böljande odlingslandskap med vida utblickar*
- » *Synligt havsband*
- » *Tätt liggande, småskaliga byar med gårdsmiljöer och låga gatehus längs med bygatan*
- » *Kyrkor som blickfång och orienteringspunkt i landskapet*
- » *Enskiftets spridda bebyggelsebild med friliggande gårdar och tillhörande vägnät som följde de uppkomna ägogränserna*
- » *Tätt placerade träd, trädgångar och växtlighet som omger gårdarna som skydd mot vind*
- » *Pilevallar och alléer som gränsmarkörer och vägvisare i jordbrukslandskapet*
- » *Monumentala gravhögar spridda i landskapet*

Tillkommande bostadsbebyggelse på landsbygden ska enligt översiktsplanen i huvudsak lokaliseras till befintliga byar. Ny bostadsbebyggelse ska anpassas till byarnas specifika bebyggelsestruktur vid komplettering och tillägg. Komplettering ska varvsamt ske i "luckor" i bystrukturen alternativt i bebyggelsens fortsättning utmed landsväg. Tydliga mellanrum mellan byar ska behållas. I och i anslutning till byarna ska jordbruksproduktionens långsiktiga intressen visas stor hänsyn. Vid in- och utfarterna till Gislöv finns enligt översiktsplanen förutsättningar för viss byggnation som kan samspela med riksintressets avsikter genom varsam placering och god gestaltning.

KÄRNVÄRDEN

Utifrån beskrivningarna ovan tolkar kommunen att kärnvärdena inom riksintressets delområde är:

- » *Obebyggda ytor i det strandnära området med bevarad havskontakt från kustvägen*
- » *Strandområdet med strandvegetation*
- » *Tidigare hävdade hedar*
- » *Lövskogsdungar*
- » *Åar*
- » *Betesmarker*
- » *Tätt placerade träd, trädgångar, pilevallar och alléer*
- » *Kulturlandskapet präglad av skiftesreformerna*
- » *Tätt liggande byar*
- » *Det öppna odlingslandskapet med långa siktlinjer*
- » *Kyrkor som utgör blickfång*

BEDÖMNING AV PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSET

Det aktuella planområdet utgörs av i huvudsak hårdgjord mark. Fastigheten är taxerad som industrifastighet och har tidigare nyttjats som sådan i sin helhet. Det aktuella planområdet ligger cirka 2,7 kilometer från kustlinjen och cirka 2,3 kilometer från kustvägen.

Av Länsstyrelsens beskrivning framgår att delområdets kärnvärden till stor del är knutna till de kustnära delarna och då särskilt söder om kustvägen. Kommunen delar i översiktsplanen denna bedömning. Avståndet till kusten och kustvägen är så stort att varken upplevelsen av eller tillgängligheten till de känsligaste delarna av riksintresseområdet påverkas om föreslagen exploatering genomförs

Inom planområdet finns naturvärden som utifrån sin karaktär och Länsstyrelsens beskrivning inte bedöms utgöra ett kärnvärde inom riksintresseområdet. Naturvärdena bedöms dock som höga och saknar i dagsläget formella skydd, vilket gör dem sårbara. I planförslaget föreslås att cirka hälften av området planläggs som naturmark med kommunalt huvudmannaskap. Konkret innebär det att kommunen både får en skyldighet och rättighet att förvalta naturområdet, vilket skapar goda förutsättningar för att långsiktigt värna naturvärdena. Strukturen inom planområdet är anpassad för att området inte ska fragmenteras i mindre delområden. På så vis skapas ett stort, sammanhängande naturområde som bedöms vara gynnsamt för de naturvärden som finns inom området. Det bedöms finnas goda förutsättningar inom planområdet för att flytta på och återskapa de naturvärden som påverkas av föreslagen exploatering.

Planförslaget påverkar inte på ett negativt vis upplevelsen av det öppna odlingslandskapet, de långa siktlinjerna eller viktiga blickfång. Planområdet är som mest exponerat mot sin omgivning betraktat söderifrån (se bilder på sidan 21), vilket innebär att det är där som området har störst påverkan på landskapsbilden. I förhållande till befintlig bebyggelse inom planområdet, som utifrån planförslaget förutsätts rivas, sträcker sig de nya byggrätterna betydligt kortare ut i det som upplevs som en del av det öppna landskapet. Den nya bebyggelsen har även lägre höjder än den befintliga. Bebyggelsen lokaliseras på ett samlat vis intill befintlig bebyggelse, vilket gör de nya byggnaderna mindre framträdande och kan bidra till att öka läsbarheten av byns gränser mot omgivande landskap. Planförslaget bedöms på så vis inte heller bidra till att gränserna mellan Gislöv och Gislövs läge suddas ut och påverka läsbarheten av orternas historiska koppling. Planområdet ligger strax söder om den geografiska avgränsningen för riksintresse kulturmiljövård, som utgör en värdekärna inom riksintresseområdet för den högexploaterade kusten. Kommunens bedömning är att den föreslagna



Fotot visar den södra delen av Gislövs by betraktat söderifrån från Gislövgårdsvägen.



Fotomontaget visar den södra delen av Gislövs by efter planförslagets genomförande, betraktat söderifrån från Gislövgårdsvägen.

exploateringen inte leder till en påtaglig skada på kulturmiljövårderna och upplevelsen av Gislövs kyrkby, vilket Länsstyrelsen delar i sitt samrådsyttrande.

Genom planmonopolet styr kommunen hur byggnadsbeståndet kan utvecklas i kommunen. Kommunen och i förlängningen överprövande myndighet kan således hantera till exempel en eventuellt ökad efterfrågan på ny planlagd mark så att kumulativa effekter inte riskerar att leda till en påtaglig skada på riksintresset.

Planområdet bedöms inte utgöra en viktig del för de värden för naturvården, friluftslivet eller kulturmiljön som gör delområdet unikt. Sammantaget bedöms planförslaget inte medföra en påtaglig skada på riksintresset för den högexploaterade kusten.

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.

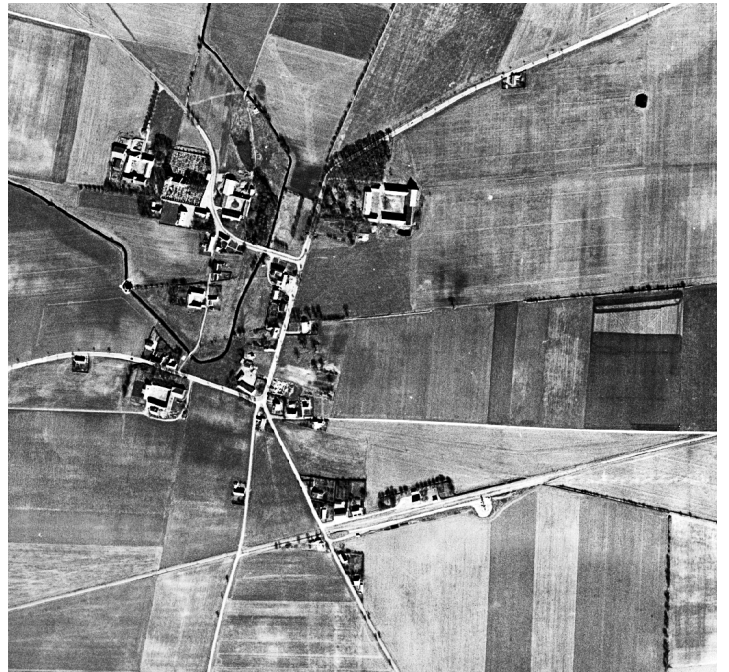
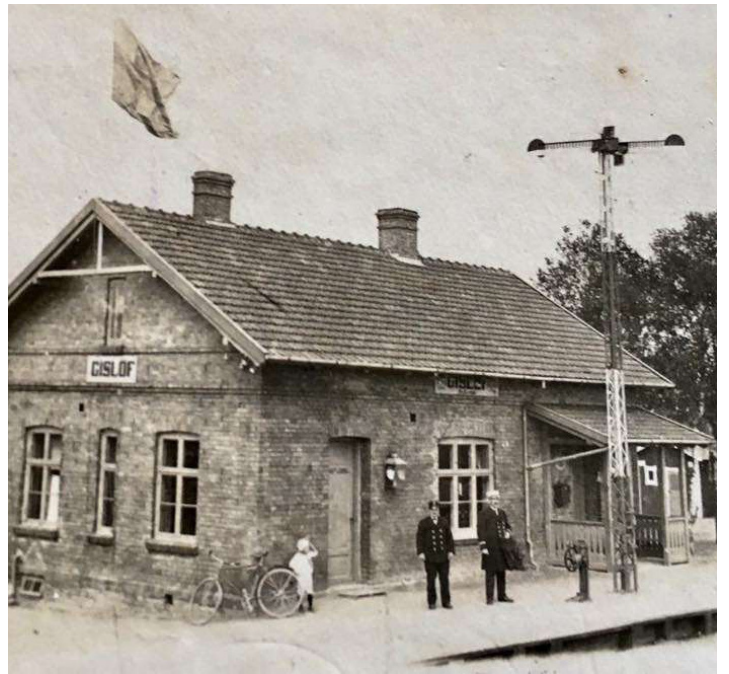
Planområdet gränsar till riksintresse för kulturmiljövård, Gylle - Dalköpinge, M139. Inom riksintresset bedöms Dalköpinge och den norra delen av Gislövs by som mycket känsliga för ny bebyggelse i relation till avsikten med riksintresset.

Vid infarten till Gislövs by, där föreslagen bebyggelse planeras, bedöms det finnas förutsättningar för viss byggnation. Planförslaget reglerar byggnadsvolymer och en vägstruktur som bedöms vara väl anpassade till närmiljön. Föreslagen bebyggelse kan ge viss påverkan på upplevelsen av Gislövs kyrkby, men den bedöms inte innebära påtaglig skada på riksintresset.

STAD OCH SAMHÄLLE

PLATSENS HISTORIK

Trakten har lång bosättningstradition och flera uppmärksammade fornfynd har gjorts i området. Gislövs kyrka är troligen en av Skånes äldsta tegelkyrkor, troligtvis byggd på sent 1100-tal eller tidigt 1200-tal, och är relativt välbevarad. Tornet som byggdes 1824 uppfördes av stenblock från Gislövs alla dösar, vilket är orsaken till att några sådana inte längre existerar.



Foton 1 och 2; vykort och tidigt fotografi från 1920-talet. Därefter ortofoton från 1939, 1960, 1970 och 2010

Gislöv är en av de äldsta byarna på Söderslätt och var på 1500-talet den näst största byn i Skytts härad med 29 gårdar. På en karta från 1702 hade byn 35 gårdar samlade kring en stor öppen yta. De flesta av dessa fick flytta ut i samband med enskiftet. Byn hade delvis helt slutna yttre kanter, där krinbyggda gårdar på rad bildade långa kedjor. Till Gislövs by hörde även 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.

Byn byggdes ut med gatehus och skola i mitten av 1800-talet och har utvecklats vidare i samband med att järnvägen anlades, och med senare villabebyggelse.

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.

Under 1960-talet togs planområdet i sin helhet i anspråk för sågverksamhet, vilket innebar att hela fastigheten i princip hårdgjordes. Timmer importerades från Tyskland och fördes med tåg till den stora timmersågen. I den 125 meter långa förrådsbyggnaden, vilken står kvar på fastigheten idag, förvarades virket för torkning 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.

LANDSKAPSBILD

Den traditionella bebyggelsen samlad kring byplatsen, det före detta järnvägsområdet i sydost och villabebyggelsen i byns östra del kan betraktas som tre separata områden inom Gislövs by, med olika karaktär som präglas av att de vuxit fram under olika tider i historien. Arkitekturen i byn har få gemensamma drag, då husen ofta har tidstypiska drag. Gemensamt är att byggnader ofta är uppförda i en våning med sadeltak, och orienterade utmed vägen med entréerna vända mot vägen.

Planområdet ligger i den sydöstra delen av Gislöv. Planförslaget reglerar placeringen av bebyggelsen nära intilliggande väg och bygger vidare på en gathuskaraktär som går att finna i delar av byn. Bebyggelsens volymer plockar upp de gemensamma, övergripande drag som går att finna i byn, i form enplansbyggnader med sadeltak och höga takvinklar.

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.

JORDBRUKSMARK

Planområdet utgörs inte av jordbruksmark.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN

Under sent 1980-tal stängde sågverket ned samtidigt som godstågstrafiken mellan mellan Trelleborg och Klagstorp avslutades. Marken har sedan dess till stora delar legat oanvänd varpå att ängsmark, buskage och mindre trädsamlingar har etablerat sig inom området.

En naturområdesinventering utfördes under våren/sommaren 2020 av Ekologigruppen. Vid inventeringen bedömdes de centrala delarna av fastigheten hålla tillräckliga kvaliteter för att uppnå naturvärdesklass 2 – högt naturvärde. Miljön utgörs av en artrik, lågvuxen gräsmark med ett visst uppslag av bland annat björk och sälg. Området hyser en stor blomrikedom med arter som prästkrage, harmynta, getväppling, jungfrulin, vildlin, rödklint, vädtklint och vältörel (som är spridd längs banvallar i regionen). Bland insekterna noterades vid fältinventeringen livskraftiga populationer av mindre blåvinge (NT), matt blombagge (NT) och mindre taggmätare. Ett utsök från Artportalen visar att området efter inventeringen besökts och inventerats på ytterligare insekter. Några av de tillkommande naturvårdsarterna är alvarsandbi (NT), släntsmalbi (NT), guldsmaalbi (NT). I området ligger också en del jordvallar med blottor som uppskattas av grävande insekter.

Planförslaget tar den västra delen av fastigheten i anspråk för bebyggelse och den östra delen (naturmark) kommer att genomgå markmodulering, delvis på grund av ett stort behov av en mer effektiv skyfallshantering än vad som är möjligt med nuvarande nivåer. Bebyggelsen i den västra delen kommer att täcka cirka halva naturvärdesobjektet med naturvärdesklass 2 och även delar med naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde. Just detta

område är det som hyser den största mångfalden bland solitärbin.

Även om området har konstaterat höga naturvärden utgörs området inte av någon skyddad natur. Naturvärdena saknar således formellt skydd idag, vilket innebär en risk att naturvärdena kan tas bort, minska eller försvinna, till exempel genom igenväxning, utan att någon föreliggande prövning är nödvändig. Fastigheten är dessutom taxerad som industrifastighet och har tidigare nyttjats för detta i sin helhet.

Planförslaget innebär att cirka hälften av Gislöv 81:1 planläggs som naturområde. Området bedöms inte vara ett viktigt besöksmål för allmänheten, men föreslås ändå få kommunalt huvudmannaskap med hänsyn till naturvärdena. Planläggningen innebär att området får ett visst skydd som naturmark och att kommunen får rådighet över marken. Strukturen inom planområdet är anpassad för att området inte ska fragmenteras i mindre delområden. På så vis skapas ett stort, sammanhängande naturområde som bedöms vara gynnsamt för de naturvärden som finns inom området.

Bedömningen är att det finns goda förutsättningar att minimera detaljplanens konsekvenser för biologisk mångfald på fastigheten under förutsättning att naturmarken utformas på rätt sätt. Det som är avgörande är att miljöer med blomrik, öppen torräng eller gräsmark samt blottor med jord och sand finns kvar och får en långsiktig skötselplan för att förhindra igenväxning. För att säkerställa liknande förutsättningar med avseende på kärlväxtfloran även efter markmoduleringen i den östra delen (som ska utgöra naturmark) kan det översta lagret på jordmånen skrapas av från ytan med naturvärdesklass 2 och appliceras ovanpå ytorna efter färdig modulering. På så vis följer både plantor och fröbank med. Alternativt eller vid behov kan man även komplettera genom att så in ängsfröblandningar.

Det är viktigt att jordmånen är av sådan karaktär att det inte ackumuleras näringsämnen från kringliggande åkermark. Det bör finnas ett stort inslag av grövre fraktioner minerogent material. För att bibehålla låg näringsbelastning vilket är avgörande för kärlväxtfloran föreligger även ett behov av att området hävdas, antingen genom slätter eller bete.

Många solitärbin behöver jord/sandblottor för bobygge vilket också bör återskapas på naturmarken. Lämpligen kan vallar eller mindre högar med lämpliga sydvända branter med blottor skapas inom naturmarken. Även dessa miljöer är i behov av återkommande skötsel för att säkerställa kontinuerlig förekomst av blottor utan vegetation.

Inom planarbetet har förekomsten av fladdermöss utretts (**Utredning 2023**). Totalt registrerades 3 fladdermusarter: nordfladdermus, sydpipistrell och barbastell, samtliga med få registreringar. Barbastellen är en skogsart

och den enda registreringen av arten inom det aktuella inventeringsområdet får ses som ett tillfälligt besök. Både nordfladdermus och sydpipistrell ynglar vanligtvis i byggnader. Ingen av de befintliga byggnaderna inom planområdet har de kvalitéer som de båda arterna kräver. Det låga antalet registreringar visar att det inte finns någon fladdermuskoloni inom planområdet. En stor del av planområdet kommer att bevaras som naturområde och det bedöms finnas goda förutsättningar för att området ska fungera som jaktområde för besökande fladdermöss.

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 inom området.

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. Sammantaget bedöms kollektivtrafikens konkurrenskraft i förhållande till bil vara låg.

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. I planförslaget möjliggörs att infarten kan flyttas något söderut. Förändring av anslutning ska ansökas om och godkännas av Trafikverket.

I planområdets sydvästra del tillskapas byggrätt för en byggnad som kan förläggas längs med Gislövsgårdsvägen. Byggrätten är placerad med två meter prickmark mellan sig och vägen. Placeringen innebär att sikten inte begränsas av något som byggs inom detaljplanen. Placeringen är kontrollerad med Trafikverket avseende sikt och trafiksäkerhet.

Inom området planeras ett gatunät med en god orienterbarhet och god tillgänglighet för både motorfordon som oskyddade trafikanter. Sektionerna blir förhållandevis smala. Vägarna som går i öst-västlig riktning har något större bredder för att även skapa förutsättningar för trädrad och eventuella diken.

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

Cykelparkering och bilparkering ska anordnas i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

SAMHÄLLSSERVICE

Bortsett från en resursskola som riktar sig till elever med särskilda behov i årskurs 6-9 finns ingen samhällsservice i Gislöv. Förskola och grundskola finns i Gislövs läge och övrigt serviceutbud finns som närmst i Trelleborgs stad.

BARNPERSPEKTIV

I Gislöv finns ingen samhällsservice, såsom förskolor och skolor, eller andra vistelseytor som barn har behov av eller kan efterfråga. Kombinerat med en utformning av landsvägarna som har en generellt låg tillgänglighet för gående och cyklister bedöms förutsättningarna för barns rörelsefrihet i närområdet som låga. Lokalt inom området kan dock en större frihet antas med hänsyn till det stora naturområdet och ett gatunät med smala sektioner, vilket ger lägre hastigheter.

HÄLSA OCH SÄKERHET

RISKER OCH STÖRNINGAR

Det finns inga kända risker eller störningar som bedöms påverka planområdet.

LUFTKVALITET

Planförslaget bedöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

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 härledas 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. Trafikalstringen plus en uppräknig enligt Trafikverkets basprognos ger 430 fordon ÅDT. För den byggnad som ligger närmst Gislövsgårdsvägen beräknas den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad till 52 dBA och maxnivåerna beräknas till 79 dBA. Beräkningarna är gjorda enligt Naturvårdsverkets nordiska beräkningsmodell, reviderad 1996.

BERÄKNADE BULLERNIVÅER FRÅN GISLÖVGÅRDSVÄGEN

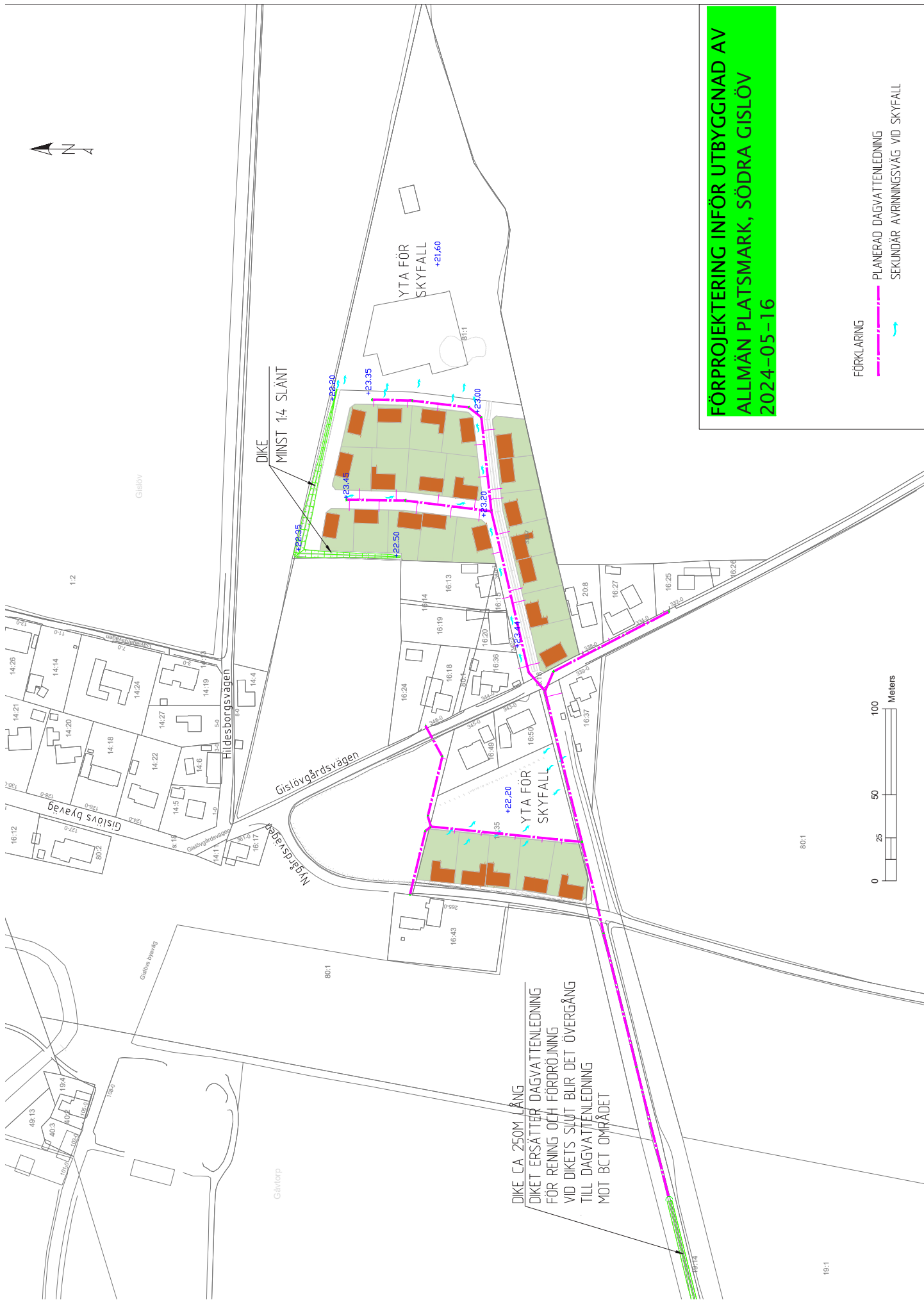
ÅDT	HASTIGHET	EKV. NIVÅ	MAXNIVÅ
430 (2045)	40 km/h	52 dBA	79 dBA

VATTENKVALITET

I dagvattenutredningen föreslås att dagvattnet avleds österut, till en damm inom naturområdet (Tyréns 2023). Kommunens förslag är att dagvattnet istället ska avledas västerut längs den gamla banvallen delvis i ledning och delvis i öppet dike, för att anslutas till det dagvattensystem som planeras i det östra verksamhetsområdet (se sidan 30). Det planerade dagvattensystemet i östra verksamhetsområdet (se Dagvattenutredning för fastighet Trelleborg Dalköpinge 2:1 m.fl., Ramböll 2020-12-10) består bland annat av en serie dagvattendammar, vilket innebär att principen för dagvattenhanteringen blir den samma som i dagvattenutredningen. Det innebär i sin tur att den föroreningsberäkning som redovisats i dagvattenutredningen fortsatt är relevant.

Närmsta statusklassade recipient är V sydkustens kustvatten. Ekologisk status är klassad som måttlig främst på grund av påverkan från näringsämnen. Kemisk status är klassad som uppnår ej god då halterna av kvicksilver, bromerade difenyletrar (PBDE) och tributyltennföreningar (TBT) överskrider.

Föroreningsberäkningarna indikerar att en fördröjning i våtmark av



FÖRPROJEKTERING INFÖR UTBYGGNAD AV ALLMÄN PLATSMARK, SÖDRA GISLÖV 2024-05 - I6

FÖRKLARING
 — PLANERAD DAGVATTENLEDNING
 — SEKUNDÄR AVRINNINGSVÄG VID SKYFALL

DIKE CA 250M LÅNG
 DIKET ERSÄTTER DAGVATTENLEDNING FÖR RENING OCH FÖRÖRJNING VID DIKETS SLUT BLIR DET ÖVERGÅNG TILL DAGVATTENLEDNING MOT BCT OMRÅDET

dagvattnet som uppstår inom detaljplan 270 kan rena vattnet bra och att dagvattnet förväntas bli renare än i dagsläget trots exploateringen. En minskning av föroreningsmängd till ytvattenrecipienten innebär att möjligheten att uppnå MKN för ytvattenrecipienten inte kommer att påverkas negativt.

SKYFALL

Utöver att ökad hårdgjordhet ökar avrinningen så kommer exploateringen även innebära att befintliga lågpunkter till viss del byggs bort. För att inte försämrade för områden nedströms krävs därför att motsvarande fördröjningsvolymerna fortsatt erhålls inom planområdet. Inom planområdet finns idag lågpunkter motsvarande ungefär 3900 m³. Intill detaljplanegränsen i nordväst finns en befintlig lågpunkt om ca 110 m³ på intilliggande fastighet. När planområdet exploateras måste avrinningen vidare från lågpunkten säkerställas.

För att hantera skyfall föreslås att en översvämningsyta anläggs i detaljplanens östra del. Den volym som behöver hanteras i översvämningsytan är 4300 m³ vid ett skyfall. Denna volym innefattar dels den volym som ryms i den befintliga lågpunkten, dels den volymökning som är till följd av föreslagna exploatering. Volymen bedöms med god marginal kunna hanteras inom det föreslagna naturområdet. I plankartan regleras markhöjder inom gatu- och naturmark för att säkerställa en ytavrinning mot naturområdet. Förslaget bedöms inte öka översvämningsrisken för befintlig bebyggelse eller marker nedströms.

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. I 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. Som en konsekvens av detaljplanen behöver ett nytt verksamhets-område för dagvatten inrättas. En dagvattenutredning har genomförts som visar på ett möjligt genomförande av verksamhetsområdet. Förslaget som redovisats för området som helhet visar på stora kostnader för kommunen i förhållande till preliminära anläggningsavgifter.

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. Aktuellt område är i praktiken en industrifastighet, vilket den även är taxerad som, och har tidigare nyttjats för timmerförvaring och sågverksamhet. Marken hårdgjordes redan under 1960-talet och 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. Marken bedöms inte utgöras av jordbruksmark.

Planområdet är inte utpekad som något förtätnings- eller omvandlingsområde. Planförslaget bedöms således inte vara i enlighet med gällande översiktsplan.

GÄLLANDE DETALJPLANER

OCH TOMTINDELNINGSBESTÄMMELSER

I Gislövs by finns inga antagna detaljplaner. Planläggning av grannfastigheten Gislöv 16:35 pågår, med förväntat antagande under 2024. Detaljplanen för Gislöv 16:35 omfattar ett mindre antal småhus, max fem till antalet. Planområdet berörs inte av tomtindelningsbestämmelser.

OMRÅDESBESTÄMMELSER

Planområdet ligger 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 och att åtgärder

inte får vidtas som kan skada miljön, vara störande för de boende eller till men för pågående markanvändning. Bestämmelserna påvisar även att huvudbyggnad inte får placeras närmare granntomtsgräns än 4 meter och att avståndet mellan huvudbyggnad och väg ska vara 12 meter. Planförslaget ersätter områdesbestämmelserna för området.

UTREDNINGAR

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

- » *Dagvattenutredning södra Gislöv, Tyréns, 2023-07-10*
- » *Dagvattenutredning södra Gislöv - åtgärdskostnader, Tyréns, 2023-02-22*
- » *Dagvattenutredning för fastighet Trelleborg Dalköpinge 2:1 m.fl., Ramböll, 2020-12-10*
- » *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*
- » *Översiktlig geoteknisk undersökning, Markteknisk undersökningsrapport, MUR, Geoexperten i Skåne AB, 2019-11-06*
- » *Naturvärdesinventering Objektskatalog, Ekologigruppen 2020-06-12*
- » *Naturvårdskarta, 2020-06-12*
- » *PM Naturvärdesinventering, Ekologigruppen 2023-07-13*
- » *Inventering av fladdermusfaunan inom fastigheten Gislöv 81:1, Naturvårdskonsult Gerell, 2022-06-07*
- » *Bullerutredning, Trelleborgs kommun, 2024-05-20*
- » *Förprojektering av allmän plats i Södra Gislöv, Trelleborgs kommun, 2024-05-16*

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

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

- Fredrik Magnusson, planarkitekt
- Christofer Ingemansson, planarkitekt
- Marie Fridh, mark- och exploateringsingenjör
- Jakob Lundberg, mark- och exploateringsingenjör
- Jan-Åke Persson, projektledare, Tekniska serviceförvaltningen
- Rebaz Karem, projektledare, Tekniska serviceförvaltningen

