

DETALJPLAN FÖR
TRÄVARAN 12
- TRELLEBORGS KOMMUN

TRELLEBORGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen antagen: 220111
Beslutet har fått laga kraft: 220208
Beslutet intygas:



PLANARKITEKT
Nina Schwab

PLANHANDLINGAR
Denna planbeskrivning
Plankarta
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 standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Processen ser ut så här:



INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

PLANFÖRSLAG	5
DETALJPLANENS SYFTE	5
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	6
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	6
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	6
ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET	6
GENOMFÖRANDE	7
ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	7
TEKNISK INFRASTRUKTUR	7
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	7
FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	10
BAKGRUND	10
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	10
RIKSINTRESSEN	10
STAD OCH SAMHÄLLE	10
HÄLSA OCH SÄKERHET	12
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	14
UNDERLAG TILL PLANARBETET	15



PLANFÖRSLAG

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för besökanläggning och handel inom aktuellt område. Syftet med detaljplanen är att säkerställa det som redan finns inom fastigheten (padelhall).

STADSBYGGNADSFÖRSLAGET

Den övergripande strukturen inom planområdet är redan fastställd då allt som ska möjliggöras i detaljplanen redan finns på plats. Den befintliga padelhallen tar upp en stor del av det långsmala planområdet. Resterande del utgörs av parkeringsytor och utomhusbanor men även en del buskage. Padelhallen kompletterar den befintliga strukturen i området väl då dess långsmala form går parallellt med villabebyggelsen i öster och handelsetableringen i väster.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

RH Besöksanläggning och handel. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för besöksanläggning men även handel för att skapa flexibilitet i planen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

e, 35,0% Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Syftet med bestämmelsen är att begränsa storleken på byggrätten.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter. Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnadshöjd för att byggnadshöjden ska samspela väl med kringliggande bebyggelse.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET

Cykelparkering Cykelparkering ordnas enligt kommunens parkeringsstrategi och parkeringsnorm.
Kommunen prioriterar rörelser med cykel och attraktiv cykelparkering är en viktig förutsättning för att göra verksamheter tillgängliga.
Cykelparkering ordnas på kvartersmark i direkt anslutning till varje entré. Syftet är att cykelparkeringen genom sin kvalitet och attraktiva utförande ska bidra till att cykeln blir det självklara förstahandsvalet vid val av transportmedel.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen beräknas kunna antas första kvartalet 2022. Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Detaljplanen omfattar ingen allmän plats.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

DAGVATTEN

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Befintlig dagvattenhantering; ytavvattning för takytor samt parkeringsytor samlas upp via direktkopplade stuprör samt ytavrinningsbrunnar. Vattnet leds till kommunens anslutningspunkt via markförlagda ledningar. Innan inkoppling mot anslutningspunkt passerar dagvattnet brunn med sandfång.

VA

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Den befintliga bebyggelsen är kopplad till det kommunala nätet.

EL OCH ENERGI

Den befintliga bebyggelsen inom fastigheten är kopplad till befintligt elnät. Bebyggelsen värms upp med luftvärmepump.

AVFALLSHANTERING

Avfallshantering sker i enlighet med kommunens avfallsplan.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

PLANEKONOMI

Beställaren bekostar framtagandet av detaljplanen.

FASTIGHETSRETTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Detaljplanen medför inte några fastighetsrättsliga åtgärder. Fastigheten Trävaran 12 kommer fortsatt utgöras av kvartersmark.

RÄTTIGHETER

Det finns inga rättigheter eller servitut inom fastigheten Trävaran 12.



Bild som visar den Padelhall som finns inom området. Vy från Trävaruvägen, söderut.



Bild som visar den södra delen av det aktuella området med utomhusbanor och parkering. Vy mot söder.



Det aktuella området markerat med blå streckad linje.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

BAKGRUND

POLITISKA BESLUT

Den 7 februari 2017 inkom en begäran om planbesked till kommunen från fastighetsägaren till Trävaran 12. Den 2 maj 2017 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att ge positivt besked på planbeskedet. Den 8 juni 2021 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att låta samråda om föreliggande planförslag. Samrådstiden pågick mellan den 21 juni till den 18 juli 2021. Under samrådet inkom 9 yttranden, varav 1 med synpunkter. Den 12 oktober 2021 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att godkänna samrådsredogörelsen och att ställa ut planförslaget på granskning. Granskningstiden pågick mellan den 25 oktober 2021 till den 22 november 2021. Under granskningstiden inkom 6 yttranden, varav 1 med synpunkter.

PLANDATA

Området ligger i nordvästra Trelleborg och omfattar ungefär 12 000 kvm. Marken är privatägd. Längs planområdets norra del går Trävaruvägen som leder mot Tommarpsrondellen. Den padelhall som finns inom fastigheten är uppförd med tillfälligt bygglov som löper ut 23 juni 2023.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 3 § Miljöbalken.

RIKSINTRESSEN

Detaljplanen berörs av riksintresse Högexploaterad Kust.

RIKSINTRESSE HÖGEXPLOATERAD KUST

Hela kustområdet i Trelleborgs kommun omfattas av riksintresse kustzon enligt 4 kap. 1 och 4 §§ miljöbalken och är i sin helhet riksintresse. Syftet med riksintresset är att värna kustlandskapets natur- och kulturvärden så att dessa inte går förlorade. Riksintresse kustzon innebär att det i grunden inte är tillåtet att exploatera inom riksintresseområdet men det finns undantag som gör att exploatering kan tillåtas i vissa specifika fall. Om exploatering inom riksintresse kustzon innebär tätortsutveckling eller utveckling av det lokala näringslivet kan det tillåtas, liksom om den behövs för totalförsvarets behov.

Riksintresset påverkas inte av föreslagen markanvändning i detaljplan

då marken redan är i anspråkstaget och ingår i tätortsutveckling.

STAD OCH SAMHÄLLE

PLATSENS HISTORIK

Denna delen av Trelleborgs stad började byggas ut på 1970-talet. Då byggdes en del industrier ut inom området. Tidigt 2000-tal byggdes villaområdet öster om planområdet ut. Den aktuella fastigheten var dock del av ett större jordbrukslandskap fram till ungefär 2012 då Västra Ringvägen byggdes ut och därmed skar av denna jordbruksplätt från det större jordbrukslandskapet. Marken har varit obebyggd fram till 2018 då padelhallen byggdes och fastighetens nuvarande utformning fastställdes.

STADSSTRUKTUR OCH LANDSKAPSBILD

Den aktuella fastigheten är del av det industriområde som finns i nordvästra Trelleborg. Öster om fastigheten ligger ett villaområde som byggdes ut efter antagande av gällande DP tidigt 2000-tal. Bebyggelsen inom villaområdet är 1-1,5 planshus och industri- och handelsområdets byggnadshöjd ligger kring 2 våningar. Villaområdet avgränsas mot industriområdet med en träddunge som löper längs med den aktuella fastigheten. Denna träddunge skapar en skiljelinje mellan det småskaliga villabostadsområdet och det storskaliga industriella/handelsområdet. Den aktuella fastigheten utgör den mest östra delen av det mera industriella/handelsområdet. Padelhallen inom den aktuella fastigheten ligger intill en större bygghandelsetablering. Dessa slags byggnadskroppar är lämpliga inom externhandelsområden/områden med industriell karaktär i och med att de kräver stor yta (både för byggnader och parkering). Padelhallen syns tydligt från Västra Ringvägen, dock har den en upplevd liknande skala som den kringliggande bebyggelsen öster om planområdet (sett från Västra Ringvägen).

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN

Inom områdets sydvästra del finns en träddunge med ett flertal buskage. I och med att området redan är utbyggt (padelhallen, parkering och utomhusbanorna) så berörs inte den befintliga växtligheten inom området av framtagande av ny detaljplan, men om byggrätter någon gång omdisponeras så kan grönska ev komma att tas bort då det finns en byggrätt på den. Området berörs inte av biotopskydd.

TILLGÄNGLIGHET

Området ligger längs med Trävaruvägen som leder till Tommarpsrondellen

och vidare bland annat längs med Västra Ringvägen. Områden med industriell karaktär och externhandelsetableringar brukar upplevas som främst skapade för att ta sig till och från via bil. Detta område är inget undantag då det ligger nästan i direkt anslutning till Västra Ringvägen. Men den upplevda tillgängligheten är inte alltid samma som den faktiska tillgängligheten. Längs med områdets norra del går en gång- och cykelväg som är väl kopplad till stadens nät.

Den aktuella fastighetens mark är plan och jämn, inga nämnbara höjdskillnader inom fastigheten.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmaste busshållplats ligger cirka 430 meter nordväst om det aktuella området, hållplatsen Västra Vång. Denna hållplats trafikeras av regionbuss 181 som går mellan Trelleborg C och Höllviken. Under rusningstid går den en gång/halvtimme och resterande tid en gång/timme. Den närmsta busshållplatsen för stadsbuss ligger cirka 780 meter från området, busshållplats Västervång.

GATUNÄT OCH TRAFIK

Längs områdets norra del går Trävaruvägen, den leder vidare till Tommarpsrondellen och därmed vidare längs med Västra Ringvägen. Området har en storskalig industriell känsla med breda vägar och separerade gång- och cykelbanor. Bilister prioriteras i detta rum. Trävaruvägen är en återvändsgata, därmed trafikeras den endast av de som ska till padelhallen och de handelsetableringar längre ner längs vägen.

PARKERING

Inom området finns 85 parkeringsplatser som nyttjas av de som besöker padelhallen.

SAMHÄLLSSERVICE

Två större livsmedelsbutiker finns sydväst om det aktuella området, cirka 650 respektive 700 meter. Västervångskolan ligger cirka 750 meter öster om planområdet. Bäckaskolan ligger ungefär 1200 meter sydväst om det aktuella området.

BARNPERSPEKTIV

Barnperspektivet är alltid en faktor vid planläggning. Genom att möjliggöra för besöksanläggning (padelhallen) så skapas möjlighet för fysisk aktivitet - vilket gagnar både vuxna och barn.

HÄLSA OCH SÄKERHET

RISKER OCH STÖRNINGAR

Väster om planområdet löper Västra ringvägen, som är en transportled



Bild som visar den Padelhall som finns inom området. Vy från Trävaruvägen, söderut.



Bild som visar den Padelhall och parkeringsyta som finns inom området. Vy från södra delen av området, norrut.

för farligt gods. Kortaste avstånd mellan byggrätten inom planområdet och farligt gods-leden är ca 50 meter. Enligt länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meter från farligt gods-led. Med anledning av länsstyrelsernas krav har en riskbedömning gjorts av WSP på uppdrag av exploatören. I aktuell riskbedömning har Vägledning 3 i RIKTSAM tillämpats. Det vill säga att probabilistiska kriterier tillämpas när lämplig markanvändning och behovet av riskreducerande åtgärder inom planområdet utvärderas.

Aktuell riskbedömning utgår ifrån ett framtidsscenario där en komplett ringled har byggts runt Trelleborg. Detta innebär att majoriteten av den tunga trafiken till och från Trelleborgs hamn, inkl. farligt gods-transporterna, antas trafikera Västra ringvägen.

Under dessa antaganden indikerar genomförd riskbedömning att vägens riskpåverkan på det aktuella planområdet ligger inom acceptabla nivåer. Riktlinjen (RIKTSAM) krävställer även att nettotillskottet av oönskade händelser behöver reduceras eller elimineras av förhållanden på platsen eller efter införandet av skyddsåtgärder om skyddsavståndet till besöksanläggning (R) och handel (H) understiger 70 meter (skyddsavståndet är 50 meter i det aktuella fallet).

WSP bedömer att det befintliga diket samt höjdskillnaden mellan Västra ringvägen och planområdet kompenserar för att skyddsavståndet är kortare än det som anges i vägledningen. Vidare är padelhallens fasad utförd i obrännbart material vilket reducerar risken för brandspridning vid händelse av en olycka på vägen. Sammantaget bedömer WSP därmed att den tilltänkta utformningen av planområdet, med hänsyn till riskpåverkan från Västra ringvägen, är acceptabel samt förenlig med länsstyrelsens riktlinje.

SKYFALL

Utifrån den skyfallskartering som gjorts över kommunen syns två mindre lågpunkter inom området. Dessa är dock belägna inom den sydvästra delen av fastigheten, inom den delen av fastigheten som inte är hårdgjord. Denna delen av fastigheten består av träd och buskage. Ingen risk för översvämning bedöms.

MARKFÖRORENINGAR

Inga markföroreningar har påfunnits inom området.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

MARKBESKAFFENHET

Innan padelhallen uppfördes inom fastigheten utfördes en provgrävning ner till 2,5 meters djup. Provgrävningen visade på fast och stabil mark under 0,3 meter matjord - vilket var lämpliga markförhållanden för uppförandet av den byggnation som finns på plats i dagsläget.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och dricksvatten.

UNDERLAG TILL PLANARBETET

ÖVERSIKTSPLAN

Det aktuella området omfattas av Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs Stad 2025. I markanvändningskartan markeras området som nytt bebyggelseområde och handelsområde (Hedvägens Internhandelsområde). Den föreslagna markanvändningen är därmed förenlig med den fördjupade översiktsplanen för staden.

GÄLLANDE DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH TOMTINDELNINGSBESTÄMMELSER

För området finns en gällande detaljplan, Stadsplan A95 (laga kraft 1968). Denna detaljplan medger för industritiändamål. Den föreslagna användningen är besöksanläggning och handel - vilket inte är förenligt med den gällande detaljplanen.

UTREDNINGAR

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

» *Riskbedömning detaljplan - Omgivningspåverkan från farligt gods transporter på Västra Ringvägen, WSP, 2021-05-05*

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen.

- Nina Schwab, planarkitekt
- Oskar Anselmsson, planarkitekt

