



TRELLEBORGS KOMMUN

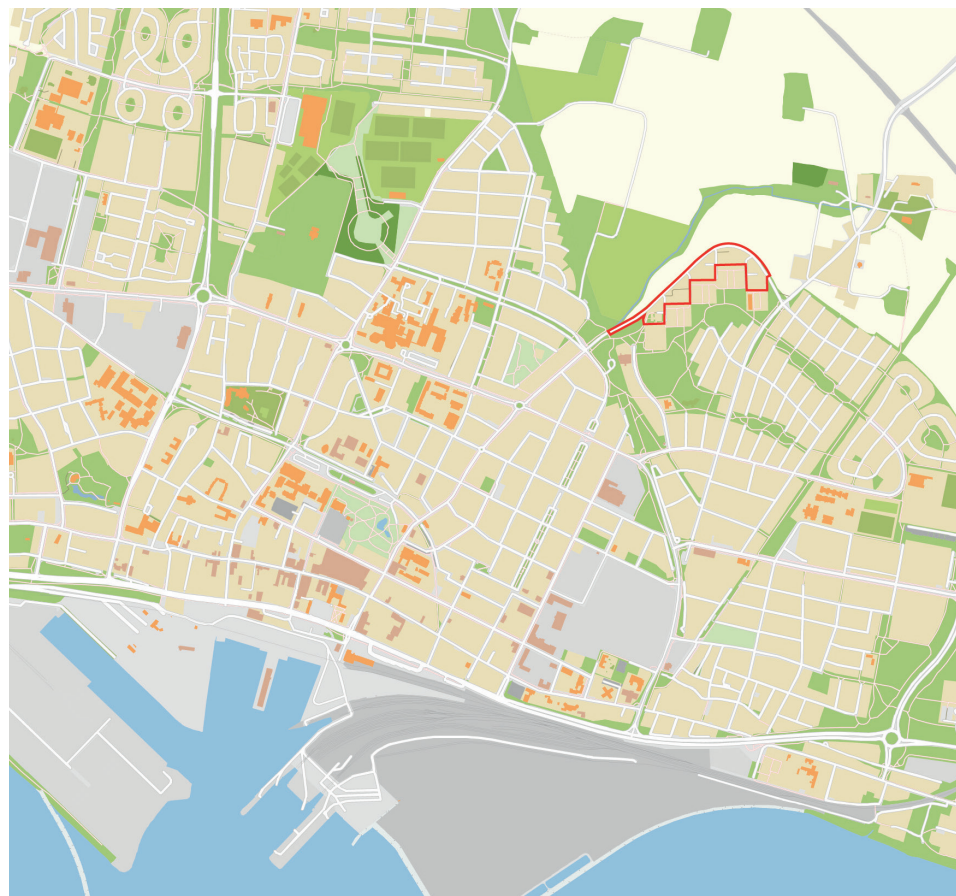
GRANSKNINGSHANDLINGAR 2018-04-10

Diarienummer
PL-2016-14
DP 221

Detaljplan för
Malörten 1 m. fl.
"Malörten"
Trelleborgs kommun

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling)

Plankarta

Illustrationskarta

Samrådsredogörelse

Grundkarta med fastighetsförteckning

Övriga handlingar

Trafik- och bullerutredning för Malörten 1,
Trelleborg, Ramböll, 2016-10-27,

TrelleborgsHem, dagvattenutredning för Del av
Malörten 1 m.fl. DP221, Sweco, 2016-11-18

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Sofi Lott, planarkitekt

Emily Golrang, planarkitekt

Susanna Zinkernagel, planarkitekt

Anders Bramme, planarkitekt

Viktor Rosengren, exploateringsingenjör

Marie Frid, exploateringsingenjör

Hans Lilja, projekteringsingenjör

Jan-Åke Persson, projekteringsingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Sandra Gustafsson
Tf. Planchef

Sofi Lott
Planarkitekt

SYFTE & HUVUDDRAG

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen tas fram med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Planprocessen visas översiktligt i diagrammet här under. Det är Samhällsbyggnadsnämnden i Trelleborgs kommun (SBN) som fattar beslut om samråd, granskning och antagande.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för förtätning med nya bostäder inom fastigheten Malörten 1 samtidigt som boendekvaliteter för de befintliga bostäderna inom Malörten 1 säkras.

Planen syftar även till att möjliggöra en utveckling av Malörtsvägen till stadsgata och förbättra kopplingar mellan området och centrala Trelleborg.

BAKGRUND

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-02-03 §11 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja detaljplaneläggning av Malörten 1. Området är sedan tidigare planlagt som del av ett område för bostäder men utan byggrätt. Planläggningen har initierats av TrelleborgsHem som är fastighetsägare till Malörten 1.

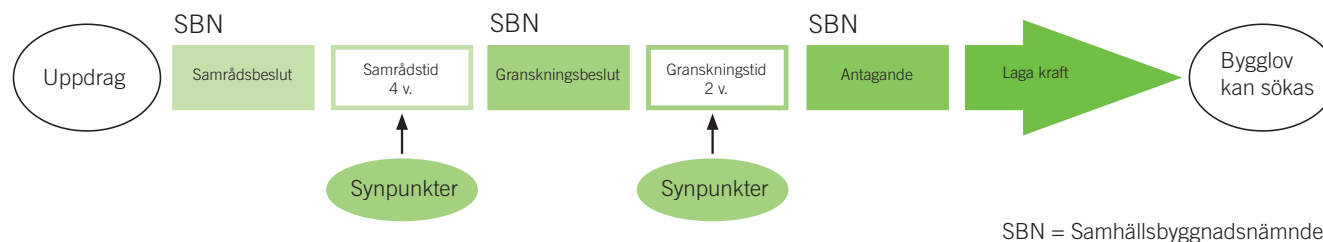
FÖRSLAGET I KORTHET

Planförslaget innebär:

- Byggrätter för cirka 90 lägenheter
- Ombyggnad av Malörtsvägen med utrymme för gång- och cykelbanor.

MILJÖBEDÖMNING

Detaljplanen bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan. Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål. Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905).



Planprocess för detaljplan med standardförfarande

PLANDATA



LÄGE

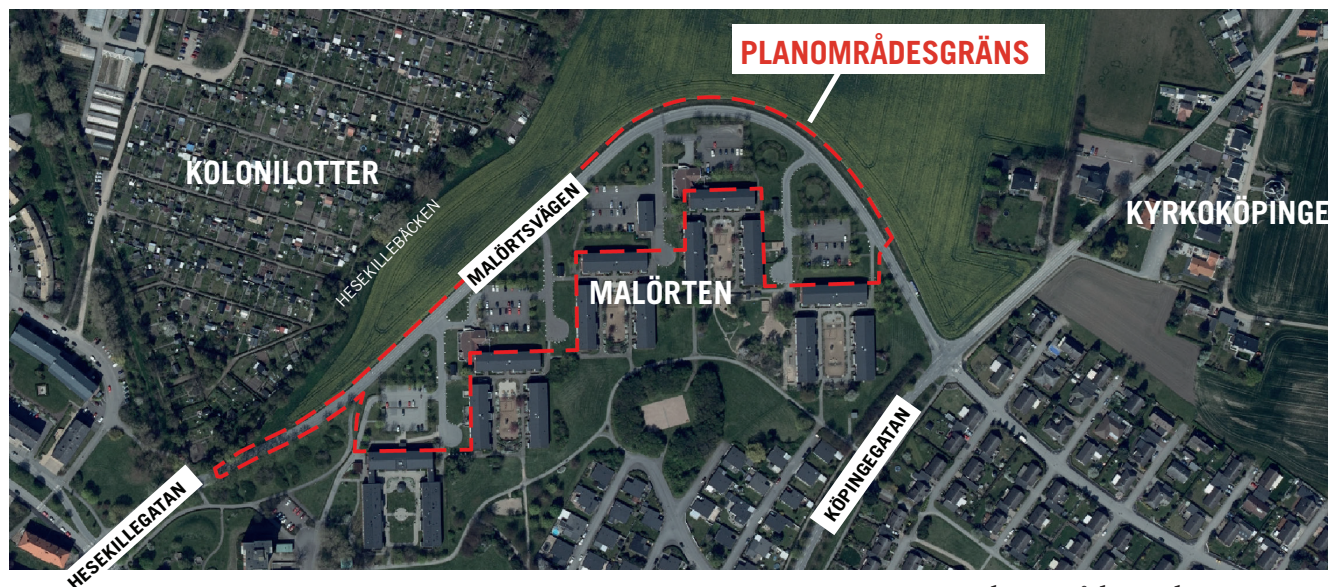
Planområdet ligger i nordöstra Trelleborg, vid Malörtsvägen, i gränsen mellan staden och jordbrukslandskapet. Planområdet avgränsas i norr av jordbruk och i söder av den befintliga bebyggelsen inom Malörten (se karta).

AREAL OCH MARK

Planområdet omfattar ca 5,7 ha och utgörs av norra delen av bostadskvarteret Malörten 1 och en cirka 700m lång sträcka av Malörtsvägen. Planområdet lutar åt sydväst med ungefär 8 m höjdskillnad mellan högsta punkten i öster och lägsta i sydväst.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Malörten 1 ägs av TrelleborgsHem. Den del av Malörtsvägen som ligger inom aktuellt planområde ingår i Kyrkoköpinge 14:1 som ägs av Trelborgskommun.



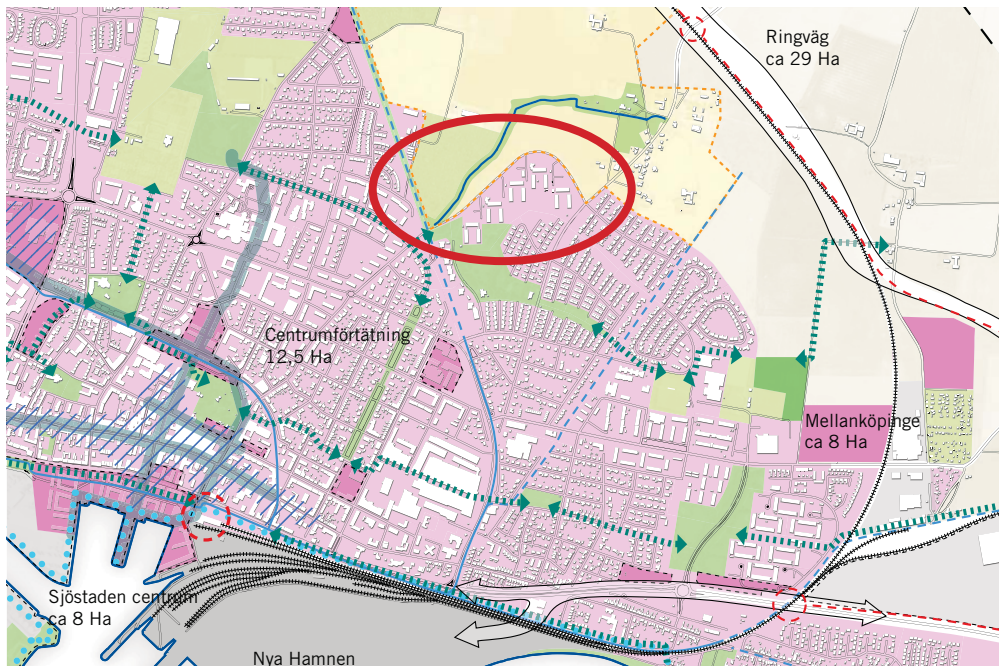
Planområde med omgivning

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN FÖR TRELLEBORGS STAD (2025)

I den fördjupade översiktsplanen för Trelleborgs stad (FÖP) är kvartersmarken inom det aktuella planområdet utpekad som blandad bebyggelse.

Norr om aktuellt planområde finns åkermark som i FÖP:en pekas ut som landskapskil med jordbruk/närodling/stadsodling. Heskilebäcken som rinner norr om aktuellt planområdet är utpekad som ett nytt stråk för rekreation (park-/naturområde).



Markanvändningskarta ur FÖP för Trelleborgs stad 2025

Nordost om planområdet utmed Kyrkoköpinge Byväg pekas ett läge för stadsgräns med entré ut på ringvägskorridoren.

Strax sydväst om planområdet är sträckningen för det gamla järnvägsspåret utpekad som en framtida prioriterad cykelväg.

DETALJPLAN

Planområdet omfattas av gällande stadsplan från 1969 (A 98). Planen anger bostadsändamål för kvarteret Malörten. Den byggrätt som planen medger är fullt utbyggd. Höjden är begränsad till 6,5 meter,

två våningar. Parkeringsytor är utpekade och övriga friytor är mark som icke får bebyggas.

Marken norr om Malörtsvägen inom Kyrkoköpinge 14:1 är inte detaljplanlagd.

PARKERINGSNORM

Kommunen har en flexibel parkeringsnorm och i aktuellt område ska 0,7-1,0 parkeringsplatser för bilar per bostad anläggas, exklusive besöksparkering. Rabatt kan ges vid tillgång till klimatskyddad cykelparkering, tillgång till bilpool eller vid avtal om parkeringsköp.



Gällande stadsplan A98



Cykelparkering ska finnas motsvarande en plats per lägenhet plus en plats per sovrum.

Malörtsvägen, vy mot norr



Malörten, infart. En av ytorna utmed Malörtsvägen där en ny byggnad föreslås.

FÖRUTSÄTTNINGAR

FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Enligt Länsstyrelsens bedömning är det inom fastigheten Malörten 1 låg sannolikhet att det finns dolda fornlämningar under mark och ställer inte krav på arkeologisk utredning.

Om fornlämningar påträffas vid markarbetena skall de - i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen - omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger inom riksintresse *Högexploaterad kustzon*. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt, detta då detaljplanen föreslår förtätning inom bebyggt område som redan är ianspråktaget.

NATUR OCH KULTURMILJÖVÄRDEN

Aktuellt planområde består inte av kulturmiljövärden.

I kommunens Natur- och kulturmiljöplan från 2010 finns området norr om aktuellt planförslag med, Heseillesbäcken och jordbruksmarken. Heseillesbäcken pekas ut som ett grönt stråk och jordbruksmarken mellan bäcken och Malörtsvägen som ett förslag till grönområde.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Malörten har en bebyggelsestruktur som är typisk för miljonprogrammets flerbostadsområden. Byggnaderna står ca 40 meter från vägen. Bostädernas entréer är vända mot bilfri gårdar som gränsar mot parken i söder. Norr om bebyggelsen finns ytor för bilen med parkeringsgårdar, en tillfart per parkeringsgård, vändplatser och publika grönytor. Det är svårt att från vägen uppfatta var entréer till bostäderna finns, eller hitta till rätt adress viken gör området svår att orientera sig i för besökaren.

Bebyggelsen är ursprungligen bara flerbostadshus. Idag finns det cirka 140 lägenheter och flera verksamheter, främst service. Det finns en mindre byggnad som idag hyser områdeskontor.

I öster och söder om aktuellt planområde finns områden med villabebyggelse utmed Köpingegatan. I nordost finns Kyrkoköpinge by. I sydväst finns det fem höghusen vid Akka och utmed Hesekillegatan står snedställda flerbostadshus i två och tre våningar.

GATOR OCH TRAFIK

Malörtsvägen har idag en landsvägskaraktär. Hastighetsgränsen är 40 km/h, dock är utformningen anpassad efter en mycket högre hastighet. Avskild gång- och cykelväg saknas. Vägen kantas av åker-

mark i nordväst och gräsytor med träd och buskplantering i sydost.

Karaktären ändras tydligt söder om korsningen med Frans Malmrosgatan där namnet ändras till Hesekillegatan. Här finns gång- och cykelväg och trädrad på båda sidor. Alléen av plataner bildar trädtak över gatan som är belagd med gatsten.

I FÖP Trelleborgs stad 2025 pekas Malörtsvägen ut som en tänkbar framtida koppling till den ringväg som planeras för. En sådan koppling kan förändra trafiksituationen vilket har studerats och presenteras vidare i avsnittet om trafikbuller under Konsekvenser.

En trafikmatning från år 2014 visar ett trafikflöde mellan 1400 och 1800 fordon/vardags dygn på Malörtsvägen.

GÅNG OCH CYKEL

I parkområdet söder om fastigheten Malörten 1 finns ett nät av kombinerade gång- och cykelbanor som ansluter till respektive bostadsgård på Malörten. Dessa gång- och cykelbanor kan upplevas som otrygga eftersom växtlighet försämrar sikten på vissa ställen. Detta innebär även att läget i parken gör att de som rör sig längs gång- och cykelbanan inte

syns från bostäderna och bostadsgårdarna.

Längs Hesekillegatan (se karta sida 4), som leder rakt in till centrum och centralstationen, finns separerade gång- och cykelbanor på båda sidor av gatan. Där Hesekillegatan blir Malörtsvägen övergår gång- och cykelbanorna till en kombinerad gång- och cykelbana som i höjd med busshållplatsen Akka leds över på östra sidan av gatan och bort från gatan bakom ett buskage. Gång- och cykelbanan leds därefter ut i gatan där både cyklister och fotgängare hänvisas att röra sig i blandtrafik eller på gräsremsan längs gatan. Upptrampade stigar i gräset längs gatan visar tydligt att det finns ett behov bland fotgängare att röra sig längs Malörtsvägen och att man väljer detta alternativ istället för att röra sig längs de friliggande gång- och cykelbanorna i parken. Cykling i blandtrafik längs Malörtsvägen upplevs inte som ett tryggt eller säkert alternativ med hänsyn till trafikmängd och hastighet på gatan.

Gång- och cykelkopplingarna mellan planområdet och hållplatsen Kyrkoköpinge är i nuläget bristfälliga.

PARKERING

Parkering för boende och verksamma inom Malörten är fördelad på fem parkeringsgårdar omgärdade av häck och träd, vardera med egen tillfart. Tillfart-

svägarna slutar i vändplats. Till fots kommer man vidare från parkeringarna till bostaden.

KOLLEKTIVTRAFIK

Bullshållplats finns strax söder om planområdet-hållplats Akka, och strax nordost om planområdet-hållplats Kyrkoköpinge. Regionbuss 145 och stadsbuss 10 trafikerar båda hållplatserna. Tillsammans ger de två bussarna halvtimmestrafik till och från Trelleborgs centrum under pendlingstider vardagar, i övrigt timmes- eller 90-minuters- trafik (söndagar).

NATURMILJÖ

Hesekillebäcken som rinner norr om aktuellt planområde är kantad av höga björkar, popplar och pilar. Bäckens rinner i en djup bäckfåra i dager mellan Kyrkoköpinge och Hesekillegatan, i övrigt är bäcken kullverterad. Träden utmed Hesekillebäcken kantar en åkerkil och upplevs som en tydlig ridå i landskapet.

JORDBRUKSMARK

Norr om Malörtsvägen finns ett smalt område av åkermark. Jordbruksmarken bedöms vara av klass 8 kvalitet. Kommunen äger marken och den brukas av en arrendator.

SERVICE

Inom området finns Tappans äldreboende, två gruppboenden, en kommunal förskola, privat förskola, tre fritidshem och dagverksamhet. Verksamheterna finns i byggnader som ursprungligen byggdes som hyreslägenheter.

Utanför planområdet finns flera kommunala verksamheter i närheten. Fyra grundskolor ligger inom en kilometers avstånd.

VERKSAMHETER

TrelleborgsHem har ett områdeskontor i en fristående byggnad. Andra verksamheter som hyr lokaler inom området är hemtjänsten och hyresgästföreningen som har en samlingslokal.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Ledningar

Inom planområdet ligger i dagsläget flera ledningar. Kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt elledning finns både norr om Malörtsvägen och i parken söder om Malörten 1. Fjärrvärm-ledningar kommer in till Malörten 1 norrifrån.

I jordbruksmarken finns teleledningar och elledningar. Kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar finns även i Köpingegatan/Salviavägen och

försörjer planområdets östra kvarter.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Planområdet kan anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten och spillvatten.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Planområdet kan anslutas till det kommunala ledningsnätet för dagvatten.

El och energi

Befintligt elnät finns i anslutning till planområdet.

Gasledning finns inom planområdet längs med Malörtsvägen vidare in på kvartersmark.

Avfall

Avfall hanteras i miljöhus inom fastigheten.

OMRÅDESKARAKTÄR

Detaljplanen möjliggöra ny kompletterande bebyggelse utmed Malörtsvägen på mark som idag är grönytor eller parkerings- och tillfartsytor.

Malörtsvägen får ny karaktär och funktion genom



En av ytorna utmed Malörtsvägen där en ny byggnad föreslås.



Planförslaget möjliggör en utveckling av Malörtsvägen till stadsgata med utrymme för gång- och cykelbana

PLANFÖRSLAG

komplettering med gång- och cykelbanor och genom att det kommer bostadshus närmare gatan.

BEBYGGELSE

PLANBESTÄMMELSER: B_1 , **plusmark**, $e_1 0$, **nockhöjd**, f_1 , m_1 , p_1

Detaljplanen möjliggör för byggrätter för flerbostadshus eller radhus utmed Malörtsvägen (B_1). Det illustrerade förslaget framtagna av TrelleborgsHem visar fyra punkthus i fem och sex våningar placerade i linje med mellanrummet mellan de befintliga bostadsgårdarna. Punkthusen är placerade på rad och efterhand som marken höjs blir också husen högre.

Den byggrätt som plankartan tillåter kan också utnyttjas med lägre bebyggelse längs med Malörtsvägen. Detta alternativ kräver genomgående lägenheter på grund av bullersituationen.



SABO kombohus bas - den tilltänkta punkthustypen

Byggrätten regleras i bruttoarea per egenskapsområde $e_1 0$ och med maximal **nockhöjd**. Byggrätten begränsas av reglering med **plusmark** där endast uthus, förråd och skärmtak får byggas, upp till högst 50 % av egenskapsytan. Högsta nockhöjd för uthus, förråd och skärmtak är tre meter inom hela planområdet

För att skapa aktiva gator ska bostadshusen ha sina entréer mot gata i norr (f_1), placeringen kommer även bidra till att entreérna blir lättare att nå från gång- och cykelbanan. Entrésidan bör utformas som förgård för de nya husen. Tydliga kopplingar ska finnas till befintliga bostadsgårdar med gång- och cykelvägar.

Bullerutredningen som tagits fram visar på att bullerriktvärdena uppfylls för den illustration som TrelleborgsHem tagit fram. I illustrationen ligger bebyggelsen 3 meter från användningsgräns. För att säkra en god boendemiljö regleras byggrätten med en bestämmelse om skydd mot störningar. Om bostadshusen inte har genomgående lägenheter, alltså minst hälften av bostadsrummen vända mot en bullerskyddad sida, får bostadshuset uppföras minst 3 meter från användningsgrän mot intilliggande gata (m_1).

Bostadshus ska placeras maximalt 4 meter från gräns mot gata (p_1). En placering nära gatan maxi-

mera friytan på för en bullerskyddad gårdssida och stärker Malörten som stadsgata.

UTEMILJÖER

PLANBESTÄMMELSER: n_1

En gemensam uteplats ska anordnas vid varje byggnad. Friytorna är utsatta för buller från Malörtsvägen varför boende hänvisas till de befintliga bostadsgårdarna för bullerskyddad utemiljö.

Som komplement till de bullerskyddade gårdarna ska även varje nytt punkthus ha en god utemiljö i direkt anslutning. Detta regleras genom en bestämmelse om markens anordnande (n_1). Vid byggande av flerbostadshus i punkthus ska en gemensam yta för utevistelse om minst en area motsvarande 10% av bostadshusets BTA anordnas i direktanslutning till bostadshuset. Ytan för utevistelse ska vara sammanhängande och gärna solbelyst i mer än 4 timmar vid vår och höstdagjämning. Maximalt 25 % av ytan får hårdgöras.

Med den alternativa strukturen med bostadshus längs med gatan skapas naturligt skyddade uteplatser i god solläge mot söder (Illustrationsplan alternativ 2).



Illustrationsplan med möjlig utformning av planområdet. Alternativ enligt TrelleborgsHem



Illustrationsplan med möjlig utformning av planområdet. Alternativ 2

GATOR & TRAFIK

PLANBESTÄMMELSER: **GATA₁**, gång och cykel

Gatunät

Malörtsvägens körbana smalnas av med ca en meter från att vara cirka 8 meter till 7 meter. Vägområdet utökas med en ca fyra meter bred remsa av fastigheten Malörten 1.

Idag finns ingen gång-och cykelväg längs med Malörtsvägen vilket kommer tillskapas i samband med förändringarna av vägen.

Förslaget bygger på att en ny utfart skapas mot Malörtsvägen och tre av fyra befintliga utfarter flyttas.

Parkering

Parkering för bil ska anordnas inom kvartersmark i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

Behovet av bilparkeringsplatser för de planerade bostäderna är enligt parkeringsnormen 96 platser. Detta kan reduceras med upp till 30 % med olika typer av mobilitetsåtgärder som införande av bilpool och säkra klimatskyddade cykelparkeringsplatser, lösningar som skulle lämpa sig väl för Malörten.

Enligt parkeringsnormen är behovet av parkeringsplatser för befintliga verksamheter och bostäder 204 platser. Enligt en belägningsstudie gjord av Ramböll är det verkliga behovet för befintliga bostäder och verksamheter under 120 bilplatser, vilket är betydligt lägre än vad parkeringsnormen anger.

Med hänsyn till belägningsstudien och möjligheterna till samnyttjande av parkering bedöms efterfrågan av bilparkering för Malörten 1 med planerad förtätning ligga mellan 180 och 210 platser. Detta förutsätter att TrelleborgsHem aktivt arbetar med att nå en låg bilandel bland de boende genom att till exempel erbjuda bilpool och ordna säkra klimatskyddade cykelparkeringsplatser. Båda utbyggnadsalternativ

visar cirka 220 parkeringsplatser.

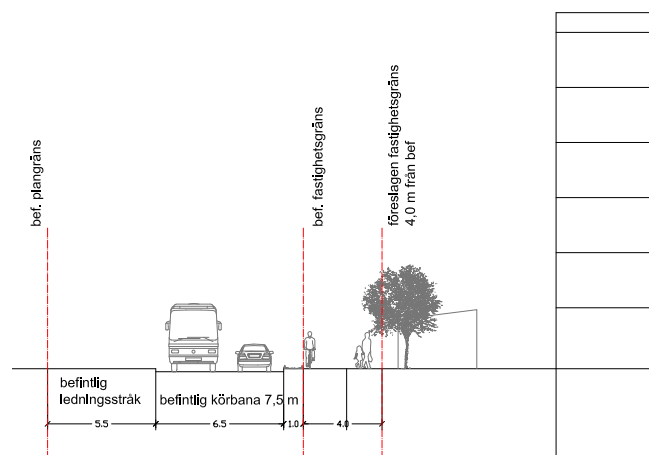
Behovet av cykelparkeringsplatser för de nya bostäderna bedöms uppgå till 384 platser varav 240 är avsedda för boende. Cirka hälften bör vara klimatskyddade. Behov av klimatskyddad parkering för cykel tas fram i bygglovsskedet.

Kollektivtrafik

Tillgängligheten till kollektivtrafiken förbättras genom planförslagets gång- och cykelväg längs Malörtsvägen. Gång-och cykelvägen ger alla boende i Malörten säkrare och genare väg till busshållplatserna Kyrkoköpinge och Akka samt pågatågsstationen Trelleborg C.

Gång- och cykel

Utvecklingen av Malörtsvägen med gång- och cykelbanor ger möjlighet att röra sig naturligt i stråket mellan centrala Trelleborg, via Hesekillegatan och vidare till de nya bostäderna utmed Malörtsvägen (**gång och cykel**). Kopplingar för gående och cyklande boende och besökare till de befintliga bostäderna inom fastigheten Malörten 1 förbättras. Gång- och cykelvägar kommer att anslutas till busshållplatser strax utanför planområdet i norr och söder. Även om planområdet inte sträcker sig hela vägen. Möjligheten att röra sig snabbt till och från centrum förbättras



Föreslagen gatusnitt för Malörtsvägen

ras.

PARK

Parken i sydväst minskas även då området för **GATA₁** utökas för att ge plats till gång- och cykelbana längs Malörtsvägen. Parken ingår inte i planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

PLANBESTÄMMELSER: **E₁**

Energi

Aktuellt planförslag erfordrar en ny nätstation. Inom planområdet föreslås ett område för teknisk anläggning inom planområdets nordligaste del (**E₁**). Området ska iordningställas för att skapa plats för transformatorstation som behövs för den tillkommande exploateringen.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds via fastighetens befintliga dagvatteninstallation till en kommunal 1400-ledning som mynnar i Östersjön, i den östra delen av Trelleborgs tätort. Hesekillebäcken, som rinner längs planområdets västra sida, är kulverterad och avleds i samma ledning.

Enligt Trelleborgs kommuns dagvattenpolicy och regelverk ska dagvatten i första hand omhänders-

tas lokalt. I dagvattenutredning, utförd av Sweco 161118, framgår att på grund av låg genomsläpplighet i underliggande jordlager så är infiltration endast möjlig i ytliga jord- och fyllnadslager. För att minska dagvattenavledning från området bör t.ex. parkeringsytor utföras i genomsläppligt material. Dagvatten från större asfalterade parkeringsytor ska avledas via oljeavskiljare. Fördröjning från området kan även kompletteras med svackdiken, sedumtak på lämpliga byggnader och träd.

Dagvattenutredningen redovisar att ett 10-års regn med 10 minuters varaktighet ger ca 400 kubikmeter dagvatten. I utredningen föreslås att nya dagvattenledningar och fastighetens befintliga dagvatteninstallation leds till en ny fördröjningsdamm sydväst om planområdet. Dammen beräknas rymma ungefär 200 kubikmeter dagvatten och kommer att avlasta befintligt dagvattensystem nedströms.

Vid kraftiga regn kommer dagvatten, som inte avleds via fastighetens dagvatteninstallation, till övervägande del att ledas ut mot Malörtsvägen och den föreslagna cykelvägen. Vid ombyggnad av Malörtsvägen ska vägområdet utformas så att skyfallsmängder avleds mot Hesekillebäcken väster om Malörtsvägen och längs den föreslagna cykelvägen, mot dammen.



Visionsbild. Vy över föreslagen bebyggelse, huvudalternativ, TrelleborgsHem

KONSEKVENSER

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

I konsekvensbeskrivningen beskrivs konsekvenserna för detaljplanens genomförande och vad det medför för sakägare, andra berörda och för miljön.

NOLLALTERNATIV

Nollalternativet innebär att inga förändringar görs. Detaljplanen för området (A 98) kvarteret Malörten förutsätter att gälla. Ytterligare exploatering på marken är inte möjlig enligt gällande plan.

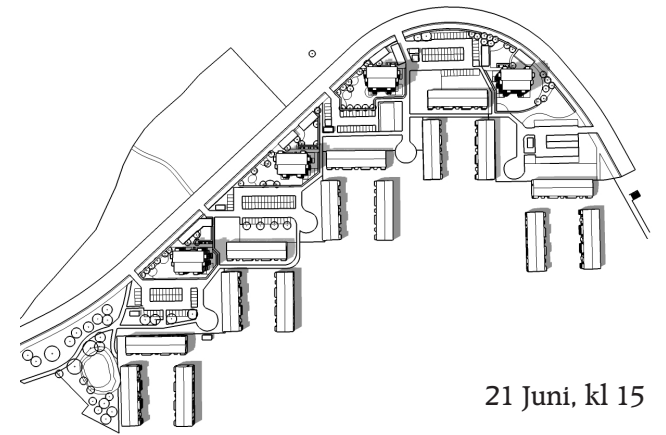
Utvecklingen av Malörtsvägen skulle vara möjlig utan detaljplan, dock skulle en placering av gång- och cykelstråk på bebyggelsens sida innebära en kostsam flytt av körbanan mot nordväst.

PLANFÖRSLAGET

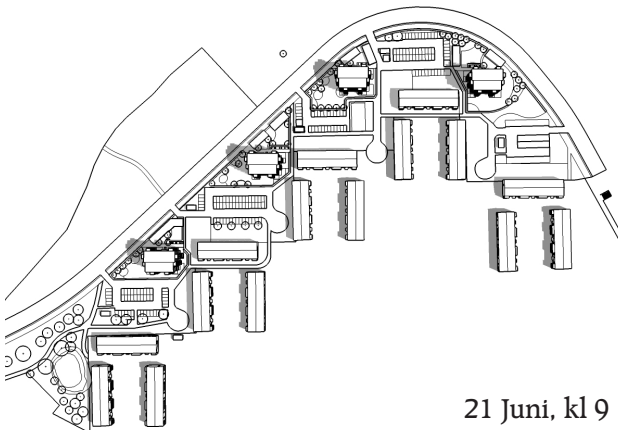
Konsekvenserna av en full utbyggnad av detaljplanen innebär att det blir fler boende som nyttjar minskade gemensamma ytor, framförallt parkeringsytor. En konsekvens blir också en förbättrad kontakt med Malörtsvägen för gående och cyklister till och från befintliga bostäder. För både alternativen gäller att många av dem som idag bor inom Malörten får en förändrad utsikt från hemmet, och att utsikten mot jordbruksmarken skymms av byggnader istället för träd.

En del konsekvenser skiljer sig beroende på vilken bebyggelsestruktur som realiserar. Om planen byggs ut enligt TrelleborgsHems alternativ får lägenheter med fönster på gaveln en ny byggnad nära fasaden på tre ställen. Om planen byggs ut enligt alternativ 2 får

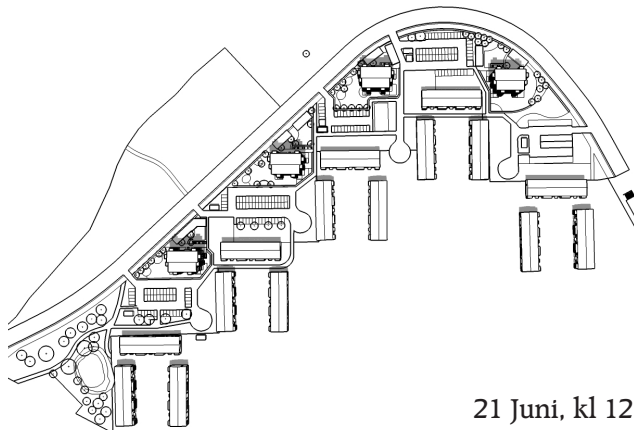
de befintliga lägenheterna som idag har utsikt över grönskande parkeringsgårdar istället utblick över en grön vistelseyta, samtidigt som man antagligen går miste om utblickar mot jordbrukslandskapet i större utstäckning.



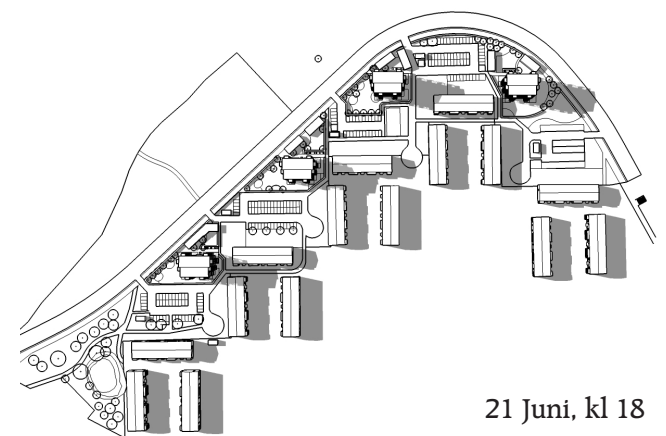
21 Juni, kl 15



21 Juni, kl 9



21 Juni, kl 12



21 Juni, kl 18

Skuggstudie 21 Juni, kl 9, 12, 15 och 18

Med genomförd detaljplan blir det säkrare och smidigare att röra sig till fots och med cykel längs Malörtsvägen, till busshållplatser, till angränsande områden eller till centrum.

STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Planförslaget innebär att gränsen mellan stad och land stärks. Gränsen är idag något utsuddad av grönytor och planteringar i Malörts norra kant. Men med byggrätt närmare Malörtsvägen gör att gränsen mellan stad och land blir skarpare. Malörtsvägen har idag samma typ av karaktär som en landsväg vilket bidrar till en känsla av att man når staden först vid korsning Heskillegatan - Frans Malmros-gatan. Med de illustrerade punkthusen med kompletteringsbyggnader, eller med alternativet längsgående bostadsbebyggelse utmed gatan kommer stadsgrän-

sen upplevas mycket tydligare i Malörtsvägen.

SKUGGBILDNINGAR

Sol- och skuggstudierna (som illustreras på sidan 18 samt nedan) visar att det finns goda möjligheter till såväl solexponerade som solskyddade utemiljöer inom planområdet. Skuggbildningarna från de nya husen sker mestadels över entrézonerna och tillfartsvägar. Vissa av de befintliga bostadshusens gavlar skuggas under sen eftermiddag. Gavellägenheter har fönster på gavlarnas mitt.

TILLGÄNGLIGHET

Planförslaget förbättrar tillgängligheten för gående och cyklande i området genom att komplettera med stråk med bättre trygghet, säkerhet och orienterbar-

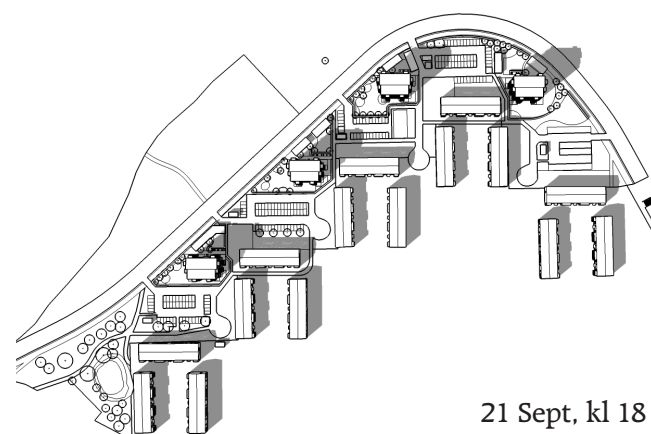
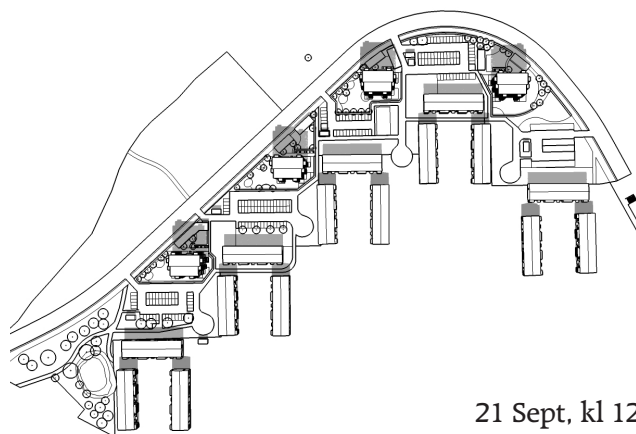
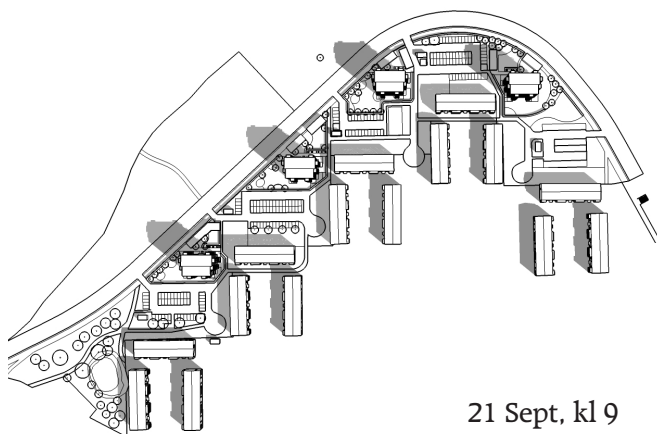
het. Åtgärder inom planområdet förbättrar tillgängligheten till kollektivtrafik och möjligheten att röra sig med gång och cykel till och från centrum.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger inom riksintresse *Högexploaterad kustzon*. Detaljplanen föreslår förtätning inom bebyggt område som redan är ianspråktaget och hårdgjort varför riksintresset inte bedöms påverkas negativt.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR UTOMHUSLUFT

Planens genomförande bedöms inte leda till överskridande av föroreningsnivåer enligt gällande förordning (2001:527) om miljökvalitetsnormer för



utomhusluft.

kantas av bullerskyddsplank anges planbestämmelsen f_2 .

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Planens genomförande bedöms inte leda till överskridande av föroreningsnivåer enligt gällande förordning (2001:554) om miljökvalitetsnormer för vatten. Planförslaget innebär fördröjning av dagvatten i ett område där vattnet tidigare släppts direkt till kommunens ledningsnät. Fördröjning kan bidra till att dagvatten renas i högre grad än tidigare.

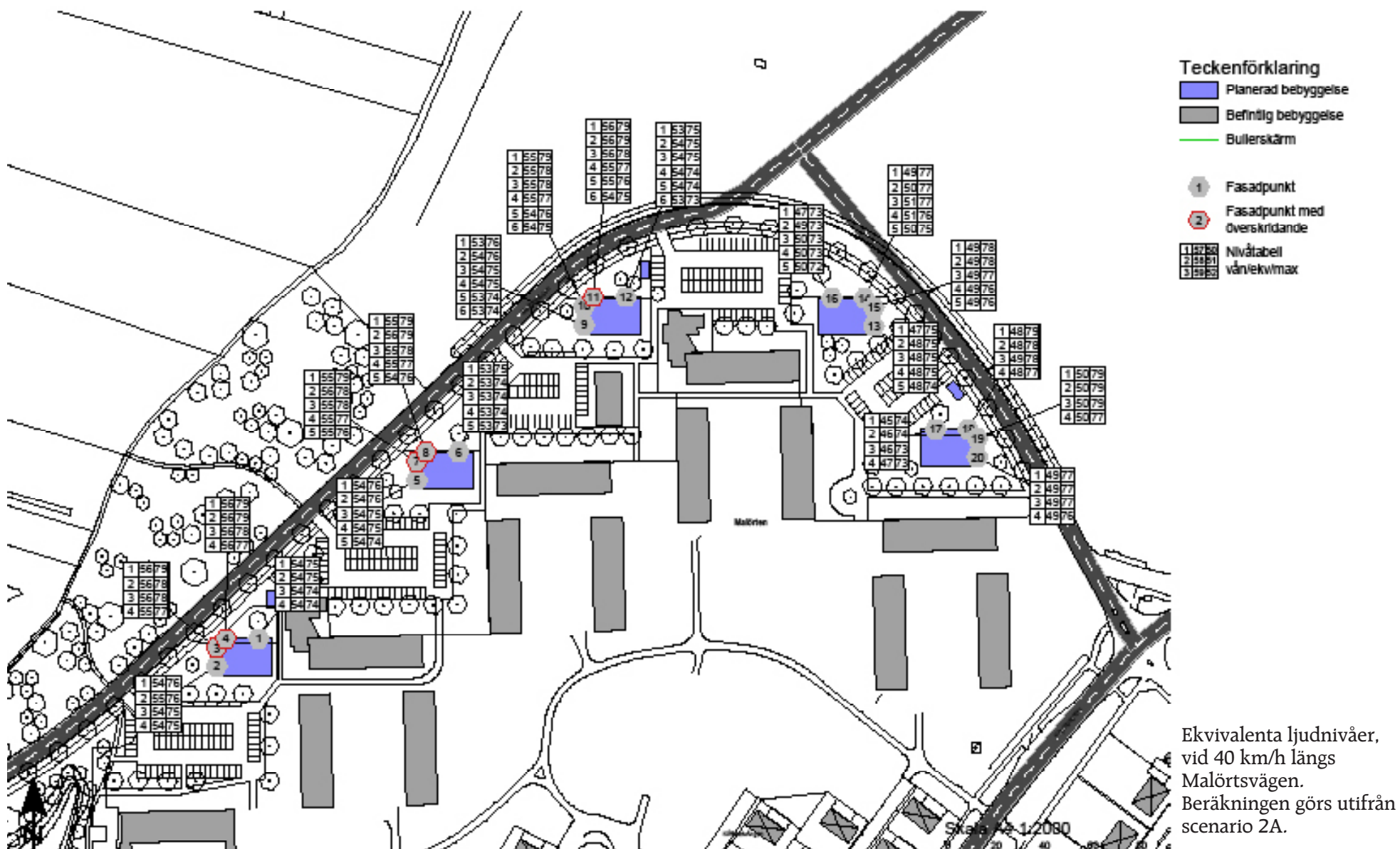
TRAFIKBULLER

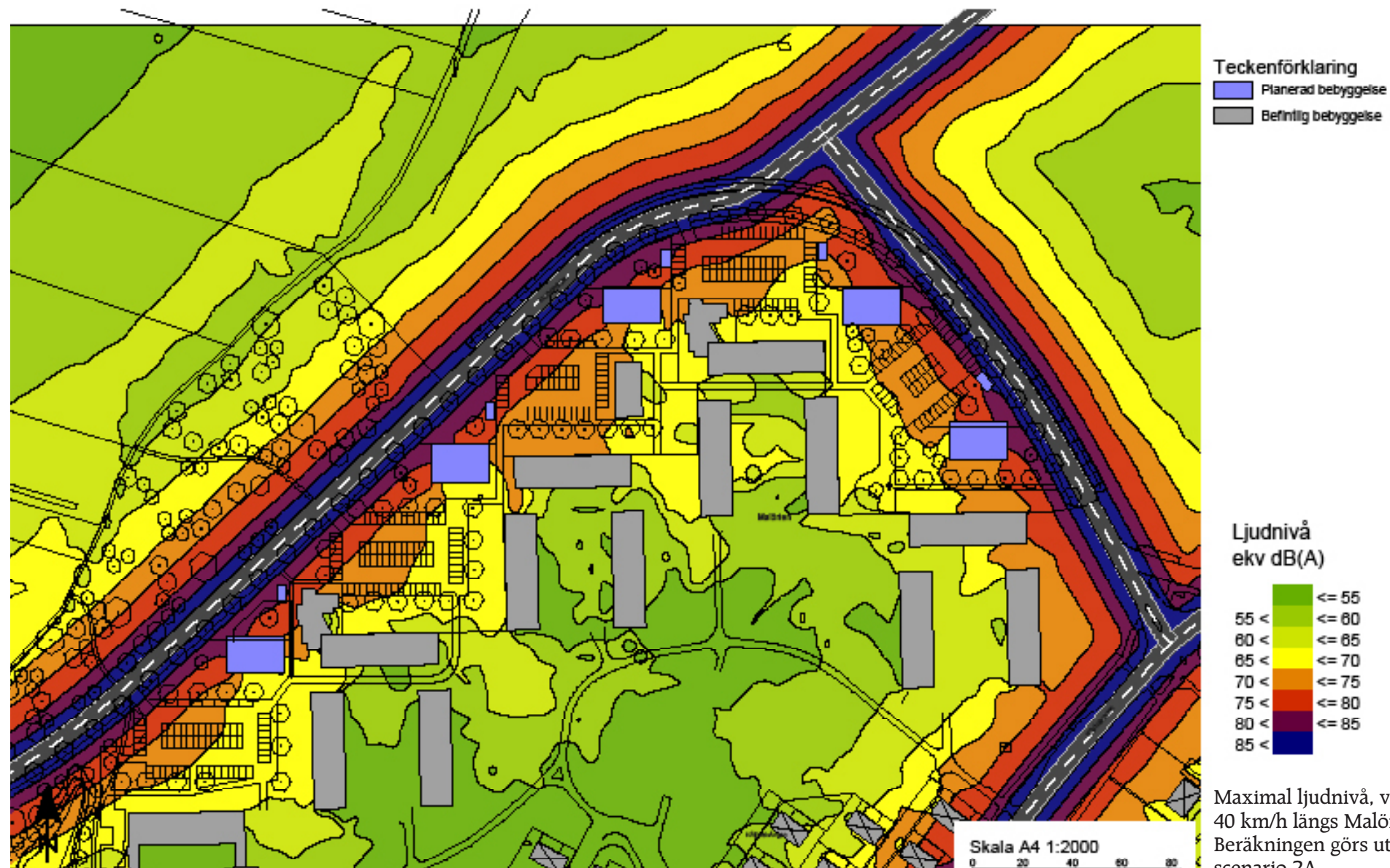
Enligt genomförd bullerutredning visar på att ljudnivåer för bebyggelsen utmed Malörtsvägen inte överstiger förordningen om trafikbuller (2015:216) om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Bullerutredningen visar att det finns förutsättningar för en god ljudmiljö för uteplatser placerade söder om de nya bostadshusen, vilket kan förutsättas gälla även för alternativ bebyggelse utmed gatan.

Bestämmelse n_1 kräver att en yta för utevistelse ska anordnas i anslutning till bostadshuset. För dessa ytor gäller dock inte kravet på att bullerförordningen ska uppfyllas. Anledningen till detta är att vid förtätning med punkthus ska sikten bevaras från kvarteret ut över odlingsmarken. Och för att undvika att gatan

Punktberäkning vid fasad - Ekvivalent- och maximalnivå vägtrafik - år 2036. Utformningsförslag A (daterad 2016-08-12). Vagnät 2A.





Maximal ljudnivå, vid 40 km/h längs Malörtsvägen. Beräkningen görs utifrån scenario 2A.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas andra kvartalet 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Allmän platsmark inom detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för detaljplanens upprättande.

Kommunen ansvarar för iordningställande, drift och underhåll av allmän platsmark.

Exploatören ansvarar för genomförandefrågor och finansiering inom kvartersmark (B₁).

Upplysningar

Lantmäteriförrättning söks hos Lantmäteriet.

Bygglov söks hos Samhällsbyggnadsförvaltningen i Trelleborgs kommun.

Plantering av träd bör ej ske närmare ledningar än 2,5 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella arbeten med ledning, rekommenderas att träd i närheten förses med rot-skydd.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan kommun och exploatör. Avtalet reglerar och fördelar kostnader som uppstår vid framtagande av detaljplanen och de utredningar och undersökningar som erfordras för detaljplanens framtagande.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommun och exploatör i samband med detaljplanens antagande. Exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören ska reglera villkoren för detaljplanens genomförande, uppföljning av åtaganden och kostnadsansvar. För att detaljplanen ska kunna antas krävs det att kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtalet.

Erforderliga avtal med ledningshavare m.fl. ska upprättas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmän platsmark

Kommunen får kostnader för att bygga ut allmän

platsmark.

Kommunen får ökade drift- och underhållskostnader genom ansvar för tillkommande allmän platsmark.

Ersättning för allmän platsmark regleras i exploateringsavtalet.

Avgifter och taxor

Avgifter för anslutning till VA-, dagvatten och elnät samt en bygglovavgift utgår enligt kommunens taxor. Exploatören ansvarar för att söka och bekosta övriga erforderliga tillstånd och dispenser som krävs för att genomföra exploateringen inom detaljplanen.

Förrättningskostnader

Kostnader för Lantmäteriets åtgärder betalas enligt myndighetens taxa. Så långt som möjligt regleras fördelningen av förrättningskostnaderna i exploateringsavtalet.

Anslutningspunkter för VA

Anslutning till befintligt vatten- och avloppsnät utförs inom fastigheten Malörten 1. Det finns tillräcklig kapacitet i vatten- och spillavloppssystemen för att förse planområdet med vatten och avleda spillvattnet.

El och energi

Ny nätstation erfordras inom planområdet. Planförslaget möjliggör ett område direkt söder om Malörtsvägen, inom planområdets nordligaste del.

Ledningar

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele-, eller elledningar bekostas av exploitören/fastighetsägaren.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Planområdet består av delar av Malörten 1 och Kyrkoköpinge 14:1. Malörten 1 ägs av AB TrelleborgsHem och Kyrkoköpinge 14:1 ägs av Trelleborgs kommun.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning föreslås ske i huvudsak enligt fastighetskonsekvenskartan (sid. 23).

Del av Malörten 1 (A) som planläggs som allmän platsmark föreslås regleras in i den kommunala fastigheten Kyrkoköping 14:1.

Del av Malörten 1 (B) som planläggs för tekniska anläggning föreslås styckas av till en ny fastighet.

Servitut och ledningsrätter

Det finns servitut och ledningsrätter inom planområdet.

Malörten 1: servitut - 12-IM2-34/600.1

Gäller rättighet för kommunen att dra fram vatten och elledningar. Inget som kommer att beröras av ett genomförande av detaljplanen.

Ledningsrätt tele - 12-IM2-37/1081.1

Gäller rättighet att dra fram telefon och telegrafförbindelser. Inget som kommer att beröras av ett genomförande av detaljplanen.

Avtalsservitut - 12-IM2-70/1613.1

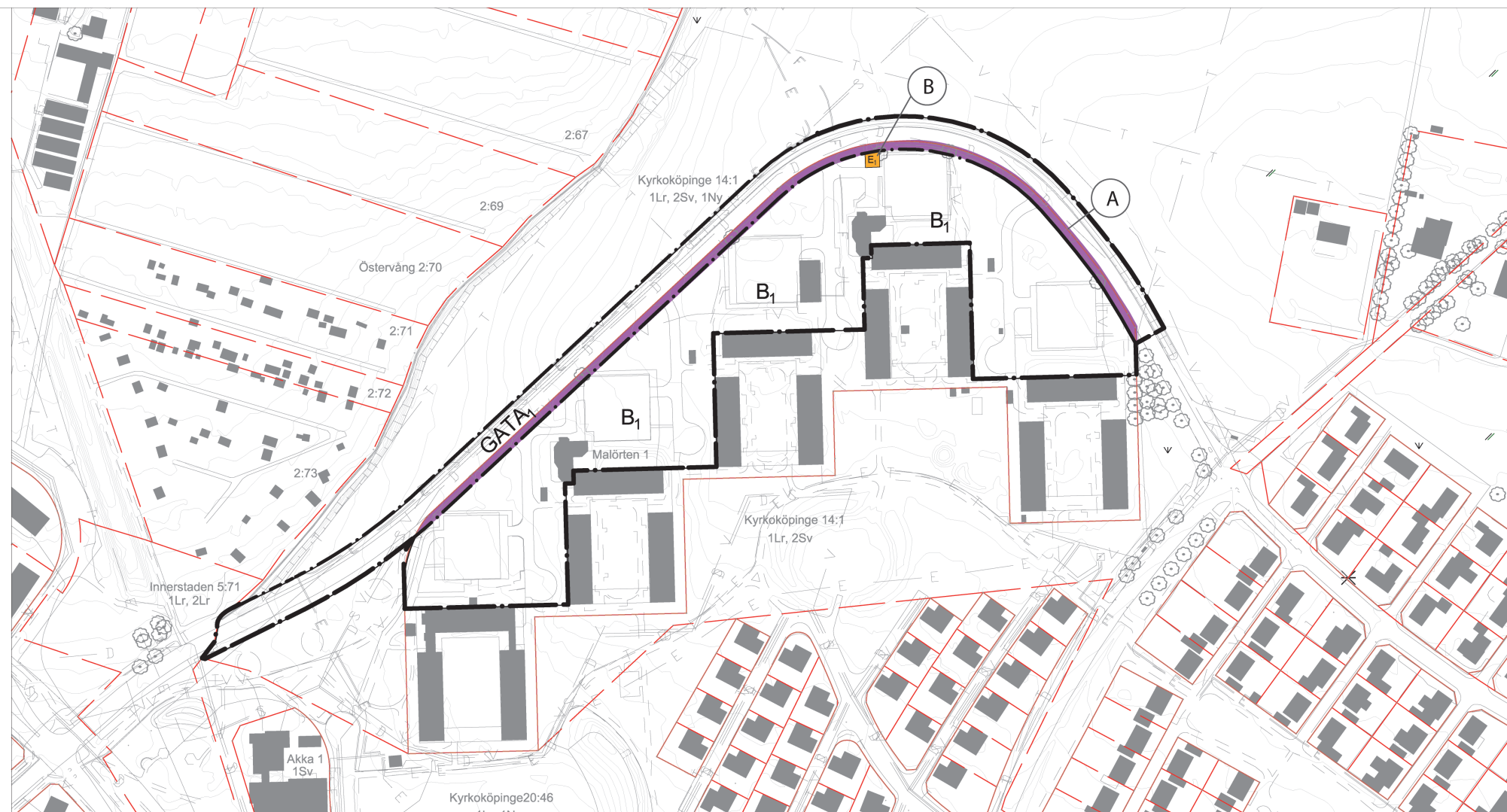
Gäller servitut av VA-ledningar. Inget som kommer att beröras av ett genomförande av detaljplanen.

Initiativ och kostnader för lantmäteriförrättning

När exploateringsavtal upprättas regleras även fastighetsbildningsfrågorna mellan kommun och exploitör. Avsikten är att träffa frivilliga överenskommelser om fastighetsreglering mellan kommun och exploitör.

Initiativ till bildande av servitut eller ledningsrätt görs av respektive rättighets- eller ledningshavare.

Bildande av nya fastigheter inom kvartersmark initieras av exploitören.



Fastighetskonsekvenskartan visar befintliga fastigheter med röda linjer och siffror, och föreslagna plangränser med färglagda fält samt bokstäver för föreslagen markan-

- Kvartersmark som överförs till allmän platsmark
- Kvartersmark som ska styckas av till en ny fastighet
- Befintliga fastighetsgränser
- Ny plangränser