

DETALJPLAN FÖR
GISLÖV 16:35
- TRELLEBORGS KOMMUN -



PLANARKITEKT

Fredrik Magnusson

PLANHANDLINGAR

Denna planbeskrivning

Plankarta

Illustrationskarta

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



INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

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
ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET	8
GENOMFÖRANDE	10
ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
TEKNISK INFRASTRUKTUR	10
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	11
FASTIGHETSÄTTIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	13
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	16
BAKGRUND	16
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	16
RIKSINTRESSE HÖGEXPLOATERAD KUST	17
RIKSINTRESSE KULTURMILJÖVÅRD	22
STAD OCH SAMHÄLLE	22
HÄLSA OCH SÄKERHET	26
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	28
UNDERLAG TILL PLANARBETET	28



PLANFÖRSLAG

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för enbostadshus, anpassade till kringliggande bebyggelse.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelsen placeras utmed och nära inpå Nygårdsvägen. Planförslaget bygger vidare på en gathustypologi, där huvudbyggnaderna placeras nära intill vägen. Byggnadernas placering bidrar till en tydlig uppdelning mellan den allmänna vägen och den privata kvartersmarken och ett mer effektivt nyttjande av fastigheterna. Typologin går att återfinna i delar av Gislöv och generellt på Söderslätt. Planförslaget innebär även att ett större naturområde planläggs i planområdets östra del, vilket utöver att vara en gemensam friyta fyller en viktig funktion i att hantera skyfall.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- NATUR** Natur. Syftet är att reservera yta för dagvattenhantering, skyfallshantering och yta för gemensam utevistelse.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder. Syftet är att möjliggöra för bostäder. Detaljplanen möjliggör att upp till fem enbostadshus uppförs inom planområdet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

- +22,2** Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter. Regleringen innebär en höjdsättning av marken som, i kombination med egenskapsbestämmelse b_2 , säkerställer en avledning av större regnmängder mot naturområdet i öster.
- a₁** Huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsen. Regleringen följer den förvaltningstradition som finns på orten.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



Marken får inte förses med byggnad. Syftet är att säkerställa en säkerhetszon om 3 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 med Nygårdsvägen. Den framdragna placeringen, nära vägen, skapar ett väldefinierat gaturum och tydlig avgränsning mellan den allmänna vägen och den privata kvartersmarken.

- h₁ 8,0** Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Högsta nockhöjd regleras till 8 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 tydliggör konsekvenserna för intilliggande fastigheter.
- u₁** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet är att skydda befintliga vatten- och spillvattenledningar. Bestämmelsen innebär att kommunen inte kan lämna bygglov för en åtgärd som hindrar att det bildas en rättighet inom området. Bestämmelse om markreservat begränsar möjligheten att använda marken även om någon rättighet inte bildas.
- 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 konsekvenserna för intilliggande fastigheter. Avsikten med bestämmelsen är att reglera takets generella vinkel och att takkupor och frontespiser kan uppföras med avvikande takvinkel.
- 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.
- b₂** Nivå på färdigt golv ska vara minst 23,2 meter över nollplanet. Syftet med bestämmelsen är att skydda byggnaderna från inträngande vatten vid skyfallsöversvämning.
- d₁ 500,0** Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m². Fastigheter får inte vara mindre än 500 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.
- a₂** Startbesked får inte ges för byggnad förrän erforderlig dagvattenhantering har kommit till stånd. Dagvattnet hanteras enskilt och syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en erforderlig hantering kommer till stånd innan byggnation påbörjas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET

Parkering

Cykelparkering och bilparkering ordnas enligt kommunens parkeringsstrategi och parkeringsnorm.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen beräknas antas under andra kvartalet 2025. Genomförandetiden är 60 månader från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Allmän platsmark inom detaljplanen har enskilt huvudmannaskap.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

DAGVATTEN OCH SKYFALL

Det finns inget verksamhetsområde för dagvatten inom området och dagvattnet föreslås hanteras enskilt. Den planerade bebyggelsen bedöms inte bidra till att samlad bebyggelse enligt lag (2006:412) om allmänna vattentjänster tillskapas, samtidigt som det finns goda förutsättningar för att hantera dagvattnet inom planområdet.

Inom detaljplanen finns en befintlig lågpunkt som riskerar att översvämmas vid skyfall vilket innebär att bebyggelsen behöver förläggas högre än befintliga marknivåer, vilket regleras genom bestämmelse om lägsta nivå för färdigt golv. Till följd av detta kommer kvartersmarken behöva höjas och befintlig lågpunkt behöver ersättas inom planområdet för att inte risken för översvämningar nedströms ska öka. För att omhänderta regnmängder vid skyfall föreslås en torrdamm inom naturområdet som bedöms rymma erforderlig volym.

På grund av avsaknad av anslutningspunkter måste dagvattnet fortsatt infiltreras i marken. De leriga jordarter som identifierats i området har en infiltrationskapacitet på cirka 13,9 liter per sekund och hektar. Utifrån genomförda dagvattenutredningar kan konstateras att dagvattnet från ett 10-årsregn kan hanteras på olika vis inom planområdet. Planförslaget innehåller en lägre exploateringsgrad och mindre andel kvartersmark än vad som redovisas i dagvattenutredningen (Sweco 2022-10-24), vilket i sin tur innebär att den erforderliga fördröjningsvolymen är lägre än de 100 m³ som anges i utredningen. Den erforderliga fördröjningsvolymen vid ett 10-årsregn utgör endast en mindre del av den fördröjningskapacitet som ändå krävs till följd av skyfallshanteringen, varför även allt dagvatten inom planområdet lämpligen hanteras i naturområdet.

Villkor för startbesked införs för att säkerställa att erforderliga dagvattenanläggningar kommer till stånd innan planområdet bebyggs med bostäder.

VA

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för tapp- och spillvatten.

EL OCH ENERGI

Trelleborgs Elnät AB har nätkoncession i området. För elförsörjning samt framdragande av elnät ansvarar Trelleborgs Elnät AB.

LEDNINGSFLYTT

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

- Vattenledning i planområdets sydvästra hörn
- Servisledning för el i planområdets norra del

Vattenledningen i planområdets sydvästra hörn förläggs lämpligen utanför fastigheten. Servisledning för el omförläggs lämpligen direkt norr om planområdet, i naturområdet eller i Nygårdsvägen. Nya huvud- och servisledningar för de tillkommande fastigheterna kan förläggas i naturområdet.

Eftersom koptarnätet har avvecklats i Gislöv har ingen hänsyn tagits till de teleledningarna som ligger längs Nygårdsvägen.

AVFALLSHANTERING

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

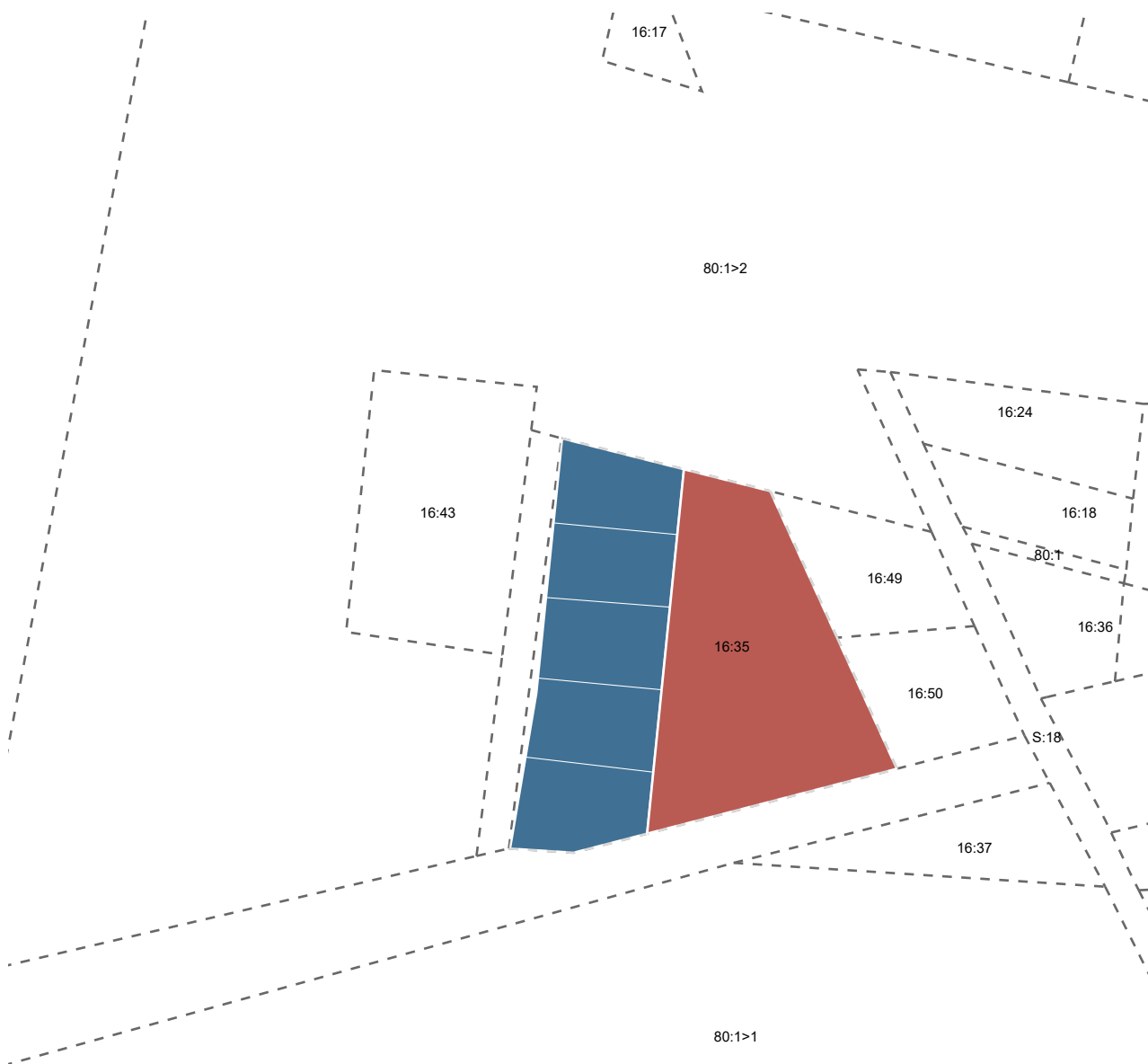
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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



Fastighetskonsekvenskartan visar hur marken inom planområdet fördelas som kvartsmark och allmän plats.

- MARK SOM STYCKAS AV FÖR BOSTADSÄNDAMÅL
- MARK SOM STYCKAS AV TILL ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP
- BEFINTLIGA FASTIGHETSGRÄNSER

och exploatören ska reglera villkor för detaljplanens genomförande, uppföljning av åtaganden, säkerhet och kostnadsansvar. Då det är enskilt huvudmannaskap för allmän plats åtar sig exploatören att iordningsställa allmän platsmark. Då det är kommunala verksamhetsområden för vatten och spillvatten åtar sig kommunen att iordningställa anläggningar för dessa. Berörda fastigheter betalar anslutningsavgifter enligt kommunens VA-taxa. Exploatören ansvarar för genomförandet med tillhörande kostnader inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för att erforderlig dagvattenhantering byggs ut. Exploatören ansvarar även för genomförandet av ledningar som behöver flyttas och anslutas inom planområdet, t.ex. VA-, el-, teleledningar m.fl. Kommunen tar i enlighet med exploateringsavtalet ut en säkerhet att använda ifall Exploatören inte fullföljer Exploateringsavtalets åtaganden, så att Kommunen själva kan slutföra åtagandena. Det kan dock inte uteslutas att fastighetsägarekollektivet själva kan behöva stå för genomförandekostnader ifall Exploatören ej fullföljer Exploateringsavtalet.

FASTIGHETSÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSÄTTNING

Planområdet innefattar ett av skiftena för fastigheten Gislöv 16:35 vilken är i privat ägo. Av planområdets cirka 6 100 kvadratmeter blir 2 900 kvadratmeter kvartersmark och 3 200 kvadratmeter allmän plats.

Fastighetsbildningsåtgärderna innebär att delar av Gislöv 16:35 styckas av och bildar nya fastigheter i enlighet med detaljplanen. Samtliga ovanstående åtgärder prövas av lantmäteriet. Fastighetsägaren eller exploatören ska initiera och bekosta den fastighetsbildning som behövs för planens genomförande.

För allmän platsmark inom planområdet föreslås att en gemensamhetsanläggning bildas för drift och skötsel av naturområdet. Detta är en prövning som görs av Lantmäteriet och ligger 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 aktuella skiftet av Gislöv 16:35 belastas av två ledningsrätter för tele (1287-1019.1 och 1287-943.1) samt avtalsservitut för vattenledning (12-IM2-72/1002.1), ledningsanläggning (12-IM2-86/28470.1) och ledningar för



Illustrationsplanen visar ett möjligt genomförande av detaljplanen.

vatten och avlopp (12-IM2-87/22788.1).

Eftersom kopparnätet har avvecklats i Gislöv saknar ledningsrätternas syfte och kan därför avvecklas. Ingen hänsyn har tagits till ledningsrätternas. Avveckling av ledningsrätternas sker genom lantmäteriförrättning vilket initieras och bekostas av exploatören.

Avtalsservituten 12-IM2-72/1002.1 och 12-IM2-86/28470.1 berör ledningar som föreslås flyttas till följd av detaljplanens genomförande. När detta skett kan avtalsservituten upphävas.

Avtalsservitutet 12-IM2-87/22788.1 berör VA-ledningar som genom planförslaget skyddas med område som ska vara tillgängligt för allmännyttiga ledningar.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

BAKGRUND

POLITISKA BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 6 mars 2018 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att planlägga fastigheten Gislöv 16:35 enligt utökat förfarande enligt PBL. Planläggningsarbetet inleddes vintern 2020. Samhällsbyggnadsnämnden tog 2023-06-13 § 138 beslut om att låta samråda om planförslaget. Den 11 juni 2024 § 144 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att godkänna samrådsredogörelsen och ställa ut planförslaget för granskning.

Detaljplanen tas fram med utökat förfarande eftersom den inte är i enlighet med gällande översiktsplan, Framtidens Trelleborg - Översiktsplan för orter och landsbygd 2028 (ÖP2028).

ANDRA GRANSKNING

Om kommunen efter granskningstiden ändrar sitt förslag väsentligt, ska kommunen låta granska det ändrade förslaget på nytt. Planbeskrivningen har ändrats med förslag om att dagvattnet ska hanteras enskilt. De förändrade förutsättningarna har inneburit att plankartan kompletterats med bestämmelserna a₂ och b₂. Ändringarna berör en av punkterna som länsstyrelsen ska bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL (2010:900), vilket innebär att ändringarna kan bedömas som väsentliga. Av detta skäl ställs planförslaget ut på ny granskning.

PLANDATA

Planområdet ligger i Gislövs södra del och omfattar ungefär 6 100 kvadratmeter. Planområdet innefattar hela Gislöv 16:35, vilken är privatägd. Planområdet angränsar till småhusbebyggelse i öster medan Nygårdsvägen avgränsar planområdet i väster. Norrut gränsar planområdet till jordbruksmark och söderut till den gamla banvallen.

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.

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. Med påtaglig skada avses 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 riksintesseområde 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 KUSTOMRÅDEN - ETT NATIONALLANDSKAP

I dokumentet Skånes kustområde, ett nationallandskap (Länsstyrelsen i Skåne 2001) har Länsstyrelsen beskrivit riksintresset längs Skånes kust, samtidigt som de tolkar bestämmelserna enligt miljöbalken och redogör för identifierade värdekärnor inom riksintesseområdet. Den skånska kusten delas upp i nio delområden, där kustområdet mellan Trelleborg och Ystad

utgör ett sådant.

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 gods bildningar. 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 ägo gränserna.
- 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.

Tillkommandebostadsbebyggelse 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 varsamt 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.

KÄRNVÅRDEN

Utifrån beskrivningarna ovan tolkar kommunen att kärnvårderna 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 präglat av skiftesreformerna
- Tätt liggande byar
- Det öppna odlingslandskapet med långa siktlinjer
- Kyrkor som utgör blickfång

BEDÖMNING AV PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSET

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.

Länsstyrelsen skriver att "kompletteringar av bebyggelse inom riksintressets delområde företrädesvis bör ske inåt land och på ett sätt som väl anpassas till landskapsbilden" (Länsstyrelsen 2001, Skånes kustlandskap, ett nationallandskap, s.99). De skriver vidare att "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" (Länsstyrelsen 2001, s.99). I kommunens översiktsplan nämns särskilt att infarterna till Gislöv kan vara lämpliga för nya bostadstillskott, såtillvida att de anpassas till platsen. Planförslaget tar jordbruksmark i anspråk men bedöms inte på ett negativt vis påverka eller medföra en påtaglig skada på det öppna odlingslandskapet, de långa siktlinjerna eller viktiga blickfång. Bebyggelsen är reglerad som traditionella gatehus, med en placering nära inpå vägen, och bedöms vara väl anpassad till platsen. Planområdet är som mest exponerat mot sin omgivning betraktat söderifrån, vilket innebär att det är där som området har störst inverkan på landskapsbilden. Banvallen, tillsammans med den längsgående vegetationen, skapar en distinkt gräns mellan Gislövs by och det öppna jordbrukslandskapet. Den nya bebyggelsen ligger placerad bakom växtridån, vilket gör bebyggelsen mindre framträdande samtidigt som bebyggelsen 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 därmed 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 exploateringen inte leder till en påtaglig skada på kulturmiljövärdena och upplevelsen av



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.

Gislövs kyrkby.

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 naturvärden, friluftslivet eller kulturmiljön som gör delområdet unikt. Sammantaget bedöms planförslaget inte medföra en påtaglig skada på riksintresset för den högexploaterade kusten.

RIKSINTRESSE KULTURMILJÖVÅRD

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.

Föreslagen bebyggelse kan ge viss påverkan på upplevelsen av Gislövs kyrkby, men den bedöms inte innebära påtaglig skada på riksintresset. Vid infarten till Gislövs by, där föreslagen bebyggelse planeras, bedöms det finnas förutsättningar för viss byggnation som kan samspela med riksintressets avsikter genom varsam placering och god gestaltning (se Översiktsplan för orter och landsbygd 2028 s.117).

STAD OCH SAMHÄLLE

PLATSENS HISTORIK

Planområdet utgörs i sin helhet av jordbruksmark. Marken har brukats som jordbruksmark sedan lång tid tillbaka och det finns inga uppgifter om att andra verksamheter bedrivits inom planområdet.

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.

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 kringbyggda gårdar på rad bildade långa kedjor.

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

Direkt söder om planområdet ligger en gammal banvall. 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. 1974 begränsades godstrafiken till sträckan Trelleborg-Gislöv och 1988 lades även den ner.

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 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 södra delen av Gislöv, längs en av landsvägarna som leder in i byn. Inga nya vägar föreslås, utan bebyggelsen placeras i sin helhet utmed den redan existerande vägen. 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 av enplansbyggnader med sadeltak och höga takvinklar.

ARKEOLOGI

En arkeologisk förundersökning har genomförts. Vid förundersökningen öppnades fem sökschakt. Under förundersökningen påträffades bara enstaka diffusa lämningar som till största delen verkade vara av yngre dato och inte står i samband med den registrerade boplatsen L1988:2618. Flertalet av anläggningarna är sannolikt från tidigmodern och modern tid. Länsstyrelsens bedömning är att påträffade lämningar har ett ringa vetenskapligt värde som är tillräckligt dokumenterade genom förundersökningen.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN

Planområdet utgörs av jordbruksmark varför naturvärdena är låga. Det finns inga skyddade biotoper inom området.

JORDBRUKSMARK

Planområdet utgörs av jordbruksmark och i kommunens översiktsplan är aktuell mark utpekad som jordbruksmark. Enligt miljöbalken (1998:808) 3 kap 4 § får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast 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. Marken föreslås planläggas för bostadsändamål och natur, vilket innebär att cirka 6 1000 kvadratmeter jordbruksmark tas i anspråk.

Bland annat utifrån avvägningen mellan jordbrukets långsiktiga intressen och behovet av ny bostadsbebyggelse föreslås i kommunens översiktsplan att ny bebyggelse på landsbygden ska lokaliseras till befintliga byar och att bebyggelse ska ske i "luckor" i bystrukturerna alternativt i bebyggelsens fortsättning utmed landsväg (Översiktsplan för orter och landsbygd 2028 s.103). Det sistnämnda ställningstagandet förutsätter i princip att viss jordbruksmark kan tas i anspråk. Översiktsplanen nämner specifikt att vid in- och utfarterna till Gylle, Fjärdingslöv och Gislöv finns förutsättningar för viss nybyggnation (s.113). Utifrån översiktplanens ställningstaganden bedömer kommunen det som lämpligt att pröva markens lämplighet för bostadsändamål.

TILLGÄNGLIGHET

Inga större nivåskillnader finns inom eller i anslutning till planområdet, varför det finns goda förutsättningar för en god tillgänglighet ur detta perspektiv. De intilliggande vägarna i huvudsak utformade utifrån biltrafik, vilket innebär att tillgängligheten för gående och cyklister är begränsad. Detta gäller särskilt för barns möjlighet att röra sig självständigt.

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 vara låg i förhållande till bil.

GATUNÄT OCH TRAFIK

Nygårdsvägen, vilken har statligt väghållarskap, löper längs planområdets västra del. Enligt Trafikverkets trafikflödeskarta är trafikmängderna cirka 650 fordon per dygn, årsmedeldygnstrafik. Nygårdsvägen är vid planområdet skyltad till 40 km/h. Det finns inga trottoarer eller cykelbanor i närområdet. Oskyddade trafikanter är således hänvisade till att röra sig i

blandtrafik längs vägrenen.

Planförslaget innebär att planområdet kan bebyggas med som mest fem enbostadshus placerad utmed Nygårdsvägen, med tillhörande in- och utfarter. Planområdet ligger indraget cirka 2,5 meter från körbanekant och byggrätterna ligger indraget ytterligare 0,5 meter. Byggnader kan således placeras som närmst tre meter från körbanekant.

Med hänsyn till de låga trafikmängderna och den låga hastigheten bedöms en säkerhetszon om tre meter som lämplig. Detta förhåller sig förhållandevis väl till de befintliga förhållandena på platsen. På motsatt sida av Nygårdsvägen ligger befintlig bostad cirka 2,2 meter från vägbanekant. På intilliggande Givslövgårdsvägen ligger bostadsbebyggelsen som närmst cirka 2,8 meter från vägbanekant.

Vid ett scenario att de nordligast belägna fastigheterna bebyggs så nära vägen som detaljplanen tillåter och att in- och utfart placeras söder om bebyggelsen så blir den fria sikten norrut som minst cirka 70-85 meter, mätt tre meter in från vägbanekant. Detta är något längre än den minsta godtagbara sikten vid 40 km/h enligt VGU figur 10.5.. Då det endast rör sig om utfarter och med hänsyn till de låga trafiksiffrorna bedöms detta som godtagbart, avvägt mot landskapsbilden, anpassning till den befintliga bebyggelsestrukturen och den lugnare trafikmiljö som bebyggelse nära gatan ger. Bebyggelsens placering är avstämd med Trafikverket avseende sikt och trafiksäkerhet.



Illustrationsplanen visar hur utfarterna kan läggas intill varandra och hur vändmöjligheter kan lösas inom den egna fastigheten.

I illustrationsplanen visas hur utfarterna kan förläggas invid varandra, för att begränsa det totala antalet, och hur vändmöjligheter kan lösas inom den egna fastigheten. De nya in- och utfarterna kräver anslutningstillstånd från Trafikverket som i den processen bland annat bevakar utfarternas placering samt vändmöjligheter inom fastigheten.

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 generell låg tillgänglighet för gående och cyklister bedöms förutsättningarna för barns rörelsefrihet som låga.

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.

VATTENKVALITET

Det finns fyra vattenförekomster i närheten av planområdet. Norr om planområdet finns Dalköpingeån som omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN) och i söder Gislövsån som ej omfattas av MKN. Båda mynnar i V sydkustens kustvatten som tillsammans med grundvattenförekomsten SV Skånes kalkstenar omfattas av MKN. Nyexploateringen av Gislöv 16:35 kommer inte att påverka någon av de tre ytliga vattenförekomsterna då dagvattnet kommer att hanteras inom fastigheten.

SV Skånes kalkstenar är den vattenförekomst som kan påverkas av nyexploateringen. Dock förväntas halterna efter exploatering att hamna under riktvärdena från Riktvärdesgruppen (Stockholm läns landsting, 2009). Halterna och mängderna föroreningar kommer öka marginellt från innan exploatering men förväntas ligga inom felmarginalen för beräkningarna då stora osäkerheter finns i dessa. Därmed förväntas ingen påverkan på grundvattenförekomstens MKN.

SKYFALL

Inom planområdet finns idag en lågpunkt med en ungefärlig volym om 1000 kubikmeter. De ytor som är planlagda som natur och som föreslås för fördröjning har dimensionerats för att kunna hantera skyfall samt ersätta den befintliga lågpunkten och kompensera för den ökade hårdgöringsgraden inom planområdet. Skyfall bedöms således kunna hanteras inom planområdet utan risk för föreslagen bebyggelse och på ett sätt som inte ökar risken för översvämning av befintlig bebyggelse.

MARKFÖRORENINGAR

Samtliga analyserade jordprov underskrider Naturvårdverkets generella riktvärden avseende metaller, oljekolväten samt PAH. En relativt sett högre halt av zink har påträffats i grundvattnet, överskridande SGUs tillståndsklass 3, måttlig halt. Markföroreningsundersökningen visar att området är lämpligt för bostadsbebyggelse utifrån ett markföroreningsperspektiv.

OMGIVNINGSBULLER

Enligt stickprovsmätning från 2016 har Nygårdsvägen ett trafikflöde på cirka 560 fordon, räknat i årsmedelsdygnstrafik (ÅDT). Den skyltade hastigheten är 40 km/h. Bullernivåerna har beräknats enligt Naturvårdverkets nordiska beräkningsmodell, reviderad 1996.

Utifrån dagens scenario beräknas den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad till cirka 54 dBA och maxnivåerna beräknas till 80 dBA. Med uppräknade trafiksiffror till 2040 enligt Trafikverkets basprognos fås en prognostiserad ÅDT på cirka 800 fordon, vilket ger en ekvivalent ljudnivå vid fasad på 55 dBA och maxnivåer på 80 dBA. Nivåerna ligger väl under riktvärdena.

BERÄKNADE BULLERNIVÅER FRÅN NYGÅRDSVÄGEN

ÅDT	HASTIGHET	EKV. NIVÅ	MAXNIVÅ
560	40 km/h	54 dBA	80 dBA
800 (2040)	40 km/h	55 dBA	80 dBA

Den föreslagna bebyggelsen kan även utsättas för trafikbuller från Gislövgårdsvägen, strax öster om planområdet. Enligt stickprovsmätning från 2016 har Gislövgårdsvägen ett trafikflöde på cirka 210 fordon, räknat i årsmedelsdygnstrafik. Den skyltade hastigheten är 40 km/h. Vid ett sådant scenario beräknas den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad till långt under 55 dBA.

I detaljplanen regleras att huvudbyggnad placeras längs med Nygårdsvägen, vilket skapar goda förutsättningar för bullerskyddade uteplatser.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

MARKBESKAFFENHET

Jordlagerna utgörs av humushaltig sand och/eller siltig sand följt av lermorän och/eller sandig lermorän. Även den ytliga humushaltiga sanden bedöms som naturlig. Någon fyllning har alltså inte påträffats. Den geotekniska utredningen visar att marken är lämplig för föreslagen exploatering.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Dagvattnet föreslås hanteras enskilt.

Elledningar, fiberoptikkabel och teleledningar finns i planområdets ytterkanter.

UNDERLAG TILL PLANARBETET

ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan, Framtidens Trelleborg - Översiktsplan för orter och landsbygd 2028, möjliggör för att en viss andel av tillkommande bebyggelse kan placeras på landsbygden och att denna i första hand ska tillkomma i anslutning till befintliga byar. Enligt översiktsplanen ska ny exploatering ske i "luckor" i bystrukturerna alternativt i bebyggelsens fortsättning utmed landsväg. I förhållande till områdets känsliga kulturmiljö, nämns i översiktsplanen att vid in- och utfarterna till Gislöv finns det med varsam placering och god gestaltning förutsättningar för viss nybyggnation.

Exploateringen av fastigheten innebär att 0,6 hektar jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. I översiktsplanen är planområdet i sin helhet utpekade som jordbruksmark. Planområdet är inte specifikt utpekade

som förtätnings- eller omvandlingsområde och är därmed inte helt i enlighet med gällande översiktsplan. Detaljplanen tas av denna anledning fram med utökad förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

GÄLLANDE DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH TOMTINDELNINGSBESTÄMMELSER

I Gislöv finns inga antagna detaljplaner. Strax öster om det nu aktuella planområdet, inom fastigheten Gislöv 81:1, pågår detaljplanearbete för ett större område med småhus. Denna detaljplan har varit ute på samråd under 2021. I samrådsförslaget visades på en möjlig utveckling med cirka 25 bostäder.

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. Föreliggande detaljplaneförslag ersätter områdesbestämmelserna för området.

UTREDNINGAR

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

- » *Redovisning av utförd arkeologisk undersökning, Österlenarkeologi, 2021-04-20*
- » *Bullerutredning, Trelleborgs kommun, 2023-05-12*
- » *Markteknisk undersökningsrapport, Sweco, 2022-07-15*
- » *Miljöteknisk markundersökning, Sweco, 2022-08-31*
- » *Dagvattenutredning södra Gislöv, Tyréns, 2023-07-10*
- » *Dagvattenutredning åtgärdskostnader, Tyréns, 2023-02-22*
- » *Förprojektering inför utbyggnad av allmän platsmark i Södra Gislöv, Trelleborgs kommun, 2024-05-16*

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

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

- Fredrik Magnusson, planarkitekt
- Christofer Ingemansson, planarkitekt
- Jan-Åke Persson, projektledare, tekniska serviceförvaltningen
- Rebaz Karem, projektledare, tekniska serviceförvaltningen
- Jakob Lundberg, exploateringsingenjör, kommunledningsförvaltningen
- Marie Fridh, exploateringsingenjör, kommunledningsförvaltningen
- Christoffer Fuchs, exploateringsingenjör, kommunledningsförvaltningen
(konsult)

