

DETALJPLAN FÖR  
**GISLÖV 16:35**  
- TRELLEBORGS KOMMUN -



## PLANARKITEKT

Fredrik Magnusson

## PLANHANDLINGAR

Denna planbeskrivning

Plankarta

Illustrationskarta

## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

## SÅ HÄR LÄSER DU DETALJPLANEN

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser.

Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan.

Planbeskrivningen har tre kapitel. I det första kapitlet beskrivs och motiveras de olika planbestämmelserna som finns på plankartan.

I genomförandekapitlet beskrivs hur detaljplanen kan genomföras.

I det sista kapitlet beskrivs förutsättningarna för planarbetet och de konsekvenser som kan uppstå till följd av att detaljplanen genomförs.

## PLANFÖRFARANDE

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



# 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
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	8
ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET	8
GENOMFÖRANDE	10
ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
TEKNISK INFRASTRUKTUR	10
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	11
FASTIGHETSRÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	13
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	15
BAKGRUND	15
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	15
RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD	15
STAD OCH SAMHÄLLE	17
HÄLSA OCH SÄKERHET	20
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	22
UNDERLAG TILL PLANARBETET	22



# 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 har en viktig funktion i att hantera skyfall.

## ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

**NATUR** Natur. Syftet är att reservera yta för dagvatten- och skyfallshantering inom planområdet.

## 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

**Huvudmannaskap** Huvudmannaskapet 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.

- h<sub>1</sub> 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.
- o<sub>1</sub>** 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.
- f<sub>1</sub>** Endast ett enbostadshus per fastighet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa hur många bostäder som kan byggas inom planområdet.
- f<sub>2</sub>** 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.
- p<sub>1</sub>** 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.
- b<sub>1</sub>** Källare får inte finnas. Med hänsyn till de förhållandevis höga grundvattennivåerna tillåts inte källare inom planområdet.

**d<sub>1</sub> 500,0**

Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m<sup>2</sup>. Fastigheter får inte vara mindre än 500 m<sup>2</sup>. Syftet är att reglera hur många fastigheter planområdet kan styckas av i och att indirekt, tillsammans med bestämmelse om endast ett bostadshus per fastighet, säkerställa hur många bostäder som kan byggas.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. den dag detaljplanen fått laga kraft.

## ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET

**Parkering**

Cykelparkering och bilparkering ordnas enligt kommunens parkerings-strategi och parkeringsnorm.

-





# GENOMFÖRANDE

## ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen beräknas antas under andra kvartalet 2024. Genomförandetiden är 60 månader från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Allmän platsmark inom detaljplanen har enskilt huvudmannaskap.

## 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.

Inom detaljplanen finns en stor lågpunkt som riskerar att översvämmas vid skyfall vilket innebär att marken behöver höjas för att vara lämplig att bebygga. Lågpunkten behöver i så fall ersättas inom planområdena för att inte risken för översvämningar nedströms ska öka.

För att omhänderta dagvatten och skyfall inom planområdet föreslås en torrdamm inom naturområdet. Denna avvattnas till ny ledning som läggs i den gamla banvallen och som sedan dras söderut till Gislövsån. Till denna ledning föreslås även anslutning av befintlig bebyggelse inom det framtida verksamhetsområdet. Med föreslagna åtgärder ersätts befintlig lågpunkt med ny fördröjningsyta av motsvarande storlek och riskerna för översvämning nedströms planområdena bedöms vara oförändrade.

### 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. Lämplig kabelförläggning är i gata.

#### *LEDNINGSFLYTT*

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

- Vattenledning i planområdets sydvästra hörn
- Servisledning för vatten i planområdets nordvästra hörn
- Servisledning för spillvatten i planområdets nordvästra hörn
- Servisledning för el i planområdets norra del

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

Eftersom kopparnätet har avvecklats i Gislöv har ingen hänsyn tagits till de teleledningar som ligger längs Nygårdsvägen.

#### *AVFALLSHANTERING*

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

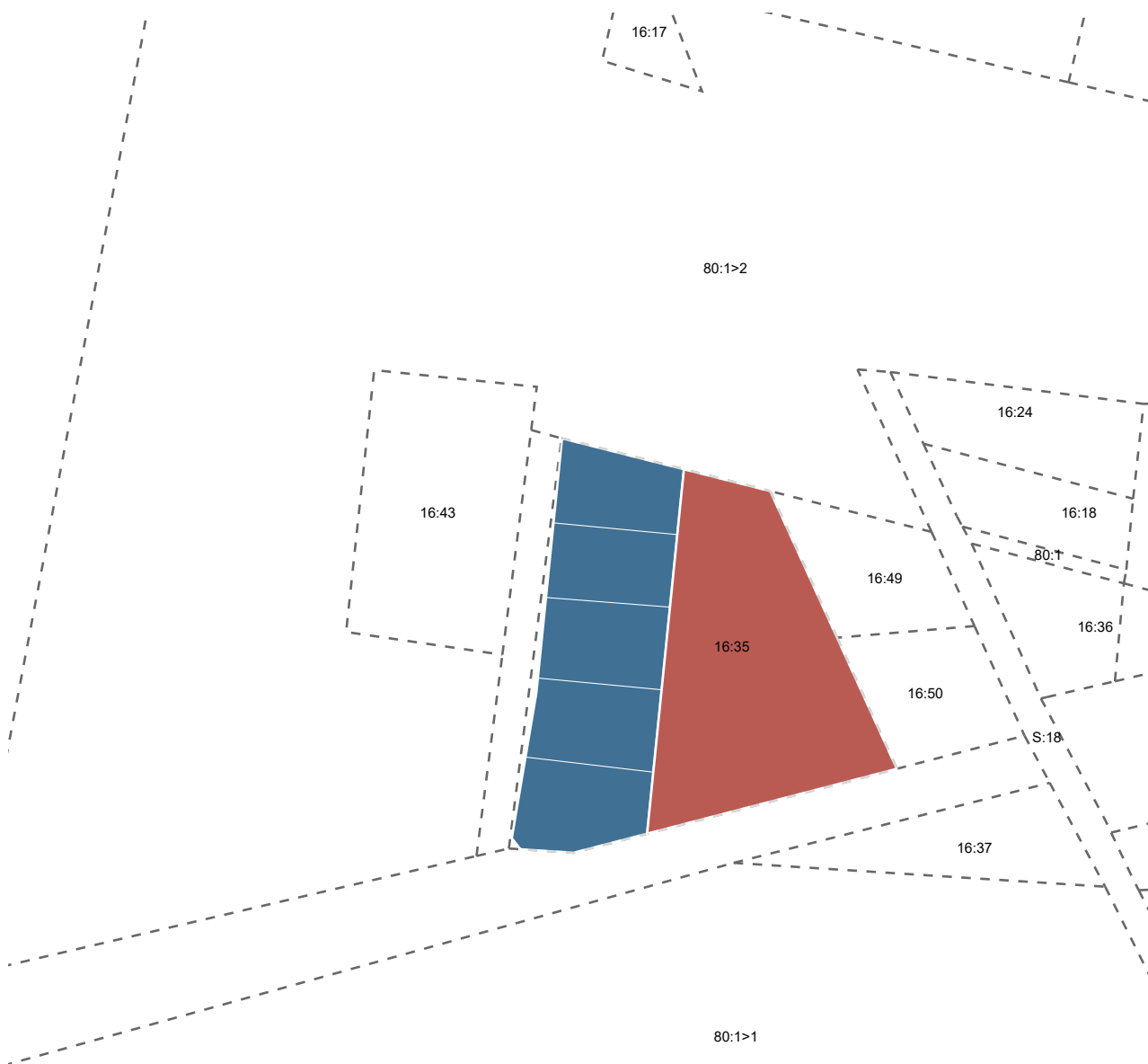
## EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

#### *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 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, och ett nytt verksamhetsområde för dagvatten kommer inrättas, 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 även för genomförandet av ledningar



*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

som behöver flyttas och anslutas inom planområdet, t.ex. VA-, el-, teleledning 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.

## FASTIGHETSRÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### *FASTIGHETSBILDNING*

Planområdet innefattar ett av skiftena för fastigheten Gislöv 16:35 vilken är i privat ägo. Av planrådets 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 vatten och avlopp (12-IM2-87/22788.1).

Eftersom koptarnätet har avvecklats i Gislöv saknar ledningsrätterna syfte och kan därför avvecklas. Ingen hänsyn har tagits till ledningsrätterna.

De tre avtalsservituten berör ledningar som föreslås flyttas till följd av detaljplanens genomförande. När detta skett kan avtalsservituten upphävas.



SKALA 1:1000

*Illustrationsplanen visar ett möjligt genomförande av detaljplanen.*

# 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 senhösten 2020.

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

### *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.

## RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

### *RIKSINTRESSE HÖGEXPLOATERAD KUST*

Riksintresseområdet för högexploaterad kustzon karteras som ett brett bälte som löper utmed kusten och i Skåne sträcker sig i huvudsak cirka 2-3 km inåt land och några kilometer ut från land. Riksintresset är avsett att värna om tillgången till, och bevarande av, kustzonens olika natur- och kulturmiljövärden liksom det allmänna friluftslivets intressen att nyttja denna zon.

Det utpekade avgränsningsområdet för riksintresset har sin grund i en karta som bilades propositionen 1985/86:3 "Förslag till lag om hushållning med naturresurser m.m.". I propositionen uttrycks bland annat att denna avgränsning ska ses som ungefärlig och inte vara låsande för det fortsatta arbetet. Frågan om riksintressets avgränsning blir särskilt relevant när man befinner sig i randzonen av det område som redovisades i kartan.

I kommunens översiktsplan har riksintressenas kärnvärden analyserats djupare. Enligt denna analys är det framförallt området söder om kustvägen som är viktigt för riksintressets kärnvärden (Översiktsplan för orter och landsbygd 2028 s.167). Ny bebyggelse bedöms kunna tillkomma så länge den visuella kontakten mellan Söderslätt, kustvägen och havet bevaras. Det aktuella planområdet ligger cirka 2,7 kilometer från kustlinjen och cirka 2,3 kilometer från kustvägen. Gislövs karaktärsdrag och strukturer går att förklara dels utifrån Söderslätts jordbrukslandskap, som omgärdar byn i samtliga väderstreck, dels utifrån den historiska markanvändningen inom byn, med den gamla järnvägen och närliggande industrimark som särskilt tongivande. Det finns inga särdrag i byns markanvändning, byggnadsskick eller rekreativskvaliteter som kopplar samman byn med kusten eller som kan förknippas med de äldre fiskelägen, fritidshusområden och andra bebyggda och obebyggda miljöer som finns närmre kommunens kustområden. Avståndet till dessa kustområden är dessutom så stort att varken upplevelsen av eller tillgängligheten till dessa påverkas om föreslagen exploatering genomförs. Riksintresset för den högexploaterade kustzonen bedöms därför inte vara av relevans vid bedömning av planförslagets lämplighet.

#### *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 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 fornyfynd 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 krinbyggda 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) förställdes 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 vägen och bygger vidare på de gemensamma drag som går att finna i byn.

### *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 bystrukturen 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 70 km/h men skyltas något norr om området, strax innan trevägskorsningen Nygårdsvägen/Gislövgårdsvägen, 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 bedöms som lämpligt utifrån rådande förutsättningar, men det bedöms samtidigt vara rimligt att en hastighetsgräns om 40 km/h börjar gälla söder om den föreslagna bebyggelsen. Detta skulle följa den hastighetsgräns som gäller i resten av byn.

Planförslaget innebär att planområdet kan bebyggas med som mest fem småhus placerad utmed Nygårdsvägen, med tillhörande in- och utfarter. Planområdet ligger indraget cirka 1,5 meter från körbanekant och byggrätterna ligger indraget ytterligare 1,5 meter. Byggnader kan således placeras som närmst tre meter från körbanekant.

Med hänsyn till de låga trafikmängderna bedöms en säkerhetszon om tre meter enligt VGU 7.1.4.3 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 kortare än det önskvärda måttet enligt VGU figur 10.5, men något längre än den minsta godtagbara sikten vid 40 km/h. 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.

#### *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 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*

Eftersom planområdet i dagsläget inte belastar ytvattenrecipienten kommer exploateringen innebära en föroreningsökning till denna. Med föreslagen torrdamm inom naturområdet minskar denna ökning. I förhållande till recipientens hela avrinningsområde är det dock osannolikt att exploateringen av 0,6 ha skulle ge upphov till en otillåten statusförändring eller påverka möjligheten att uppnå MKN negativt. Föreslagen lösning medger i första hand infiltration till grundvattnet så därmed bedöms inte heller möjligheterna att uppnå MKN för grundvattenförekomsten påverkas negativt.

### 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 70 km/h. Bullernivåerna har beräknats enligt Naturvårdsverkets nordiska beräkningsmodell, reviderad 1996.

Utifrån dagens scenario beräknas den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad till cirka 59 dBA och maxnivåerna beräknas till 84 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 61 dBA och maxnivåer på 84 dBA. Även om det bedöms som osäkert huruvida trafikökningen verkligen kommer ligga så högt som basprognosen, kan en hastighetssänkning bidra till en avsevärt förbättrad ljudmiljö på platsen. Med 40 km/h och 800 fordon ÅDT ligger den ekvivalenta ljudnivån vid fasad på cirka 55 dBA och den maximala nivån på 80 dBA.

#### BERÄKNADE BULLERNIVÅER FRÅN NYGÅRDSVÄGEN

ÅDT	HASTIGHET	EKV. NIVÅ	MAXNIVÅ
560	70 km/h	59 dBA	84 dBA
560	40 km/h	54 dBA	80 dBA
800 (2040)	70 km/h	61 dBA	84 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 väl under 55 dBA.

Den beräknade ekvivalenta nivån ligger något lägre än vad som rekommenderas i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, medan den maximala nivån mot vägen ligger över. I detaljplanen regleras dock 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 följd 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.

Som en konsekvens av detaljplanen behöver ett nytt verksamhetsområde 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.

Elledningar, fiberoptikkabel och teleledningar finns i planområdets ytterkanter. Elledningar och teleledningar skyddas i planen med U-område. Fiberoptikledning till grannfastigheter i planområdets östra delar flyttas av exploatör vid byggnation.

## 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 utpekade som förtätnings- eller omvandlingsområde och är därmed inte helt i enlighet med gällande översiktsplan. Detaljplanen tas av denna anledning fram med utökade 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, 2023-01-18*
- » *Dagvattenutredning åtgärdskostnader, Tyréns, 2023-02-22*

#### *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
- Mikael Werner, enhetschef, Tekniska serviceförvaltningen
- Shifteh Mobini, utredningsingenjör, Tekniska serviceförvaltningen
- Jakob Lundberg, exploateringsingenjör, Kommunledningsförvaltningen





