

DETALJPLAN FÖR
SKEGRIE 18:5 M.FL.

”SÖDRA TORVÄNGSVÄGEN” - TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARKITEKT
Gunnar Göransson

PLANHANDLINGAR
Denna planbeskrivning
Plankarta
Illustrationskarta
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 ALLMÄN PLATS KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP	6
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	6
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÖN PLATS	6
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	6
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	9
ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET	9
GENOMFÖRANDE	10
ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
TEKNISK INFRASTRUKTUR	10
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
FASTIGHETSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	14
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	16
BAKGRUND	16
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	16
RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD	16
STAD OCH SAMHÄLLE	19
HÄLSA OCH SÄKERHET	24
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	28
UNDERLAG TILL PLANARBETET	30



PLANFÖRSLAG

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för att komplettera bebyggelsen längs med Södra Torvängsvägen i Skegrie med småskaliga bostäder. Den nya bebyggelsen ska anpassas med hänsyn till platsens kulturhistoriska värden och karaktär gällande utformning och omfattning.

STADSBYGGNADSFÖRSLAGET

Planförslaget bygger vidare på den struktur som finns inom området idag med bostadsbebyggelse orienterad mot Södra Torvängsvägen. Planförslaget relaterar även till utbredningen av den gamla bytomten och ny bebyggelse är placerad inom bytomten.

ANVÄNDNING ALLMÄN PLATS KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

GATA Gata. Syftet är att säkerställa en god trafiksituation och framkomligheten för boende och besökare.

NATUR Naturområde. Syftet är att säkerställa ytor för hantering av dagvatten inom planområdet.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bostäder. Detaljplanen medger byggrätt för 15 enfamiljshus.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

dike Marken är avsedd för dagvattendike. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ytor för att fördröja och rena dagvatten finns inom planområdet innan det avrinner mot Albäcksån öster om planområdet.

damm Marken är avsedd för dagvattendamm. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ytor för att fördröja och rena dagvatten finns inom planområdet innan det avrinner mot Albäcksån öster om planområdet

vändplan Marken är avsedd för vändplats. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en god trafiksituation och iordningställandet av en vändplats för trafiken på Södra Torvängsvägen. Vändplatsen är dimensionerad för att avfallsverksamhetens fordon ska kunna vända utan backande rörelser.

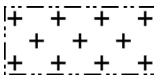
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

d₁ 1000 Största fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en småskalig bebyggelse längs med Södra Torvängsvägen och skapa en fastighetsindelning som inte medger för stora enheter.

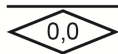
n₁ Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Syftet är att skydda biotopskyddade träd från fällning.



Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsefritt avstånd mot väg 517 samt att säkerställa att bebyggelse inte placeras för nära inpå den befintliga huvudbyggnaden med höga kulturhistoriska värden. Syftet är även att bebyggelse ska placeras med ett minsta avstånd från Södra Torvängsvägen.



Endast komplementbyggnad i högst en våning får placeras. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa huvudbyggnadens placering samt möjliggöra för uppförande av en viss andel komplementbyggnader.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Syftet med bestämmelsen är att reglera volymen på ny bebyggelse. Nockhöjden har bestämts utifrån en anpassning till den befintliga bebyggelsen inom den gamla bytomten där majoriteten av huvudbyggnaderna har en nockhöjd på 6-7,5 meter.

e₁ 25,0%

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en småskalig bebyggelse längs med Södra Torvängsvägen och begränsa byggrätten för att anpassas till skalan på befintlig bebyggelse.

e₂ 40,0%

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en småskalig bebyggelse längs med Södra Torvängsvägen och begränsa byggrätten för att anpassas till skalan på befintlig bebyggelse.

p₁

Huvudbyggnad ska placeras med långsida parallellt med fastighetsgräns mot väster. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att riktvärdena för ljuddämpad sida och uteplats enligt boverkets allmänna råd omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär (BFS 2020:2) innehas på fasad åt öster.

p₂

Huvudbyggnad ska placeras med långsida parallellt med fastighetsgräns mot Södra Torvängsvägen. Syftet med bestämmelsen är att orientera huvudbyggnaders långsida mot Södra Torvängsvägen för att följa placeringen av befintliga bebyggelse inom kyrbyn och den historiska bytomten.

- p₃** Huvudbyggnad ska placeras med långsida parallellt med fastighetsgräns mot norr. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att riktvärdena för fasad och uteplats enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehas på fasad åt söder.
- m₁** Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bostadsbebyggelsen uppförs med tillgång till en tyst sida enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.
- f₁** Fasad på huvudbyggnad ska vara vitputsad. Bestämmelsen syftar till att ny bebyggelse uppförs i de material som är karaktäristiska för den befintliga bebyggelsen inom kyrbyn och den historiska bytomten.
- f₂** Tak ska vara av typen sadeltak. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de nya byggnadsvolymer som uppförs har likande volym, uttryck och skala som befintlig bebyggelse inom kyrbyn och den historiska bytomten.
- f₃** Tak ska vara av svarta takpannor, svart slätplåt, svart papp eller strå. Bestämmelsen syftar till att ny bebyggelse uppförs i de material som är karaktäristiska för den befintliga bebyggelsen inom kyrbyn och den historiska bytomten.
- f₄** Fasad på byggnad ska vara i ljus puts. Syftet är att ny verksamhetsbebyggelse uppförs i material som är karaktäristiska för de befintliga verksamhetsbyggnaderna.
- f₅** Endast friliggande huvudbyggnad eller parhus. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att skalan på bebyggelsen motsvarar skalan på befintlig bebyggelse inom kyrbyn och den historiska bytomten. Bestämmelsen gör att det inte går att uppföra radhuslängor.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid** Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
- u₁** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet med bestämmelsen är att skydda befintliga ledningar.
- a₁** Marklov krävs även för fällning av träd. Syftet med bestämmelsen är att skydda biotopskyddade träd från fällning.

ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET

Cykelparkering Cykelparkering ordnas enligt kommunens parkeringsstrategi och parkeringsnorm.

Bilparkering Bilparkering ordnas enligt kommunens parkeringsstrategi och parkeringsnorm.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen beräknas kunna antas under hösten 2022. Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Allmän platsmark inom detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap.

Södra Torvängsvägen som går genom planområdet har i dagsläget en skild väghållare och driftas och underhålls som en gemensamhetsanläggning (Skegrie ga:9) av Södra Torvängsvägens samfällighetsförening. Till följd av planens genomförande föreslås väghållningen av Södra Torvängsvägen tas över av kommunen eftersom kommunen har väghållansvaret för alla andra vägar som är planlagda inom Skegrie tätort. Verksamhetsområde för dagvatten ska även utvidgas för att omfatta planområdet.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

DAGVATTEN

Planområdet ligger i dagsläget utanför verksamhetsområde för kommunalt dagvatten. Planområdet sluttar österut mot Albäcksån som är recipient för dagvatten från planområdet. I dagsläget dränerar ytvattenflöden över de i dag redan existerande hårdgjorda ytorna inom planområdet och går som antingen mark-, grund eller dagvatten till Albäcksån. Genom planområdet sträcker sig Södra Torvängsvägen som har en naturlig avrinning från norr till söder. Till följd av detaljplanens genomförande ska verksamhetsområde för kommunalt dagvatten utökas för att omfatta hela planområdet. Ramboll har tagit fram en dagvattenutredning som ligger till grund för utformningen av detaljplanen. Dagvattenutredningen föreslår följande:

Föreslagen dagvattenhanteringsprincip utgår ifrån att alla fastigheter, både befintliga och framtida, kommer få en anslutningspunkt mot det nya kommunala dagvattennätet. Efter ansamling i dagvattennätet kopplas dagvatten delvis till ett svackdike genom åkermark och delvis direkt mot en våt damm som föreslås placeras längs Albäcksån. Albäcksån är recipienten för planområdet. Ledningar har kapacitet att avleda ett 2-årsregn och det finns ingen risk för uppdämning mot marknivå vid ett 10-årsregn då alla utloppen är fria. En våt damm med total volym på ca 1 020 m³ motsvarar fördröjningsbehovet vid ett 10-årsregn. Anläggning av det nya dagvattensystemet innebär justeringar i de befintliga ledningar och kablar som finns redan idag i Södra Torvängsvägen. Framförallt gäller detta en spillvattenledning som föreslås sänkas ner, det vill säga anläggas under dagvattenledningen.

I diket och dammen renas dagvattnet så att MKN för recipienten inte påverkas negativt. Efter rening i ett dike och en våt damm ligger halterna

NÄSTA SIDA: Illustrationsplanen visar ett möjligt genomförande av detaljplanen.



SKALA 1:2000

under halterna för befintlig situation. Med rening kan alltså en förbättring i förhållande till befintlig situation uppnås för samtliga beräknade ämnen, både för halterna och mängderna. Detta bidrar till att uppnå MKN God ekologisk status 2033 som gäller för recipienten i denna förvaltningscykel.

VA

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Vatten och spillvatten ledningar finns framdraget i Södra Torvängsvägen. Nybildade fastigheter inom planområdet ska ansluta till det kommunala nätet enligt VA-huvudmannens anvisningar. På grund av att nya dagvattenledningar kommer behöva läggas i Södra Torvängsvägen så kommer även spillvatten- och vattenledningar behöva läggas om.

EL OCH ENERGI

Utbyggnaden av området kräver att elförsörjningen behöver förstärkas. Nya elkablar behöver läggas i Södra Torvängsvägen från nätstation söder om planområdet på fastigheten Skegrie 35:2

Weum gas har distributionsledningar för energigas söder om planområdet i Skegrie byaväg. Möjlighet för planområdet att ansluta till ledningar för energigas finns.

AVFALLSHANTERING

Avfall samt återvinning ska tas omhand i enlighet med kommunens avfallsplan. Vändplatsen i planområdet norra del är utformad så att renhållningsfordon ska kunna vända utan backrörelse.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

PLANEKONOMI

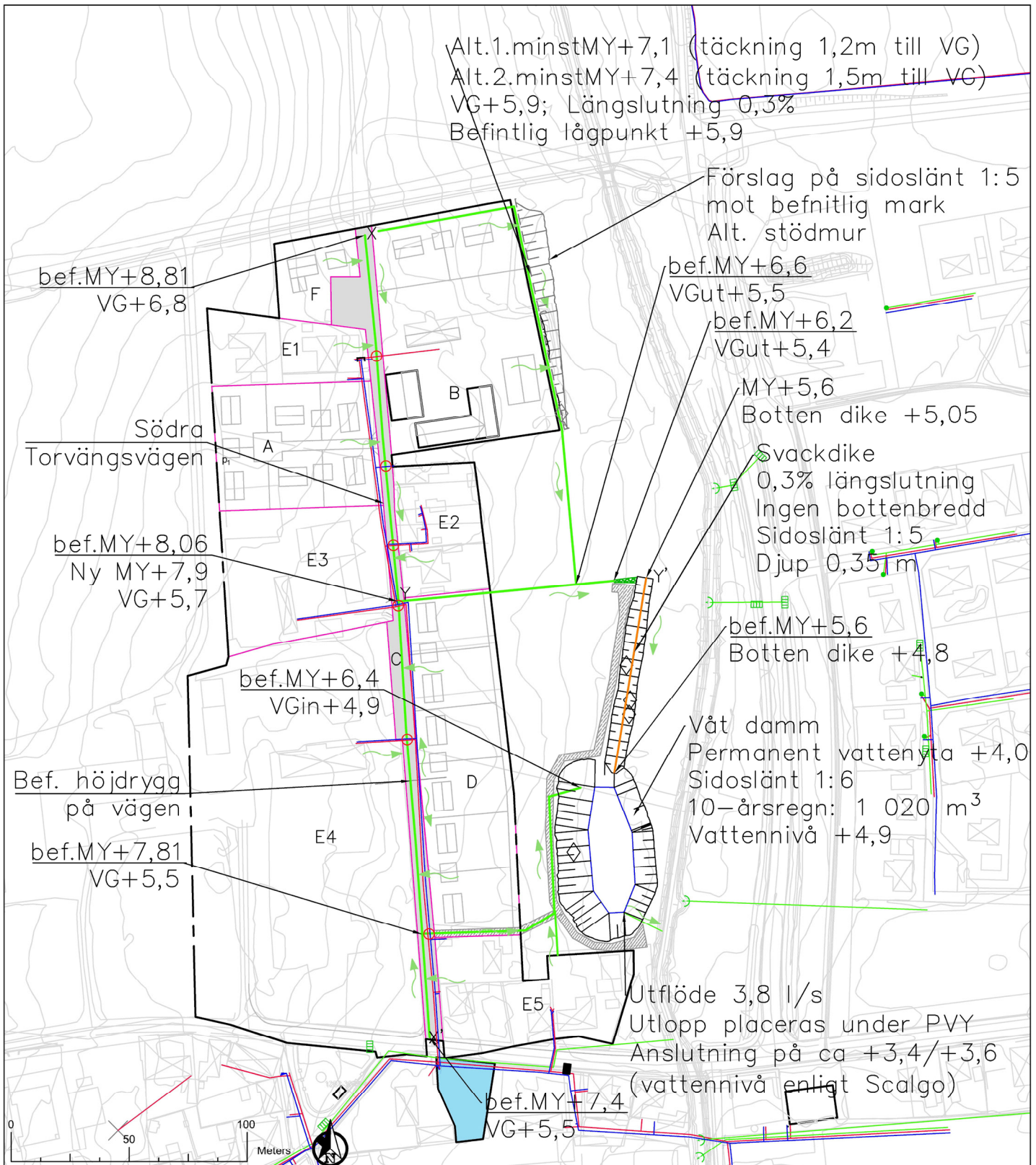
Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploatörerna.

EXPLOATERINGSAVTAL

Genomförandet av detaljplanen kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Trelleborgs kommun och exploatörerna.

Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med 6 kap 40 § plan- och bygglagen och kommer att undertecknas innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

I exploateringsavtalet regleras villkor för detaljplanens genomförande, uppföljning av åtaganden och kostnadsansvar. Fördelningen av kostnaderna för att anlägga allmän platsmark regleras i exploateringsavtalet, dock ej kostnader för att anlägga allmän platsmark för VA-huvudmannens



Bilaga 2, skala 1:1500 (A3)

Teckenförklaring	
	Planområdesgräns
	Delområdesgräns
	Ny dagvattenledning
	Dike
	Rinnriktning
	Våt damm
	Korsning med befintlig ledning/servis
	Driftsväg
	Erosions skyddad mark
bef.MY	Befintlig markhöjd
MY	Föreslagen markhöjd
VG	Vattengång
	Befintliga ledningar

Illustration som visar princip för dagvattenhantering.

ansvarsområde Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark och allmänna anläggningar.

Även kostnader för flytt av ledningar kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Exploatören ansvarar för genomförandet (nybyggnation) med tillhörande kostnader inom kvartersmark.

Med det kommunala huvudmannskapet följer dels en rätt för kommunen att lösa in allmän platsmark dels en skyldighet för kommunen att lösa in allmän platsmark om berörd fastighetsägare begär det. Ersättning för marken bestäms enligt reglerna i expropriationslagen om ingen annan överenskommelse träffas.

FASTIGHETSRÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

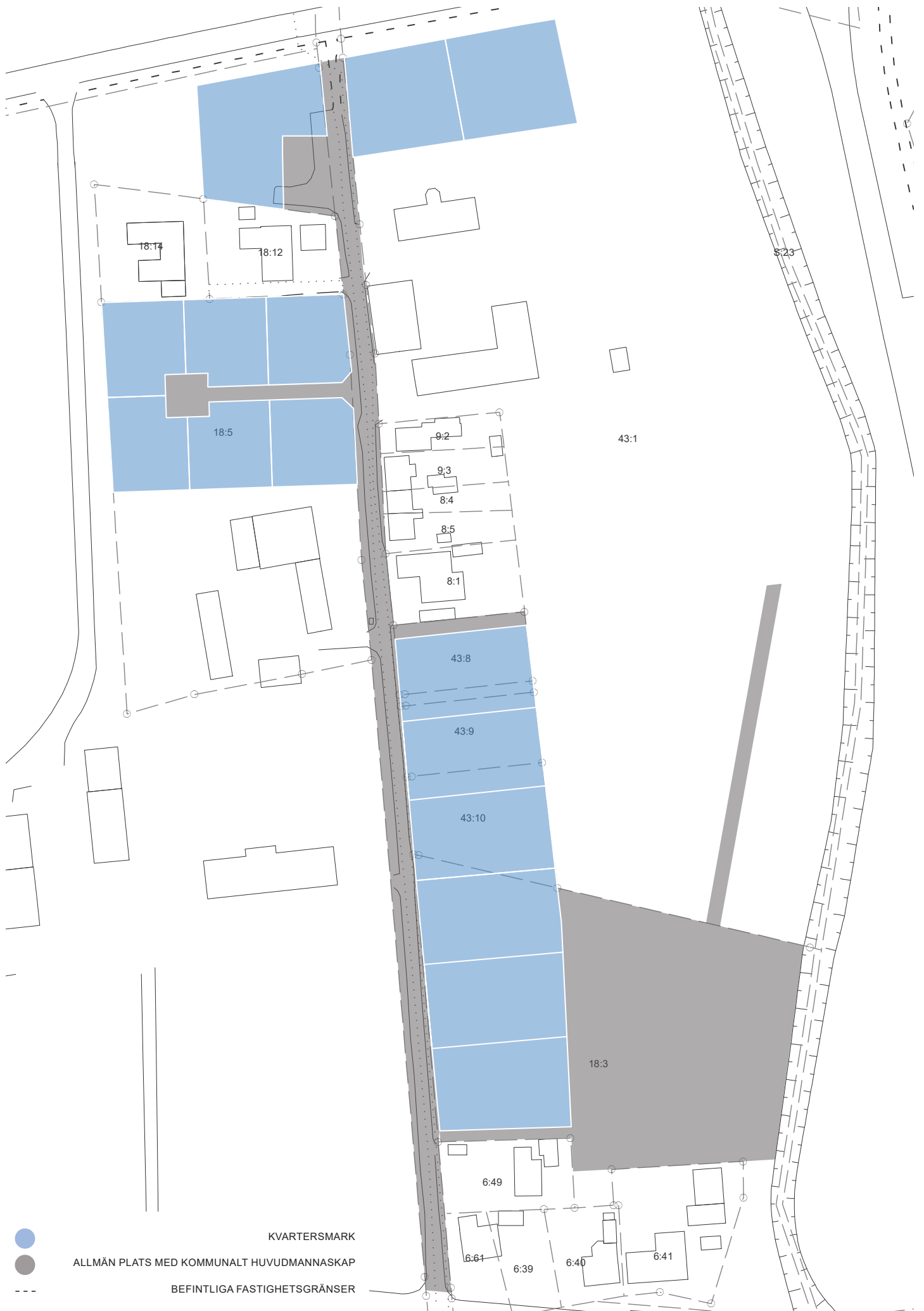
FASTIGHETSBILDNING

Planområdet berör sju fastigheter; Skegrie 18:5, Skegrie 18:3, Skegrie 43:1, Skegrie 43:8, Skegrie 43:9, Skegrie 43:10, och Skegrie S:1. Vid genomförandet av detaljplanen kommer nya fastigheter styckas av och bildas för bostadsändamål. För den delen av detaljplanen som avser gata ska gemensamhetsanläggning upphävas och samfällighet lösas in. Erforderliga åtgärder för fastighetsbildning initieras och bekostas av exploatören om inget annat avtalas. Se fastighetskonsekvenskartan.

RÄTTIGHETER

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning för väg, Skegrie GA:9. Inom planområdet finns även en ledningsrätt för starkström, 1287–3045.1. Gemensamhetsanläggningen ska upphävas då väghållningen ska övertas av kommunen. Ledningsrätten ska ligga kvar och är lokaliserad inom allmän platsmark utan byggrätt.

Inom planområdet finns även nyttjanderätter för tele, D-2019-00499231:1–00499234:1 och 75/3886 1975-04-02 samt avtalsservitut för elkablar, 12-IM2-98/1813.1 och va-ledningar, 12-IM2-88/2 740 8.1.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

BAKGRUND

POLITISKA BESLUT

Fastighetsägaren för fastigheten Skegrie 18:5 ansökte om planbesked i februari 2018. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2018-10-16 §189 att uppdra åt Samhällsbyggnadsförvaltningen att planlägga del av Skegrie 18:5 samt undersöka möjligheterna för att ta ett helhetsgrepp och planlägga längs hela Södra Torvängsvägen enligt förvaltningens skrivelse med datum 2018-10-13.

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

Den 14 september 2021 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att låta samråda om föreliggande planförslag.

PLANDATA

Planområdet ligger i de västra delarna av Trelleborgs kommun inom tätorten Skegries västra delar. Planområdet omfattar ca 2 hektar. Stora delar av området är öppen mark eller betesmark. Genom planområdet sträcker sig Södra Torvängsvägen. Mellan planområdets delar finns befintlig bostadsbebyggelse som inte kommer planläggas. I norr gränsar planområdet till väg 517, i söder till bostadsbebyggelse längs Skegrie Byaväg, i öster till betesängar och öppen mark samt i väster till enskild väg och bostadsbebyggelse.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

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

RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och riksintresse högexploaterad kust.

RIKSINTRESSE KULTURMILJÖVÅRD

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö, Fuglie-Mellan-Grevie- Skåre (M136) Riksintresset är ett stort område som omfattar stora delar av Trelleborgs kommuns västra delar och även delar av Vellinge

kommun. Motiven för riksintresset beskrivs så här: "centralbygd med det av jordbruksskiftena präglade slättlandskapet Söderslätt med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet samt för Sverige unik koncentration av tätt liggande kyrkbyar av åtminstone medeltida ursprung". Värdena inom riksintresseområdet beskrivs mer detaljerat i kommunens översiktsplan:

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

I översiktsplanen delas riksintresseområdet in i tre olika kategorier. Planområdet är lokaliserat inom kategori ett som bedöms som en mycket känslig miljö. Alla kyrkbyar och byar inom riksintresset bedöms som mycket känsliga. Dessa är skyddade som bytomt/ fornlämning. Skegrie och Västra Tommarp är under förändring med utbyggnad av bostadsområden. Kyrkomiljöerna utgör här en viktig länk till historien om samhällenas roll och betydelse i jordbrukslandskapet. Skegrie kyrka är ett viktigt landmärke längs E6:an. Stenkammargraven Skegriedösen, som ligger på andra sidan motorvägen, ger en bosättnings- och brukningskontinuitet sedan yngre stenåldern. Norr om Skegrie finns en kvarn, så kallad jordholländare, som också är byggnadsminne.

Översiktsplanen anger att Skegrie ska växa genom förtätning och med nya utbyggnadsområden. De norra delarna av planområdet är i översiktsplanen utpekade som ett förtättnings- eller omvandlingsområde. Skegrie är den största orten inom riksintresseområdet och är tillsammans med Västra Tommarp de enda områdena där översiktsplanen föreslår ny bebyggelse av större omfattning än enstaka komplettering. För övrigt anger översiktsplanen att ny bostadsbebyggelse inom riksintresseområdet i huvudsak ska lokaliseras till befintliga byar och anpassas till byarnas specifika bebyggelsestruktur.

Hela planområdet ligger inom den gamla bytomten för Skegrie by och är en del av den äldsta delen av Skegrie som växte fram kring Skegrie Kyrka. Södra Torvängsvägen som går genom planområdet är av medeltida ursprung eller ännu äldre. Vägen har historiskt varit kantad av bebyggelse. Innan de stora skiftesreformerna genomfördes under 1800-talet var flera gårdar lokaliserade längs med nuvarande Södra Torvängsvägen. Enligt Riksantikvarieämbetet fanns det runt år 1570 23 gårdar i byn. I kartor från 1700-talet syns ett 10-tal gårdar utmed båda sidor av Södra Torvängsvägen.

Genomförandet av detaljplanen medför att ny bebyggelse kommer uppföras utmed Södra Torvängsvägen. Bebyggelsen är lokaliserad inom den gamla bytomten och orienterad mot Södra Torvängsvägen. Södra Torvängsvägen sträckning kommer inte att påverkas. Skegrie kyrka och kyrkmiljön kommer inte påverkas av planens genomförande, inte heller det av jordbruksskiftena präglade slättlandskapet. Planens genomförande innebär att Skegrie kyrkby kompletteras med ny bebyggelse inom den gamla bytomten som historiskt har varit bebyggd. Genomförande bedöms således inte medföra någon påverkan på de värden som finns i riksintressebeskrivningen.

RIKSINTRESSE HÖGEXPLOATERAD KUST

Planområdet ligger inom riksintresse högexploaterad kust. Enligt miljöbalken 4 kap 1 § får områden som anges i 2–8 §§ exploateras endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar området natur och kulturvärden. I gällande översiktsplan beskrivs kuststräckan mellan Fredshög och Fågelviks ängar som en mycket känslig miljö som präglas av ett öppet landskap med kustnära betesmarker och enstaka bebyggelse. Sträckan är mycket känslig på grund av höga natur- och kulturmiljövärden. De höga kulturmiljövärden som finns inom riksintresseområdet för högexploaterad kust som påverkas av aktuell detaljplan beskrivs mer ingående under riksintresse kulturmiljö ovan. Naturvärdena inom delområdet av riksintresse högexploaterad kust Fredshög till Fågelbäcks ängar beskrivs som kustnära betesmarker. Delar av planområdet utgörs av betesmarker som ligger insprängd mellan befintlig bebyggelse. Dessa betesmarker kommer tas i anspråk vid ett genomförande av detaljplanen. Enligt den naturvärdesinventering som utgör underlag till detaljplanen finns det skyddsvärd natur inom planområdet i form av träd som berörs av generellt biotopskydd för allé och pilevall. Dessa träd skyddas genom att marklov krävs för fällning av dessa träd samt att de endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Planområdet har avgränsats så att stora ytor längs med Albäcksån fortsatt kommer utgöras av betesmark. Den betesmark väster om Södra Torvängsvägen som tas i anspråk omgärdas i dagsläget av bebyggelse i norr och söder och är på så vis inte en del i ett öppet landskap och kustnära betesmarker.

Detaljplanens genomförande medför att den befintliga bebyggelsen längs med Södra Torvängsvägen kompletteras med bebyggelse anpassad efter befintliga och historiska ägogränser och med hänsyn till att området kring Albäcksån fortsatt ska upplevas som en del av det öppna landskapet och kunna nyttjas som ängsmark. Genomförandet bedöms således inte innebära påtaglig skada varken på området natur eller kulturvärden.

STRANDSKYDD

Inom planområdet finns inga delar som berörs av strandskydd. Albäcksån som sträcker sig öster om planområdet omfattas inte av strandskydd för sträckan förbi planområdet. Söder om Skegrie byaväg omfattas ån av strandskydd.

STAD OCH SAMHÄLLE

PLATSENS HISTORIK

Planområdet ligger i de äldsta delarna av Skegrie. Fornlämningar från stenåldern och bronsåldern väster om Skegrie kyrka vittnar om att området har varit befolkat under väldigt lång tid. Skegrie by nämns i skriftliga källor första gången 1120. I kartmaterial från 1700-talet syns Skegrie Kyrkby omfatta 22 hemman och 5 gatuhus. Tre gårdar låg då nära kyrkan och övriga i ett nord-sydligt stråk längs med nuvarande Södra Torvängsvägen. I samband med skiftesreformerna under 1800-talet flyttades flera gårdar ut från byn och bebyggelsen glesades ut men ett par gårdar och gatuhus blev kvar. Den här bebyggelsen har under åren kompletterats med ny bebyggelse men utbredningen av bebyggelsen utmed Torvängsvägen är i dag i stort sett den samma som under 1700-talet.

KULTURMILJÖ

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård (se sidan 16-17). Större delen av planområdet omfattar ett utpekad fornminnesområde. Fornminnesområdet sträcker sig från Skegrie kyrka öster ut längs med Skegrie byaväg och norrut längs med Södra Torvängsvägen och omfattar den historiska utbredningen av Skegrie kyrkby. I arbetet med detaljplanen har en ansökan om ingrepp i forn lämning gjorts hos Länsstyrelsen Skåne och utredningen kommer att genomföras parallellt med framtagandet av detaljplan.

Utanför planområdet finns tre äldre gårdsbyggnader med höga kulturvärden. Gårdarna är viktiga att bevara då de vittnar om att området är en del av den ursprungliga kyrkbyn. Men gårdarna lämnas utanför planområdet tillsammans med övrig befintlig bebyggelse längs med Södra Torvängsvägen. Övrig bebyggelse längs Södra Torvängsvägen har tillkommit under olika tidsperioder. Karaktäriserande för bebyggelsen är putsade fasader och svarta sadeltak. I detaljplanen regleras därför att ny bebyggelse ska utformas med svarta sadeltak och putsade fasader.

Genomförandet av detaljplanen säkerställer att ny bebyggelse utformas med hänsyn till platsens kulturhistoriska värden och karaktär. Den nya bebyggelsen kompletterar befintlig bebyggelse inom bytomten och bedöms således inte medföra negativa konsekvenser för kulturmiljön.

STADSSTRUKTUR OCH LANDSKAPSBILD

Befintlig bebyggelse längs med Södra Torvängsvägen utgörs av en blandning av modernare enbostadshus, äldre gårdsbebyggelse och äldre gatuhus. Strukturen präglas av de tre äldre gårdarna som ligger orienterade mot vägen samt den gatuhusbebyggelse som ligger i den norra delen. Mellan bebyggelsen finns i dagsläget öppna ytor med karaktär av ängsmark eller betesmark. Landskapsbilden i närområdet präglas av de öppna betesmarker som finns längs med Albäcksån.

Genomförandet av detaljplanen medför att bebyggelsen längs med Södra Torvängsvägen kompletteras med ny bebyggelse som anpassats i omfattning och utformning efter kringliggande bebyggelse. De öppna ytor som funnits mellan bebyggelsen byggs igen men de öppna betesmarker som finns runt Albäcksån bevaras.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN

Planområdet består till stora delar av betesmark. En naturvärdesinventering är framtagen som underlag till detaljplanen. Inventeringen beskriver naturen inom området enligt följande: I norr ligger en mindre gård med tillhörande äldre trädgård där en enkelsidig allé av lind är planterad i väster. Här finns flera medelålders fruktträd och enorma bestånd av kejsarkrona (*Fritillaria imperialis*). I öster, som en del av trädgården, strax utanför inventeringsområdet, finns en mindre lövträdunge av ask och avenbok med vitsippor i fältskiktet. Gårdsplanen är välharvad och saknar naturlighet. Öster om gården finns en yta med klippt gräsmatta och i dess sydöstra hörn en mycket stor ask. Väster om Södra Torvängsvägen ligger en till synes övergiven betesmark där en del utgörs av en bollplan med målburar. Vegetationen är typisk för näringsrika jordar med bredbladiga gräs och konkurrenskraftiga örter, i söder längs fasaden till en ekonomibyggnad står några självsådda askar och en skogsalm. Öster om Södra Torvängsvägen finns en troligen brukad hage med grästorv starkt präglad av störning. Längs vägen på östra sidan finns en pilevall av 12 yngre, välhamlade pilar. Norr om hagen finns en sämre skött trädrad av 10 unga, hamlade pilar. Söder om hagen finns en mindre energiskog av salix och längst i söder en trädgårdsodling av kökskaraktär.



Övre bilden - Bebyggelsen längst med Södra Torvängens östra sida.

Nedre bilden - Huvudbyggnad till gården öster om Södra Torvängsvägen.

Den enkelsidiga allén av lind i den norra delen av planområdet omfattas av biotopskydd allé och skyddas i detaljplanen genom bestämmelse som anger att marklov krävs för att träden ska få fällas. Pilevallen längs den östra sidan av vägen omfattas av biotopskydd pilevall och skyddas även den genom införande av marklov för att träden ska fällas. Pilevallen består av 12 träd, dock måste ett träd fällas för att möjliggöra in och utfart till en av fastigheterna inom planområdet. Det trädet skyddas inte med marklov och ansökan om dispens från biotopskyddet ska sökas av fastighetsägaren.

I övrigt påverkas ingen skyddsvärd natur genom planens genomförande. Område runt Albäcksån hålls fritt från exploatering och kan fortfarande nyttjas som betesmark.

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet nås via Södra Torvängsvägen. Området är relativt flackt och inga större nivåskillnader finns inom planområdet.

KOLLEKTIVTRAFIK.

Inom 500 meter från planområdet finns busshållplats Skegrie E6. Hållplatsen trafikeras av linje 146 Malmö-Trelleborg med täta avgångar till både Malmö och Trelleborg samt linje 181 Vellinge – Trelleborg. Under högtrafik morgon och eftermiddag finns avgångar var 10 minut.

GATUNÄT OCH TRAFIK

Planområdet nås via Södra Torvängsvägen som har enskild väghållare. Trafikflödet på vägen är lågt då den slutar i en återvändsgränd i norra delen av planområdet. Det är i stort sett endast de boende längs Södra Torvängsvägen som trafikerar den. Vägbanan är ca 3,6 meter bred, grusbelagd med gräsbeklädda sidoområden.

Planförslaget förutsätter att vändplatsen i norr utökas så att en yta med svängradie på 9 meter skapas för att avfallsfordon ska kunna vända utan backrörelse. Användningen gata begränsas efter befintlig gräns för Skegrie S:1. Det gör att bredden på gatumarken genomgående är ca 7 meter. Kommunen ska ta över väghållansvaret för vägen och den kommer därmed att asfalteras och utformas enligt riktlinjer i VGU för lokalvägar med hastighetsbegränsning på 30 km/h.

Planförslaget medger 15 nya enbostadshus längs med vägen vilket kommer medföra ökad trafik. Vägen har i dagsläget en låg trafikmängd och även om detaljplanens genomförande innebär en stor procentuell ökning av trafiken så är trafikflödena längs med Södra Torvängsvägen fortsatt väldigt låga även vid full utbyggnad av detaljplanen.



Övre bilden - Ängs/betesmark och pilallé längs Södra Torvängens östra sida.

Nedre bilden - Ängs/betesmark samt två hus byggda i närtid väster om Södra torvängsvägen.

PARKERING.

I dagsläget sker parkering till största del på inom den egna fastigheten för befintlig bebyggelse i närområdet. Viss kantstensparkerings längs med Södra Torvängsvägen förekommer dock.

Planförslaget förutsätter att parkering anordnas inom respektive fastighet på kvartersmark i enlighet med kommunens parkeringsstrategi och parkeringsnorm.

SAMHÄLLSSERVICE

Inom Skegrie finns det offentlig service i form av förskola och skola. Viss kommersiell service i form av restaurang och handel finns också inom orten. Fullständigt serviceutbud finns i Trelleborg stad ca 7 km söderut.

BARNPERSPEKTIV

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

HÄLSA OCH SÄKERHET

LUFTKVALITET

Planförslaget bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer för luftkvalitet överskrids.

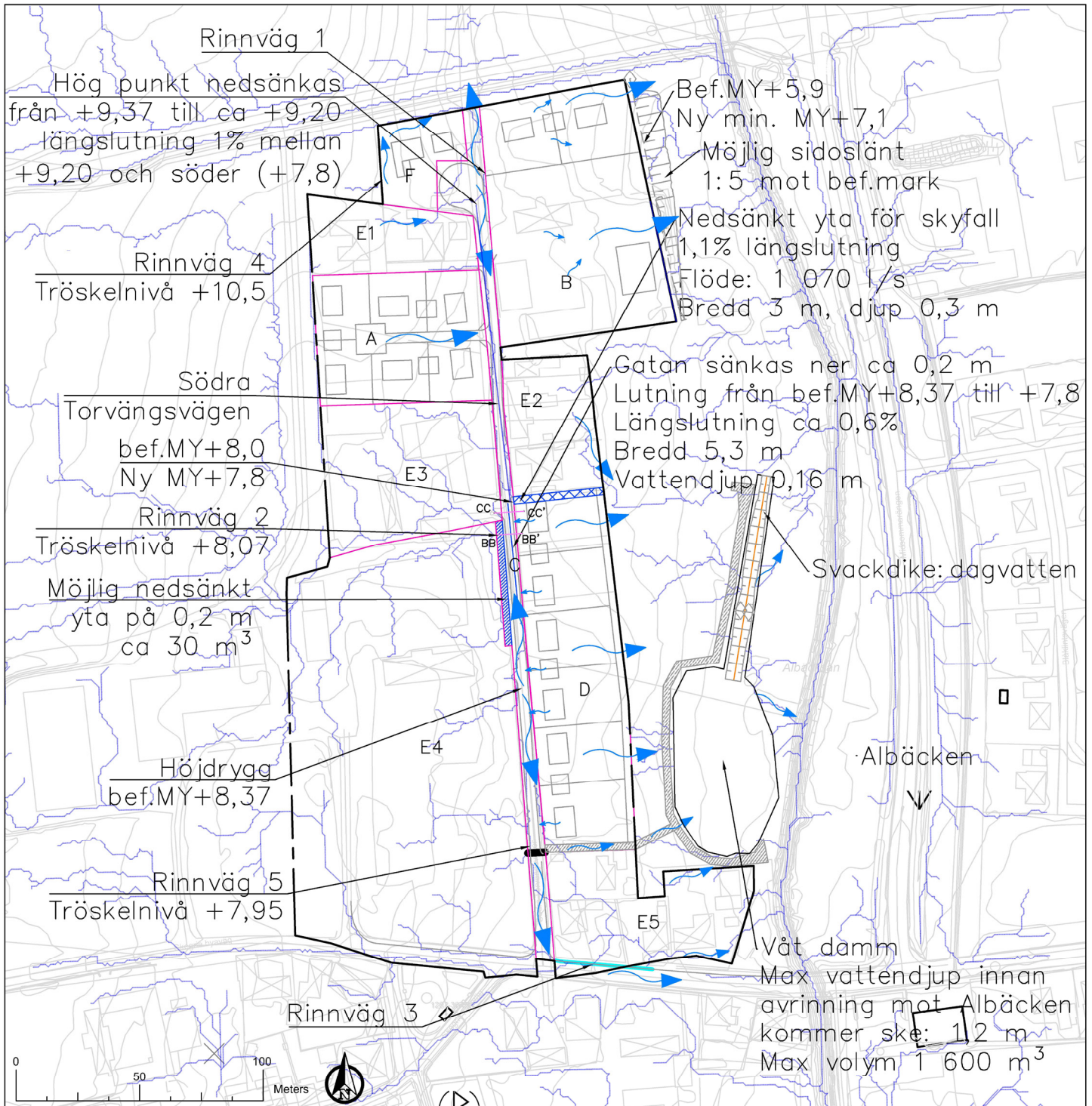
VATTENKVALITET

Naturlig recipient för planområdet är vattendraget Albäcksån. Efter rening i ett dike och en våt damm ligger halterna under halterna för befintlig situation. Med rening kan alltså en förbättring i förhållande till befintlig situation uppnås för samtliga beräknade ämnen, både för halterna och mängderna. Detta bidrar till att uppnå MKN God ekologisk status 2033 som gäller för recipienten i denna förvaltningscykel.

SKYFALL

Enligt den översiktliga dagvattenutredning som tagits fram i samband med detaljplanearbetet finns det inte någon ökad risk för översvämning efter ett genomförande av detaljplanen.

Princip för skyfallshantering utgår ifrån icke-försämringsprincipen vilket innebär att situationen uppströms och nedströms inte får försämrats efter exploatering, samt att det säkerställs att ingen översvämning sker mot de nya byggnaderna. Inom området efter exploatering skapas mycket mer volym än i befintligt läge. Den volymen skapas inom den föreslagna



Bilaga 3, skala 1:1500 (A3)

Teckenförklaring

- Planområdesgräns
- Delområdesgräns
- Kantsten
- Fartgupp
- Befintlig rinnväg
- Rinnväg (framtid)
- Nedsänkt yta för skyfallsavledning
- Möjlig nedsänkt yta
- Driftsväg

Illustration som visar princip för skyfallshantering.

våta dammen och nya dagvattenledningar. Marken inom delområde A, D och F rekommenderas att luta ifrån planerade byggnader mot Södra Torvängsvägen. Detsamma gäller för delområde B, befintliga lågstråk genom området för skyfallsavledning åt öst behöver här också bevaras och eventuellt anpassas till ny bebyggelse. Södra Torvängsvägen behöver anpassas för säker skyfallsavledning mot föreslagna skyfallsåtgärder.

MARKFÖRORENINGAR

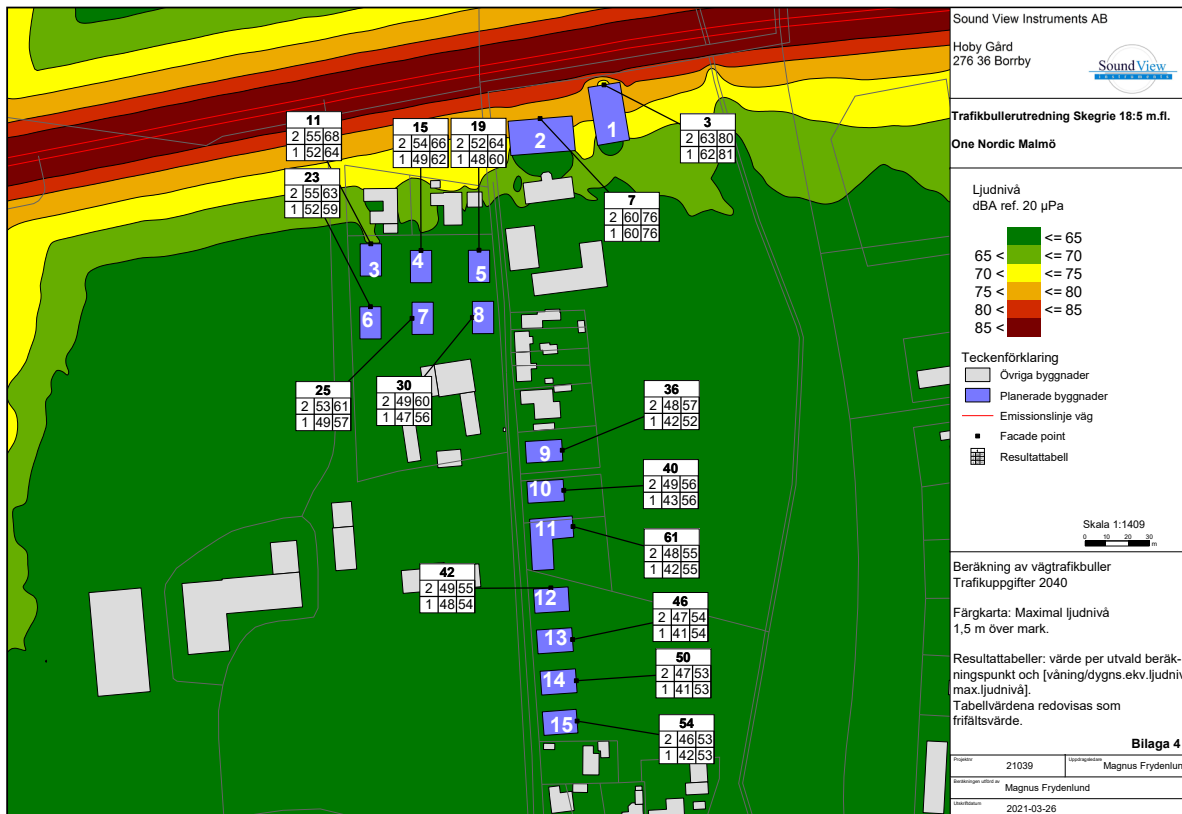
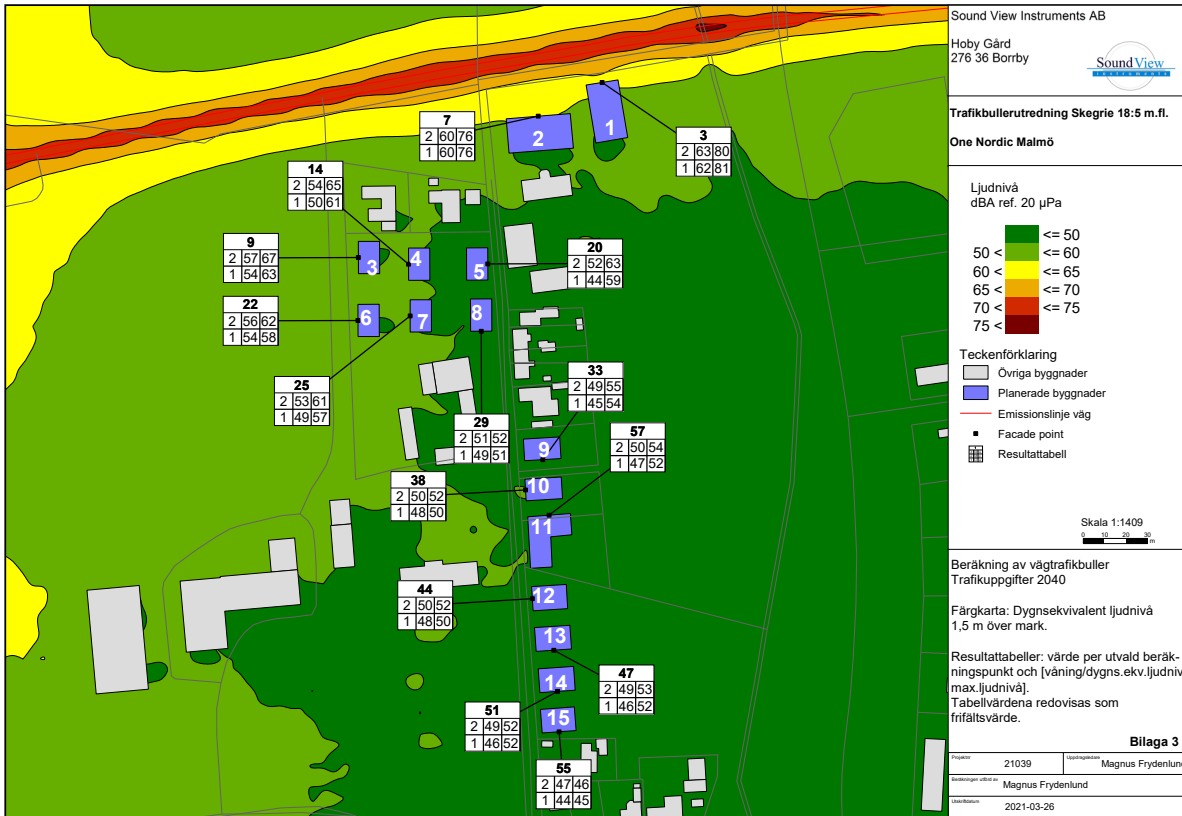
Som underlag till detaljplanen har en markteknisk miljöundersökning genomförts (Geoexperten 2021-05-21). Fyra prover undersöktes, ett prov vid gården i planområdets norra del, ett prov inom området i planområdets västra del och två prover öster om Södra Torvängsvägen. Utredningen fann att inga föroreningar påvisades och därmed behöver inga åtgärder vidtas. Urschaktade massor får återanvändas på mark där miljöförvaltningen godkänner att massorna får användas. Alternativt skall överskottsmassor transporteras till godkänd mottagare.

OMGIVNINGSBULLER

Norr om planområdet sträcker sig väg 517 vilket medför att planområdet är påverkat av trafikbuller. Väster om planområdet ligger en jordbruksverksamhet med en torkanläggning som medför bullerpåverkan på planområdet. Med hänsyn till detta har bullerberäkningar för trafikbuller och verksamhetsbuller tagits fram.

Trafikbuller

Framtagna bullerberäkningar (Soundview 2021-03-09) visar att samtliga byggrätter inom detaljplanen förutom den längst i nordöst innehar riktvärdena för fasad och uteplats enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. För byggrätten i nordost överskrider riktvärdena för fasad på fasader mot norr. Beräkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån på fasad åt söder understiger 50 dBA. Detaljplanen reglerar att huvudbyggnad ska placeras med långsida parallellt med fastighetsgräns åt norr samt att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Genom dessa bestämmelser säkerställs att riktvärdena för trafikbuller innehas även för den nordöstra byggrätten. Samma princip används på den nya byggrätt som tillkommit sedan samrådet i planområdet nordvästra del.



Bullerspridningskarta - Trafikprognos 2040

Översta bild: Dygnskvivalent ljudnivå 1,5 m över mark

Nedersta bild: Maximal ljudnivå 1,5 m över mark

Verksamhetsbuller

Väster om planområdet ligger en torkanläggning som medför att byggrätterna väster om Södra Torvängsvägen påverkas av buller från den anläggningen. Framtagna beräkningar (Soundview 2018-08-29) visar att den ekvivalenta ljudnivån vid planområdesgräns ligger på 48–49 dBA. Det medför att bostäder kan medgivas inom området förutsatt att ljuddämpad sida finns samt att byggnaderna bulleranpassas (BFS 2020:2). Detaljplanen reglerar byggrätten längst i väster så att huvudbyggnad ska placeras med långsidan parallellt med fastighetsgräns åt väster. På så sätt säkerställs att riktvärden för ljuddämpad sida och uteplats (BFS 2020:2) innehas på fasad åt öster och ytan direkt öster om huvudbyggnaden.



Bullerspridningskarta - Torkanläggning Skegrie 18:3

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

MARKBESKAFFENHET

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

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

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

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

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten. Planområdet ligger i dagsläget utanför verksamhetsområde för kommunalt dagvatten med till följd av planens genomförande ska verksamhetsområde för kommunalt dagvatten utökas så att det omfattar hela planområdet.

Nya dagvattenledningar kommer behöva läggas i Södra Torvängsvägen. Vatten- och spillvattenledningar kommer antagligen att bytas ut i samband med detta. Ny elledning kommer även behöva läggas i Södra Torvängsvägen.

UNDERLAG TILL PLANARBETET

ÖVERSIKTSPLAN

Planområdet är delvis utpekade i översiktsplanen Landsbygd och orter 2028 som förtätningsområde/omvandling. Det avser endast fastigheterna Skegrie 18:5 och delar av fastigheten Skegrie 43:1. Resterande delen av planområdet är utpekade som jordbruksmark. Delar av planförslaget avviker därmed från gällande översiktsplan. Därför tas detaljplanen fram med utökad förfarande.

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

De senaste åren har Skegrie växt österut. Samtidigt har bebyggelsen närmast Skegrie kyrka, utöver några enstaka bostadshus, inte byggts ut i någon större utsträckning sedan början av 1900-talets första hälft. Skegrie har sedan början av 2010-talet upplevt en stark befolkningstillväxt. Mycket av de redan utpekade utbyggnadsområdena inom Skegrie tätort har redan tagits i anspråk för bostadsbebyggelse. Kommunen bedömer att möjliggörandet av en fortsatt utbyggnad av bostadsbebyggelse inom tätorten, utgör ett sådant väsentligt samhällsintresse att det är lämpligt att ta jordbruksmarken i anspråk.

GÄLLANDE DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH TOMTINDELNINGSBESTÄMMELSER

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan, områdesbestämmelser eller tomtindelningsbestämmelser i dagsläget.

UTREDNINGAR

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

- » *Dagvattenutredning DP 248, Trelleborg, Ramboll, 2022-03-11*
- » *Markradonmätning, Radonanalys - GJAB, 2021-05-28*
- » *Miljöteknisk markundersökning, Miljöfirman, 2021-05-21*
- » *Översiktlig geoteknisk undersökning, Geoexperten, 2021-05-18*
- » *Naturvärdesinventering, Calluna, 2021-04-08*
- » *Trafikbuller Skegrie 18:5 m.fl., SoundView, 2021-03-29*
- » *Buller - Torkanläggning, SoundView, 2018-08-28*

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

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

- Gunnar Göransson, planarkitekt
- Jakob Lundgren, exploateringsingenjör
- Mikael Werner, Utredningschef VA-enheten

