

DETALJPLAN FÖR
SKEGRIE 18:3 M.FL.
"SÖDRA TORVÄNGSVÄGEN" - TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARKITEKT

Lina Jönsson

PLANHANDLINGAR

Denna planbeskrivning

Plankarta

Illustrationskarta

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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

SÅ HÄR LÄSER DU DETALJPLANEN

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser.

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

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

I genomförandekapitlet beskrivs hur detaljplanen kan genomföras.

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

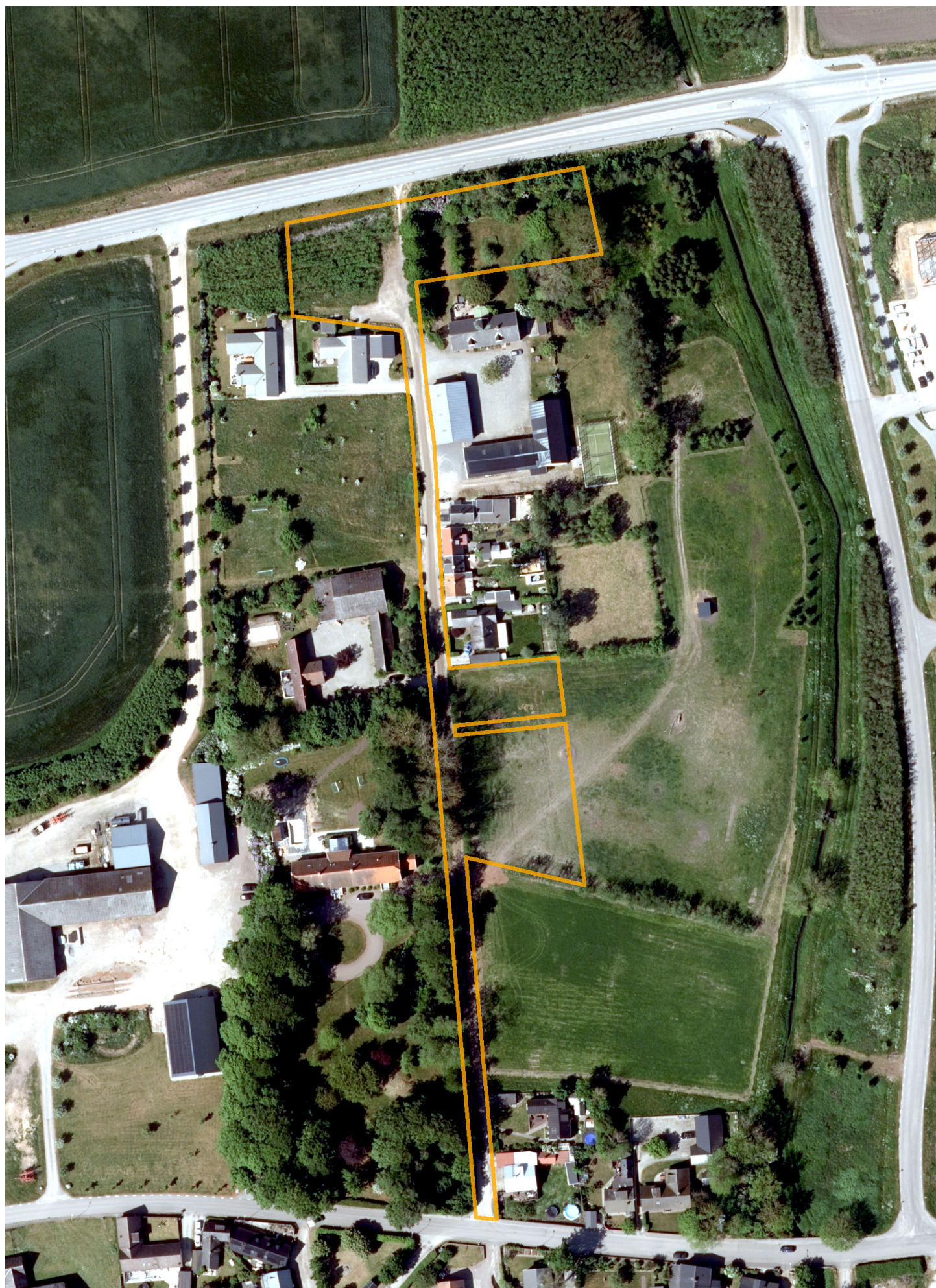
PLANFÖRFARANDE

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



INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

PLANFÖRSLAG	5
DETALJPLANENS SYFTE	5
ANVÄNDNING ALLMÄN PLATS ENSKILT HUVUDMANNASKAP	6
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	6
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	6
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	8
ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET	8
 GENOMFÖRANDE	 9
ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	9
TEKNISK INFRASTRUKTUR	9
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	11
FASTIGHETSRÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	 14
BAKGRUND	14
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	14
RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD	15
STAD OCH SAMHÄLLE	16
HÄLSA OCH SÄKERHET	22
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	25
UNDERLAG TILL PLANARBETET	26



Planområdet ligger i de västra delarna av Skegrie och omfattar cirka 8 000 kvm.

PLANFÖRSLAG

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för kompletterande bebyggelse 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.



Illustrationsplanen visar ett möjligt genomförande av detaljplanen.

ANVÄNDNING ALLMÄN PLATS ENSKILT HUVUDMANNASKAP

GATA₁ Gata. Syftet är att säkerställa en god trafiksituation och framkomligheten för boende och besökare.

NATUR₁ Naturområde. Syftet är att säkerställa ytor för hantering av dagvatten och skyfall inom planområdet.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bostäder. Detaljplanen medger byggrätt för 6 enfamiljshus/parhus.

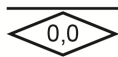
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

d₁ 1100 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. Syftet är även att skydda underjordiska ledningar samt trädens rotzon.

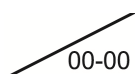


Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Syftet med bestämmelsen är att reglera volymen på ny bebyggelse. Nockhöjden har bestämts utifrån en anpassning till den befintliga bebyggelsen inom den gamla bytomten där majoriteten av huvudbyggnaderna har en nockhöjd på 6-7,5 meter.

e₁ 20% 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 30% 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 Södra Torvängsvägen i egenskapsgräns. Syftet med bestämmelsen är att orientera huvudbyggnaders långsida mot Södra Torvängsvägen för att följa placeringen av befintliga bebyggelse inom kyrbyn och den historiska bytomten.
- p₂** Huvudbyggnad ska placeras med långsida parallellt med fastighetsgräns mot norr i egenskapsgräns. 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** Fasader ska målas i jordfärgstoner i en ljus kulör. Bestämmelsen syftar till att ny bebyggelse uppförs i kulörer med anpassning för den befintliga bebyggelsen inom kyrbyn och den historiska bytomten.
- f₂** Tak ska vara röda tegelpannor, slät- eller pannplåt i svart, mörkgrå eller röd kulör alternativt omålad plåt som patineras, svart papp, grå sinuskorugerad fibercement eller stråtak. Bestämmelsen syftar till att ny bebyggelse uppförs med anpassning för den befintliga bebyggelsen inom kyrbyn och den historiska bytomten.
- f₃** Endast friliggande huvudbyggnad eller parhus. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att skalan på bebyggelsen motsvarar skalan på befintlig bebyggelse inom kyrkbyn och den historiska bytomten. Bestämmelsen gör att det inte går att uppföra radhuslängor.



Takvinkeln får vara mellan 30-45 grader. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de nya byggnadsvolymerna som uppförs har likande volym, uttryck och skala som befintlig bebyggelse inom kyrbyn och den historiska bytomten.

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.
- a₂** Startbesked får inte ges för huvudbyggnad förrän lämplig dagvattenhanteringen har kommit tillstånd. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa genomförandet av lämplig dagvattenhantering.

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 2025. Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen har fått laga kraft. Allmän platsmark inom detaljplanen har enskilt huvudmannaskap. Södra Torvängsvägen som går genom planområdet har enskild väghållare och driftas och underhålls som en gemensamhetsanläggning (Skegrie ga:9) av Södra Torvängsvägens samfällighetsförening.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

DAGVATTEN

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt dagvatten. Området 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. Envigo har tagit fram en dagvattenutredning (2025-05-07) som ligger till grund för hanteringen av dagvattnet.

Föreslagen dagvattenhanteringsprincip rekommenderar dagvattenkassetter (se illustrationer på nästa sida). Dagvattenkassetterna har placerats utifrån omgivande faktorer men behöver inte vara helt fixerat. Förutsättningen är att infiltrationsmöjligheterna förblir goda och det finns en naturlig lutning i ledningarna mot dagvattenåtgården.

Efter rening i dagvattenkassetter 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.

VA

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Vatten- och spillvattenledningar 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.



Illustration som visar en princip för dagvattenhantering för tomt 1 - 3.



Illustration som visar en princip för dagvattenhantering för tomt 4 - 6.

EL OCH ENERGI

Utbyggnaden av området kräver att elförsörjningen behöver förstärks. 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 precis som idag.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

PLANEKONOMI

Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploatörerna.

EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal ska tecknas i samband med antagande av detaljplanen. Detaljplanen kan bara antas om kommunfullmäktige godkänner det exploateringsavtal som tecknas mellan exploatören och kommunen. Exploateringsavtalet skall reglera villkor för genomförande av detaljplanen, åtaganden och kostnadsansvar. Exploatören ansvarar för och bekostar att iordningsställa allmän platsmark och anläggningar för dagvatten (enligt utförd dagvattenutredning). Exploatören ansvarar för genomförande och bebyggelse inom kvartersmark samt dess tillhörande kostnader. Vidare ska exploatören ansvara för och bekosta flytt av ledningar samt ledningsanslutningar (t.ex. VA-, el- eller teleledning m.fl.) inom planområdet. Exploatören ska även ansvara för och bekosta erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

För att säkerställa utförandet av utbyggnaden av allmän platsmark och erforderliga anläggningar kräver kommunen en säkerhet för de ekonomiska åtaganden som görs i exploateringsavtal med enskilt huvudmannaskap. I det fall exploatören inte fullföljer sina åtaganden riskerar framtida boende att belastas ekonomiskt. Kommunen avser därför att ta ut en skälig säkerhet för att säkerställa att området ska fungera på ett tillfredsställande sätt även om kommunen inte är huvudman för allmänna platser och anläggningar. Ett skäligt säkerhetsbelopp för gällande exploatering som exploateringsavtalet berör bedöms vara 50% av den kostnad kommunen bedömt att utbyggnaden av allmän platsmark och erforderliga anläggningar uppgår till, vilket även motsvarar kommunens gällande riktlinjer för exploateringsavtal.

FASTIGHETSRÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

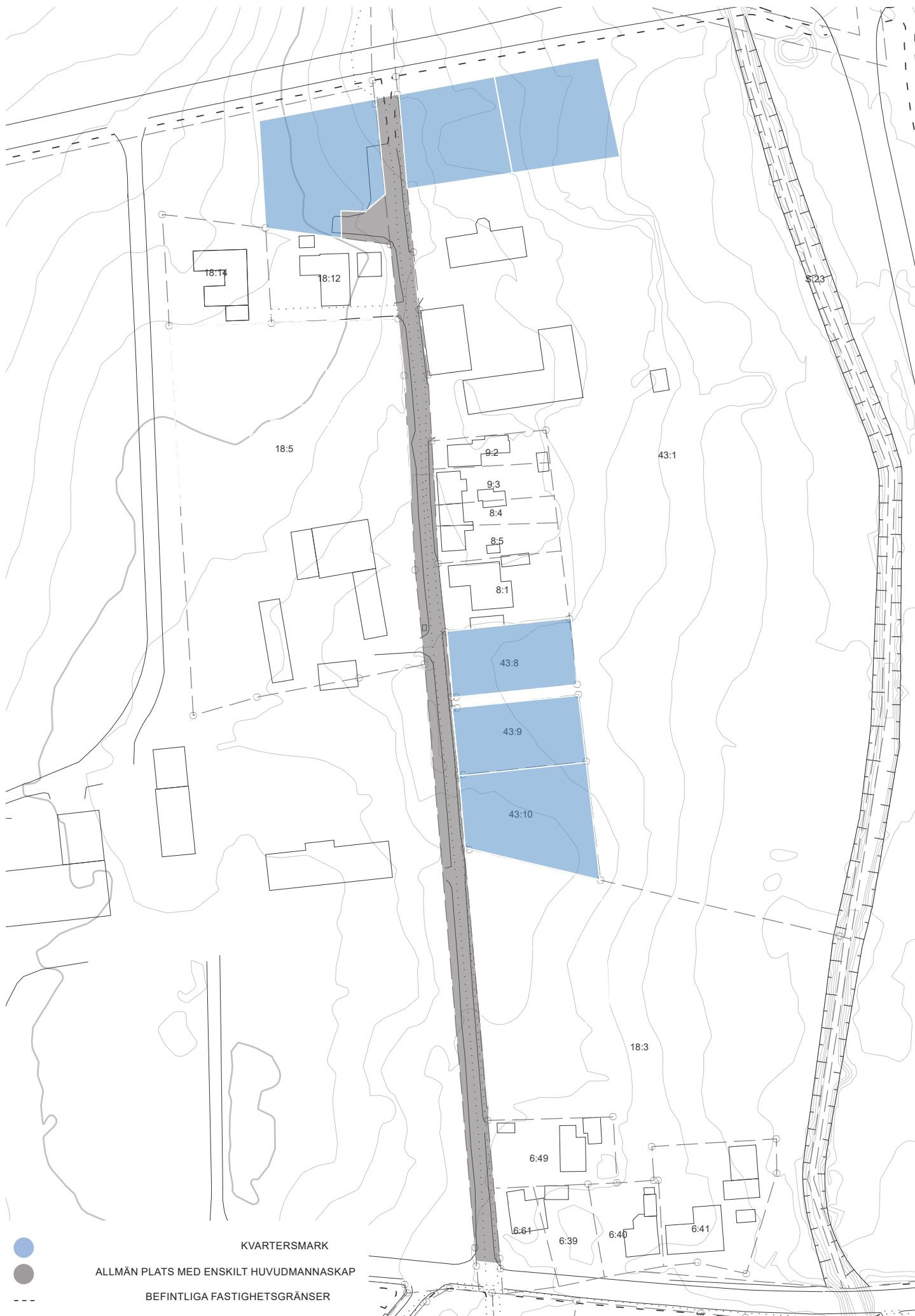
Planområdet berör sex fastigheter, Skegrie 18:3, Skegrie 43:1, Skegrie 43:8, Skegrie 43:9, Skegrie 43:10, och Skegrie S:1. Vid genomförandet av detaljplanen kommer nya fastigheter styckas av och bildas för bostadsändamål. Erforderliga åtgärder för fastighetsbildning initieras och bekostas av exploatören om inget annat avtalas. Se fastighetskonsekvenskartan på nästa sida.

RÄTTIGHETER

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning för väg, Skegrie GA:9. Inom planområdet finns även en ledningsrätt för starkström, 1287–3045.1. Uppkommer skada för de fastigheter som deltagit i gemensamhetsanläggningen kan ägaren som blir av med belastningen bli skyldig att betala ersättning enligt 40 a § anläggningslagen. 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.

NÄSTA SIDA: Fastighetskonsekvenskartan visar hur marken inom området fördelas som kvartsmark och allmän plats.



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.

Den 7 juni 2022 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att godkänna samrådsredogörelsen samt att ställa ut planförslaget för granskning.

PLANDATA

Planområdet ligger i de västra delarna av Trelleborgs kommun inom tätorten Skegries västra delar. Planområdet omfattar ca 8 000 kvadratmeter. 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.

Anpassning har skett med hänsyn till kulturvärden, naturvärden samt risker för människors hälsa och säkerhet. Det gäller främst placering av nya byggrätter där krav på utformning ställs med hänsyn till kulturmiljön och trafikbuller.

RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust.

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 områdets 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 och 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 insprängda mellan befintlig bebyggelse. En del av betesmarken 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 generell biotopskydd för allé och pilevall. Träden skyddas genom att marklov krävs för fällning samt att de endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk med undantag för två träd. Planområdet har avgränsats så att stora ytor längs med Albäcksån fortsatt kommer utgöras av betesmark.

Detaljplanens genomförande medför att den befintliga bebyggelsen längs med Södra Torvängsvägen kompletteras med bebyggelse anpassad likt 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 områdets 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.

STAD OCH SAMHÄLLE

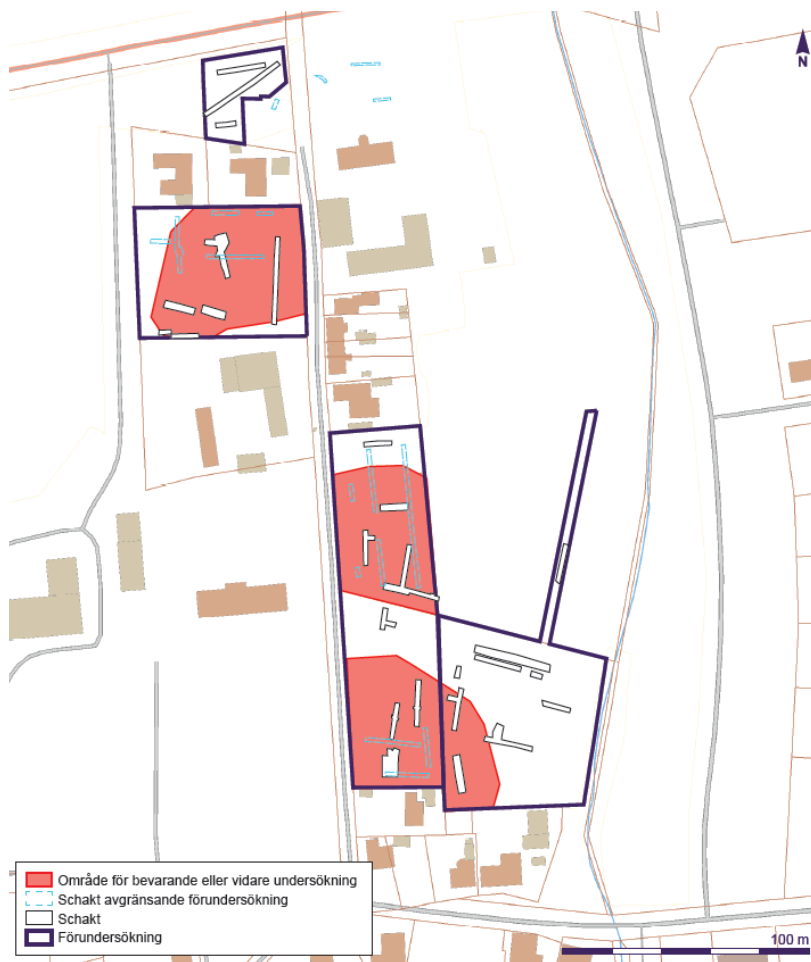
PLATSENS HISTORIK

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 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. 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.

I översiktsplanen Landsbygd och Orter 2028 beskrivs Skegrie som starkt präglad av kulturmiljöer inom och kring orten. Planområdet är utpekad som mycket känsligt område. Alla kyrkbyar bedöms som mycket känsliga och är skyddade som fornlämning. Delar 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. Landskapets tidsdjup är tydligt avläsbart genom det av jordbruksskiftena präglade slättlandskap. För den aktuella planen är det framför allt landskapselement som pilvallar och alléer. Enstaka komplettering av bostadsbebyggelse i eller till anslutning av bykärnorna kan ske med stor varsamhet gentemot den befintliga bebyggelsen vad gäller skala, form och uttryck.



Figur 25 från arkeologisk förundersökning. Förslag på områden som bör ha fortsatta arkeologiska insatser vid eventuell exploatering.

I arbetet med detaljplanen har en ansökan om ingrepp i fornlämning gjorts hos Länsstyrelsen Skåne och en förundersökning har genomförts under april 2023 (Länsstyrelsen, 11967-2022). Av tidigare planområde undersöktes 8 % och 357 arkeologiska kontexter dokumenterades. Undersökningsområdet uppvisar delområden med skiftande karaktärer och som har skiftande bevaringsförhållanden. De norra delarna av undersökningsområdet inte är aktuella för fortsatta åtgärder. För resterande områden ska en arkeologisk undersökning genomföras innan exploatering. Vid undersökningen tas fornlämningarna bort så att en önskad utbyggnad kan genomföras. Därför genomförs denna först efter att detaljplanen fått laga kraft.

Planförslaget innebär att ny bebyggelse uppförs utmed Södra Torvängsvägen. Skegrie kyrka och kyrkmiljön påverkas inte av planens genomförande, inte heller det av jordbruksskiftena präglade slättlandskapet. Bebyggelsen är delvis lokaliserad inom den gamla bytomten och orienterad mot Södra Torvängsvägen som kvarstår i sin sträckning. I syfte att uppnå god anpassning till området regleras den nya bebyggelsen med utformningsbestämmelser.

Den sammanvägda bedömningen är att planförslaget påverkar fornlämningar negativt och att den nya bebyggelsen inte bedöms medföra negativa konsekvenser för kulturmiljön.



Övre bilden - Bebyggelsen längst med Södra Torvängens östra sida.
Nedre bilden - Huvudbyggnad till gården öster om Södra Torvängsvägen.

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 mellersta 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 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. Öster om Södra Tornängsvägen 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 har det tidigare funnits en mindre energiskog av salix och längst i söder en trädgårdsodling av kökskaraktär.

Den enkelsidiga allén av lind i den norra delen av planområdet omfattas av biotopskyddad 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 biotopskyddad pilevall och skyddas även den genom införande av marklov för att träden ska få tas ner eller flyttas. Pilevallen består av 12 träd, dock kan två träd behöva tas ner eller flyttas för att möjliggöra in- och utfart till två av fastigheterna inom planområdet. Träden skyddas inte med marklov och ansökan om dispens från biotopskyddet söks av fastighetsägaren vid genomförandet av detaljplanen.

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



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

Nedre bilden - Ängs och betesmark samt två hus byggda i närtid väster om Södra Torvängsvägen.

TILLGÅNGLIGHET

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 fastställer befintlig vändplan för avfallsfordon. Användningen gata begränsas efter befintlig gräns för Skegrie S:1. Det gör att bredden på gatumarken genomgående är ca 7 meter. Inriktningen för utformningen av gatan är att den fortsatt ska vara grusad.

Planförslaget medger 6 nya enbostadshus/parhus längs med vägen vilket kommer medföra ökad trafik. Detaljplanens genomförande innebär en ökning av trafiken men trafikflödena längs med Södra Torvängsvägen kommer vara fortsatt låga vid full utbyggnad av detaljplanen.

PARKERING.

Idag sker parkering till största del på inom den egna fastigheten för befintlig bebyggelse i närområdet. Viss parkering 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. Recipienten Albäcken har klassningen Dålig ekologisk status (2023-05-02). Ån är påverkad av övergödning och bedöms ha problem med näringsämnen baserat på kvalitetsfaktorn kiselalger, samt höga halter av fosfor och kväve i form av nitrat och ammoniak. Den hydrologiska regimen, konnektiviteten och det morfologiska tillståndet bedöms vara dåliga. Målet är att god ekologisk status ska uppnås till 2033. Albäcken har Ej God kemisk status (2023-05-02) på grund av bromerade difenyleter (PBDE), som är ett flamskyddsmedel, samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. PBDE, kvicksilver och kvicksilverföreningar bedöms överskrida gränsvärdet i alla Sveriges ytvattenförekomster. Det bedöms idag vara tekniskt omöjligt att minska nivåerna till de som motsvarar god status. Dessa ämnen är undantagsämnen och går under mindre stränga krav. Utöver dessa ämnen är målet att God kemisk ytvattenstatus ska uppnås.

Enligt framtagna beräkningar minskar föroreningskoncentrationen med minst 31 % upp till 81 %. Mängden fosfor och kväve ökar på grund av att dessa värden är höga i beräkningsmodellen då det antas att gödselmedel används. Om föroreningarna behöver sänkas kan ett extra sandfång eller intagsfilter placeras vid magasinets inlopp. Alla föroreningar är med god marginal under riktvärdena för miljökvalitetsnormerna.

Den sammanvägda bedömningen är att det är låg sannolikhet att föreslagen exploatering har en negativ påverkan på recipienten. Detta bidrar till att uppnå MKN God ekologisk status 2033 som gäller för recipienten i denna förvaltningscykel.

SKYFALL

Enligt en översiktlig skyfallskartering finns det inte någon ökad risk för översvämning inom planområdet. Marken lutar gradvis ner mot Albäcken och det finns naturliga rinnvägar på öppna gräsytor vid skyfall. Föreslagen exploatering hindrar inte befintlig rinnväg eller skapar instängda områden där skyfall kan samlas. Det föreligger ingen risk för översvämning efter ett genomförande av detaljplanen.

MARKFÖRORENINGAR

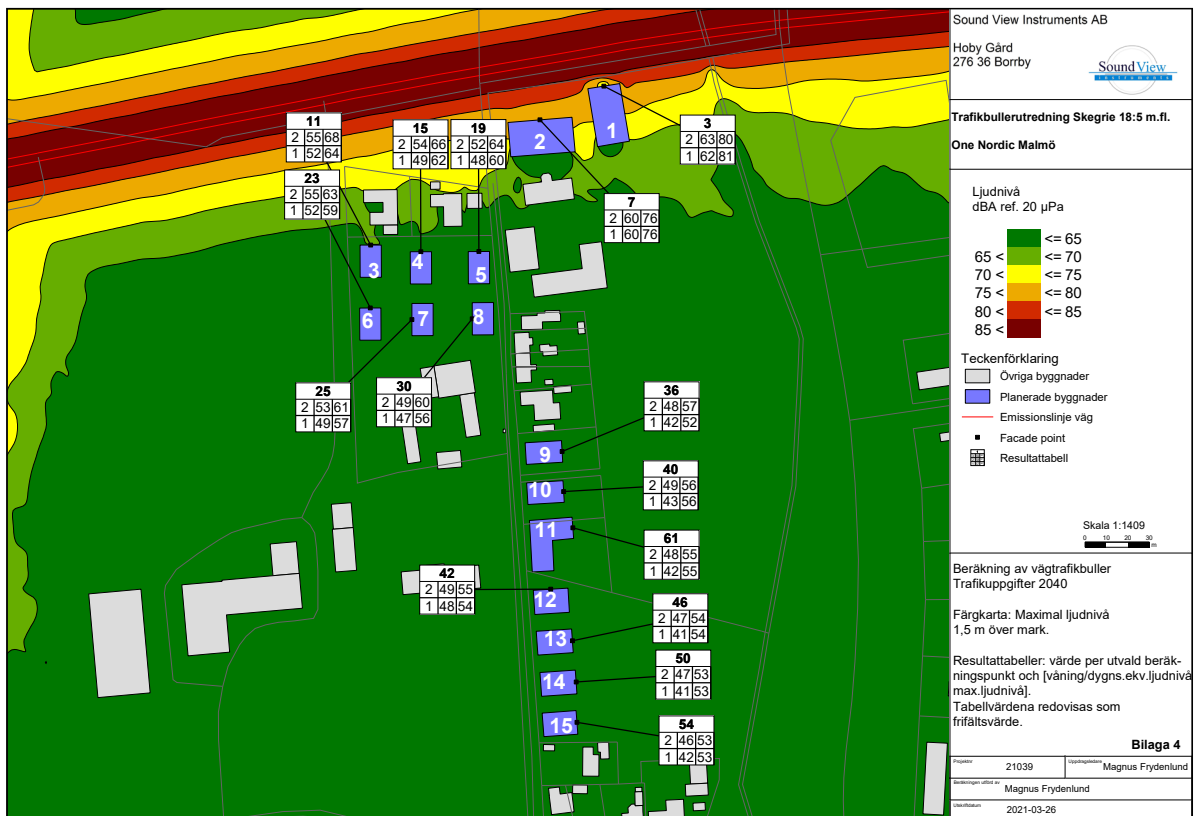
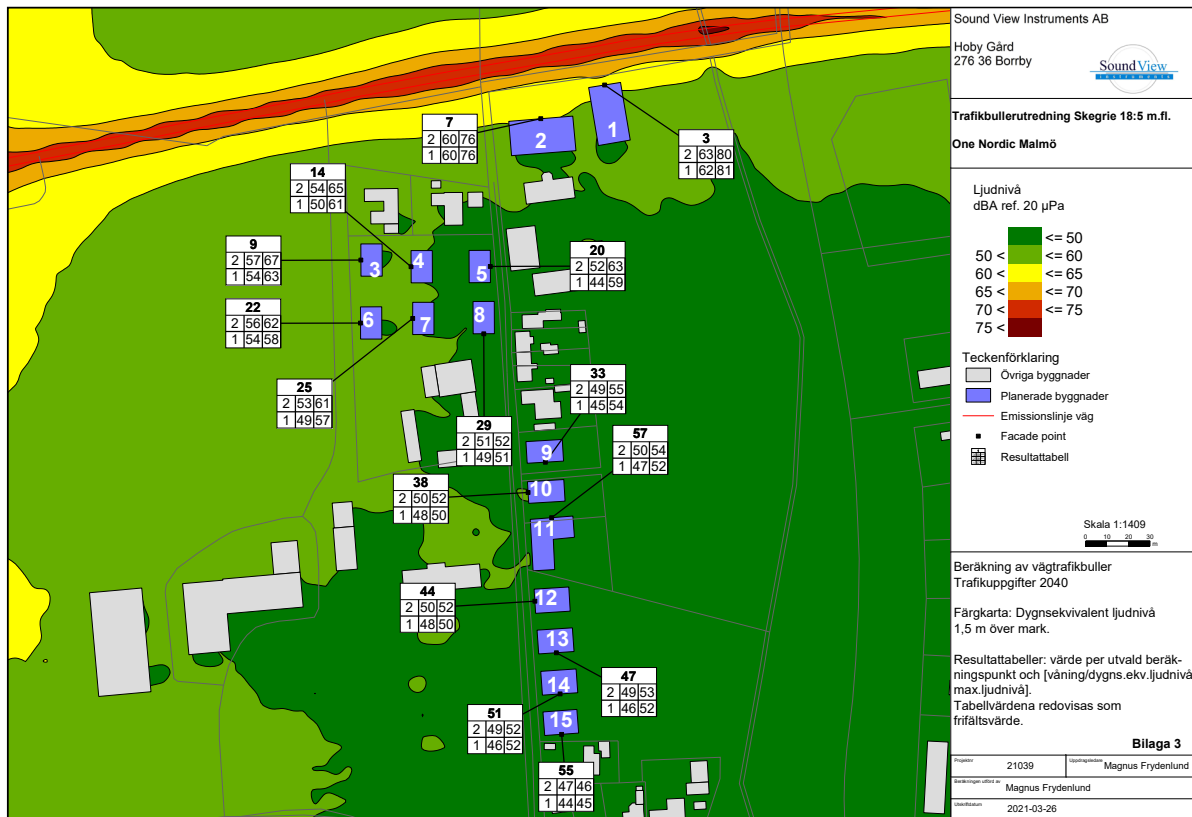
Som underlag till detaljplanen har en markteknisk miljöundersökning genomförts (Geoexperterna 2021-05-21). Fyra prover undersöktes, ett prov vid gården i planområdets norra del, ett prov väster om planområdets som tidigare ingick i planförslaget och två prover öster om Södra Torvängsvägen. Utredningen fann att inga föroreningar påvisades och därmed behöver inga åtgärder vidtas. Urschaktade massor får återanvändas på mark där miljöavdelningen godkänner att massorna får användas. Alternativt ska 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. 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. Tidigare byggrätter väster om Södra Torvängsvägen skulle påverkas av buller från anläggningen. Framtagna beräkningar (Soundview 2018-08-29) visar att den nu föreslagna bebyggelsen inte påverkas av anläggningen.

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 har 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 va-ledningar 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 vilket säkerställs i samband med startbesked.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten. Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt dagvatten. 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 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 utökat 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. 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.

UTREDNINGAR

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

- » 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
- » Meddelande om resultat av arkeologisk förundersökning, 2023-05-03, 11967-2022
- » Arkeologisk förundersökning 2023, Arkeologerna, Rapport 2024:36
- » Dagvattenutredning Skegrie 43, Trelleborg, Envigo, 2025-05-07

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

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

- Lina Jönsson, planarkitekt
- Gunnar Göransson, planarkitekt t.o.m. 2023-09-30
- Jakob Lundgren, exploateringsingenjör t.o.m. 2024-03-15
- Frans Nilsson, exploateringsingenjör
- Jan-Åke Persson, projektör VA-enheten
- Urban Johansson, gatuingenjör
- Mikael Werner, Utredningschef VA-enheten

