

TRELLEBORGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen antagen: 2015-12-17
Beslutet har vunnit laga kraft: 2016-01-27
Beslutet intygas: 

Detaljplan för

Trucken 2 och del av Ståstorp 3:1

Trelleborgs kommun

Normalt planförfarande

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling)

Plankarta

Illustrationskarta

Grundkarta med fastighetsförteckning

Granskningsutlåtande

Övriga handlingar

Arkeologisk utredning Ståstorps
industriområde, UV Syd, 2000. UV Syd rapport
2000:76

Dagvattenutredning till DP för Trucken 2 m.fl.,
Trelleborg. Tyréns, 2014-10-01

Trelleborg Västra Industriområdet Översiktlig
geoteknisk utredning, SigmaSävar, 2000-02-17

Trafikutredning Hedvägen/Fraktvägen m fl,
Trelleborg. Tyréns, 2014-11-11

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Oskar Duvetorp, Plan

Gunnar Göransson, Plan

Anders Bramme, Plan

Tekniska förvaltningen

Jan-Åke Persson, Projektering

Zandra Jönsson, Exploatering

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Ann-Katrin Sandelius

Stadsarkitekt



Gunnar Göransson

Planarkitekt

syfte & huvuddrag

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen tas fram med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

BAKGRUND

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2014-01-28 § 20 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja detaljplaneläggning av Trucken 2 och del av Ståstorp 3:1. Området är sedan tidigare planlagt för industri- och kontorsändamål med begränsad andel handel. Delar av planområdet utgörs av naturmark som ska tas i anspråk för kontors-, industri- och handelsändamål.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa en effektivare markanvändning inom planområdet och att möjliggöra för kontors-, industri-, och handelsetableringar på mark som tidigare varit naturmark.

FÖRSLAGET I KORTHET

Planförslaget innebär att:

- Allmän platsmark natur tas i anspråk för industri-, kontors- och handelsändamål
- Byggrätten utökas
- Truckvägens sträckning fastställs i detaljplan

MILJÖBEDÖMNING

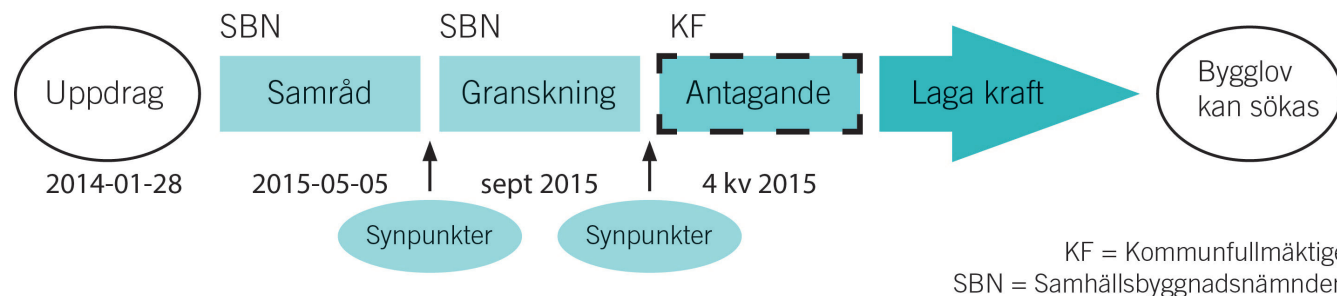
Planändringen omfattar ett område som redan är planlagt för industri, kontor och handel. Delar av planområdet utgörs av naturmark som inte hyser några högre naturvärden. Planförslaget syftar till att möjliggöra en flexiblere användning av verksamhetsområdet och skapa en effektivare markanvändning.

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap miljöbalken.

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

Störningar från verksamheter inom planområdet bedöms inte påverka närliggande bostadsområden. Den plan som ersätter gällande plan bedöms inte medföra mer störningar än om nollalternativet genomförs.

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms enligt ovan inte bli följden av planens genomförande jämfört med gällande plan.



LÄGE

Planområdet ligger inom västra verksamhetsområdet i de västra delarna av Trelleborgs stad. Området avgränsas i norr av jordbruksmark, i söder av Truckvägen samt i öster och väster av industrifastigheter. Planområdet är beläget mellan 4 och 5 meter över havet.

AREAL OCH MARK

Planområdet omfattar ca 9800 m² och utgörs av obebyggd gräsbevuxen mark inom ett etablerat verksamhetsområde.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgörs av fastigheten Trucken 2 som är privatägd samt delar av fastigheten Ståstorp 3:1 som är kommunägd.

GEOTEKNIK

Översiktlig geoteknisk utredning för området genomfördes år 2000. Jordlagren under mulljordstäcket består till övervägande delen av siltig, lerig morän som underlagras av lermorän. Undersökningen indikerar att inga större geotekniska problem föreligger. 2- till 3-våningshus kan i normalfallet grundläggas utan särskild grundförstärkning inom större delen av planområdet.

I projekteringsskedet ska undersökningen kompletteras innan slutliga anvisningar för grundläggning, dränering, uppfyllnader och schaktning kan lämnas.

FORNLÄMNINGAR

Arkeologisk utredning genomfördes år 2000 och visar att området inte omfattas av några fornlämningar. Påträffas i samband med markarbetena fornlämningar ska dessa, i enlighet med lagen om kulturminnen m.m. 2 kap. 10 §, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

RIKSINTRESSEN

Planområdet är beläget inom riksintresse för kustzonen. Planförslaget bedöms inte medföra påtaglig skada för riksintresset. Området är en del av västra verksamhetsområdet och är sedan tidigare ianspråktaget av bebyggelse.



Planområde med omgivningar. Ortofoto 2012

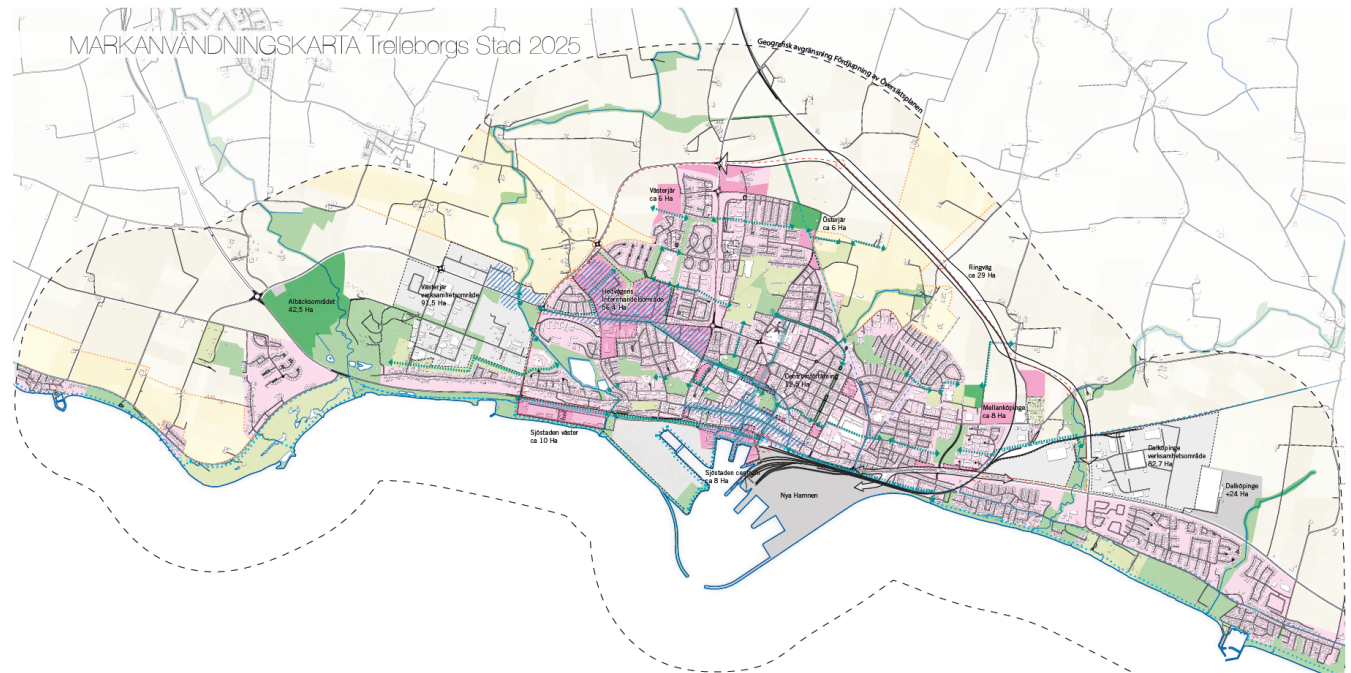
tidigare ställningstaganden

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN FÖR TRELLEBORGS STAD 2025

Planområdet ligger inom utpekat internhandelsområde. Inom interhandelsområdet ska främst handel med skrymmande varor och annan dagligvaruhandel lokaliseras. Planförslaget är således i enlighet med *Fördjupning av översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025*.

NATUR- OCH KULTURMILJÖPLAN

Planområdet ligger inte inom något område som är utpekat i Natur och Kulturmiljöplan 2010, Trelleborgs kommun. Öster om området sträcker sig Ståstorpsån som är utpekad som en grön korridor i Trelleborgs kommun.



Utdrag ur Fördjupning av översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025.

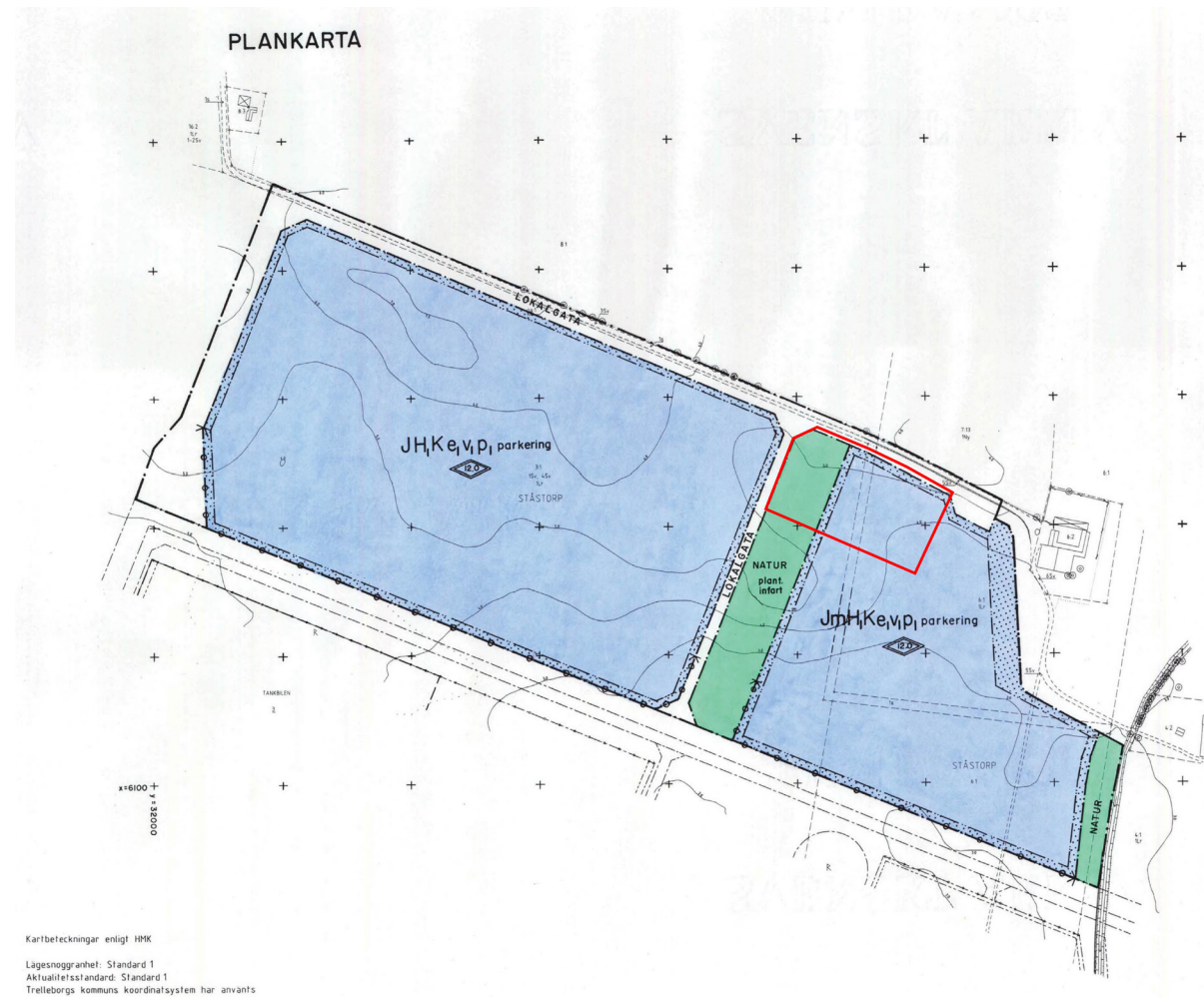
tidigare ställningstaganden

DETALJPLAN

DP 89, laga kraftvunnen 2000-12-28, är idag gällande för planområdet. Syftet med gällande detaljplan är att möjliggöra för industrietableringar med anknuten handels, hantverks- och kontorsverksamhet.

Detaljplanen medger industri, kontor och handel om högst 3000 m² inom planområdet. Totalhöjden regleras till 12 meter och bebyggelse ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns. Byggnadsytan får som mest uppta 50 % av tomtytan.

DP 89 upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.



Gällande detaljplan, DP 89. Laga kraftvunnen 2000-12-28.

förutsättningar och planförslag

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Ca 150 och 300 meter öster om planområdet ligger närmaste bostadsbebyggelse i form av två friliggande gårdar. Närmaste sammanhållna bostadsbebyggelse ligger ca 700 meter öster om planområdet.

Inga nya bostäder planeras inom planområdet.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet är en del av västra verksamhetsområdet och angränsar i öst, väst och söder åt industri- och handelsverksamheter. Byggnadernas skala och uttryck är varierat men är av storskalig industriområdeskaraktär.

Planförslaget anger industri, kontor och handel som användning av kvartersmark. Användningen regleras med bestämmelserna:

J₁ – småindustri som inte är störande för omgivningen.

K – kontor.

H₁ – handel, dock ej med livsmedel eller andra dagligvaror.

Planförslaget reglerar bebyggelsen till en högsta totalhöjd på max 12 meter för anpassas till höjden på omkringliggande bebyggelse. För att möjliggöra effektivare markanvändning regleras byggnadsarean genom bestämmelsen e₁ som tillåter att 65 % av fastighetsarean bebyggs.

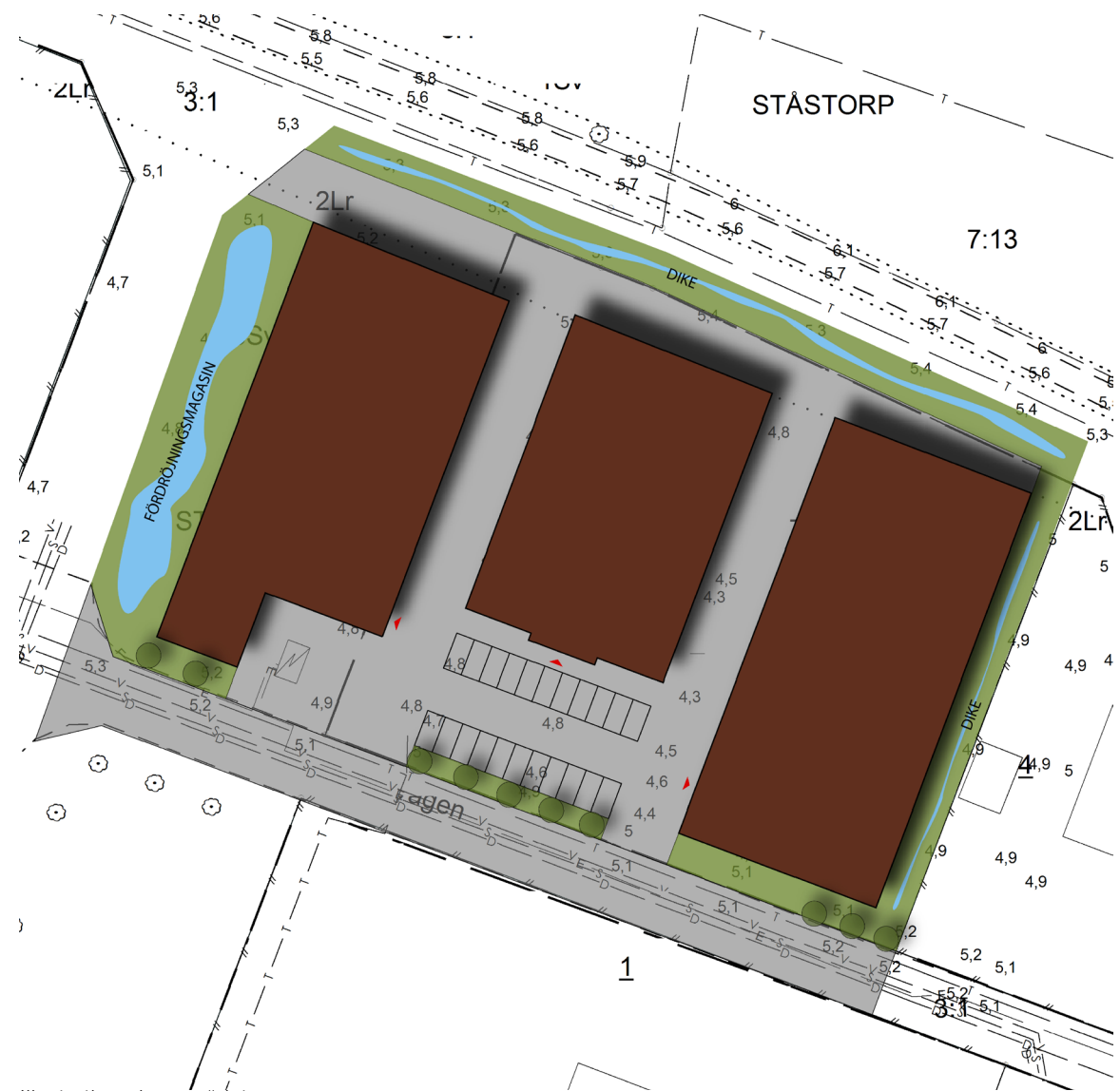


Illustration planområdet

förutsättningar och planförslag

Skyltar ska uppföras på fasad eller på fristående skyltpelare som inte får överstiga en totalhöjd på 12 meter.

GATOR & TRAFIK

Gatunät

Söder om planområdet sträcker sig Hedvägen. Hedvägen är en av två stora infartsvägar västerifrån till Trelleborgs stad. Tillåten hastighet på Hedvägen är 60 km/h. Från Hedvägen nås planområdet via Fraktvägen och Truckvägen. Genom planområdet sträcker sig Truckvägen som utgör matargata till verksamheterna inom planområdet. Hastigheten på dessa vägar är begränsad till 40 km/h.

Trafikmätningar under oktober 2014 visar att Fraktvägen idag trafikeras av 1000 fordon/dygn. I dagsläget trafikeras Hedvägen av 8300 fordon/dygn.

Planområdet beräknas maximalt alstra ca 1300 fordon/dygn som kommer trafikera Fraktvägen och Hedvägen.

Enligt *Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025* planeras hamntrafiken att ledas om via en östlig ringväg och passera Hedvägen söder om planområdet. Andra åtgärder på trafikinätet i Trelleborgs stad kommer också att medföra en trafikökning på Hedvägen. Med dessa ökningar

medräknade samt den trafik som planområdet bedöms alstra kommer trafiken på Hedvägen öka till 16900 fordon/dygn och på Fraktvägen till 3800 fordon/dygn i dagsläget. Med uppräknings av trafiken beräknas Hedvägen år 2035 trafikeras av ca 20500 fordon/dygn och Fraktvägen fortsatt ca 3800 fordon/dygn.

Korsningen Hedvägen-Fraktvägen bedöms få kapacitetsproblem med omledning av hamntrafiken. Då finns möjligheten att nå Hedvägen via Lastvägen och Persåkersvägen som genom en intern omfördelning kan lösa kapacitetsproblemen för korsningen Hedvägen-Fraktvägen.

På längre sikt fram till år 2035 kan åtgärder vid korsningen Fraktvägen-Hedvägen bli aktuella. Utrymme att genomföra eventuella åtgärder finns i befintliga detaljplaner och detta planförslag begränsar inte dessa möjligheter.

En fortsättning av Fraktvägen norrut samt lokalgata norr om planområdet är även planlagd men har inte anlagts. Att anlägga fortsättningen av Fraktvägen och lokalgatan enligt DP 89 är inte aktuellt om inte området norr om planområdet ska detaljplanläggas.

In- och utfarter till planområdet ska anordnas från Truckvägen.

förutsättningar och planförslag

Gång och cykel

Gång- och cykelväg från Trelleborg till Västra Tommarp och Skegrie går längs med Hedvägens norra sida. Längs Fraktvägen och Truckvägen finns i dagsläget inte några separata gång- och cykelvägar. Oskyddade trafikanter hänvisas till vägrenen.

Kollektivtrafik

I dagsläget finns ingen bussförbindelse längs Hedvägen väster om Västra Ringvägen. Närmaste busshållplats för lokaltrafik ligger vid Hallasvängen ca 1 km från planområdet. Närmaste busshållplats för regiontrafik ligger vid Bäckaskolan ca 2,5 km från planområdet.

I samband med att Trelleborg får persontågstrafik i december 2015 kommer busslinje 146 att dras om. Linje 146 går i dagsläget längs Västra Ringvägen och når E6/E22 vid "västra korset". I december 2015 kommer linjen dras om och trafikera Hedvägen väster om Västra Ringvägen och nå E6/E22 vid cirkulationsplatsen vid Maglarp. Nya hållplatser kommer att etableras vid Västra Ringvägen, Persåker och Maglarp. I och med det kommer busshållplats att finnas inom 500 meter från planområdet.

Parkering

All parkering ska anordnas på kvartersmark. Exploatören ska vid bygglovsskedet redovisa hur tillräcklig parkering enligt kommunens parkeringsnorm anordnas. All varumottagning ska ske på kvartersmark.



förutsättningar och planförslag

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av gräsbevuxen mark. Norr om planområdet finns enstaka pilar som avgränsar verksamhetsområdet mot jordbruksmarken.

I norra, västra och södra delen av planområdet reserveras en yta för öppen dagvattenhantering som inte får hårdgöras.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

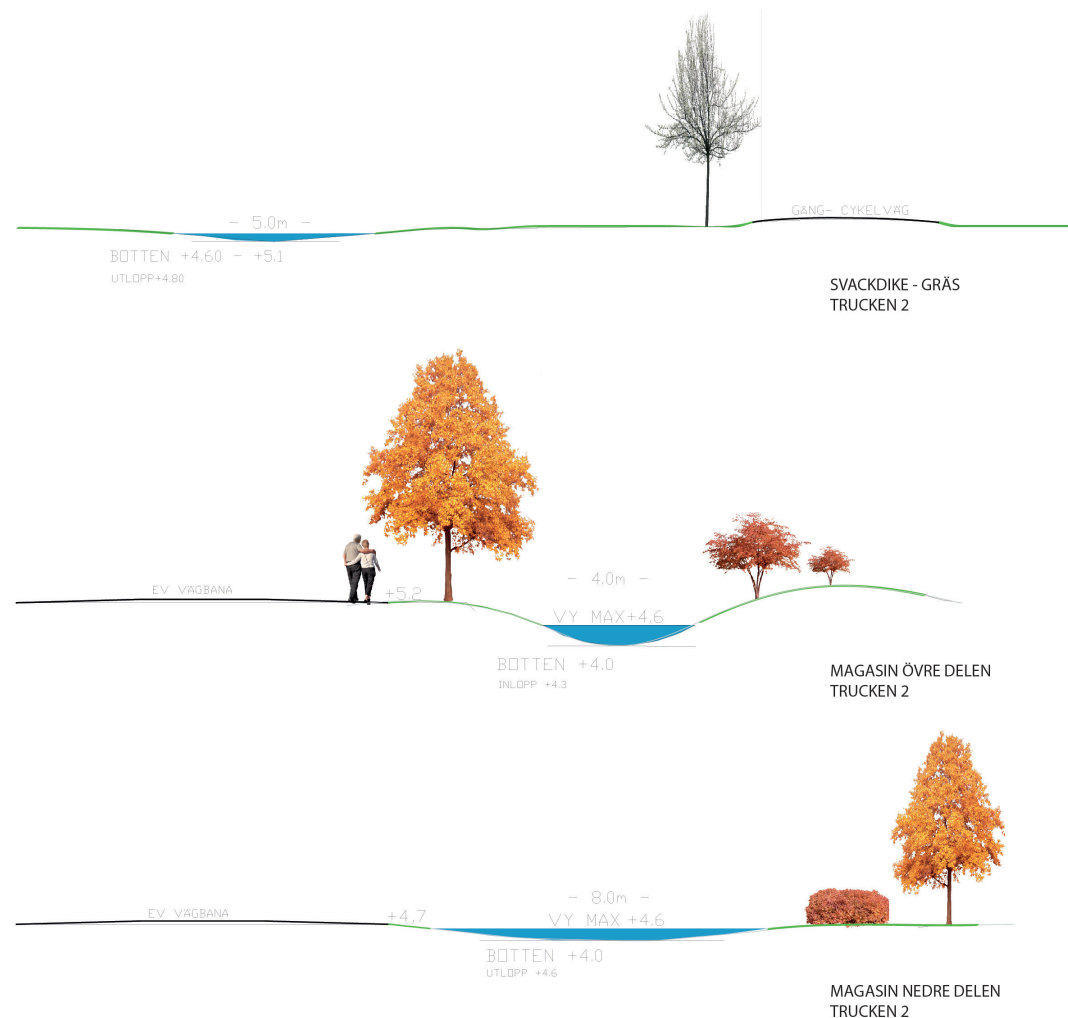
Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Vatten- och spillvattenledningar finns i Fraktvägen och Truckvägen. Fastigheterna kopplas med servis till befintliga ledningar.

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvattenledningar finns i Truckvägen som leder dagvattnet till recipienten Ståstorpsån. Fastigheten Trucken 2 är ansluten till befintligt dagvattensystem med en servis på som ligger på nivån + 2,80 meter.

När planområdet exploateras kommer stora delar att hårdgöras och dagvattnet har inte samma möjlighet att infiltrera som tidigare. Därför krävs att dagvattnet fördröjs inom kvartersmarken innan det kopplas till



förutsättningar och planförslag

det kommunala nätet enligt de krav som ställs från VA-huvudmannen.

VA-huvudmannen kommer att ställa krav på att det maximala flödet till anslutningspunkt inte får överskrida 30 l/s, ha. Det innebär att från fastigheten får inte mer än 24 l/s kopplas till det kommunala nätet. För att klara det maximala flödet för ett dimensionerande 10-årsregn krävs ett magasin med en utjämningsvolym på minst 113 m³.

Beräkningar av vilka utjämningsytor som krävs för ett dimensionerande 10-årsregn har genomförts i bifogad dagvattenutredning (Tyréns 2014-11-11). För att klara det maximala flödet för ett 10-årsregn krävs en utjämningsvolym på minst 113 m³. Planförslaget möjliggör för erforderliga fördröjningsytor i form av ett svackdike i den norra delen av planområdet och ett öppet fördröjningsmagasin i den västra delen.

Svackdiket krävs också för att avskärma planområdet från högre belägna områden i norr och undvika yttlig avrinning från högre belägna områden in på fastigheten Trucken 2. Även i öster krävs ett dike för att avskärma mot högre belägna områden i öster.

Genom bestämmelserna med plushöjd säkerställs en vattendelare i öst-västlig riktning mitt i planområdet. Dagvatten från tak och mark norr om vattendelaren ska avledas yttligt till svackdiket i norr. Dagvatten från den södra delen kan avrinna yttligt till brunnar som samlar upp och sedan leder dagvattnet i ledningar till fördröjningsmagasinet i väster. Ytan för svackdiket i norr är på 660 m² och ytan för fördröjningsmagasinet i väster är på 580 m².

Tillsammans utgör de tillräckliga ytor för att kunna fördröja regnmängderna från ett 10-årsregn. Från magasinet i öster leds dagvattnet via ledningar till servisen mot dagvattennätet i Truckvägen. Slutligen mynnar dagvattnet i recipienten Ståstorpsån.

Detaljplanen säkerställer att ytor för fördröjning av dagvatten finns och rekommenderar att vattnet avleds yttligt i största möjliga mån. Väljer man att avleda vatten i ledningar till fördröjningsmagasinet krävs att det anläggs något djupare än illustrerat förslag. Ytorna avsatta i detaljplanen möjliggör även för en sådan lösning.

Vid extrema regn kommer dagvattnet att naturligt ledas mot grönytan väster om planområdet som är lägre belägen än planområdet.

El och energi

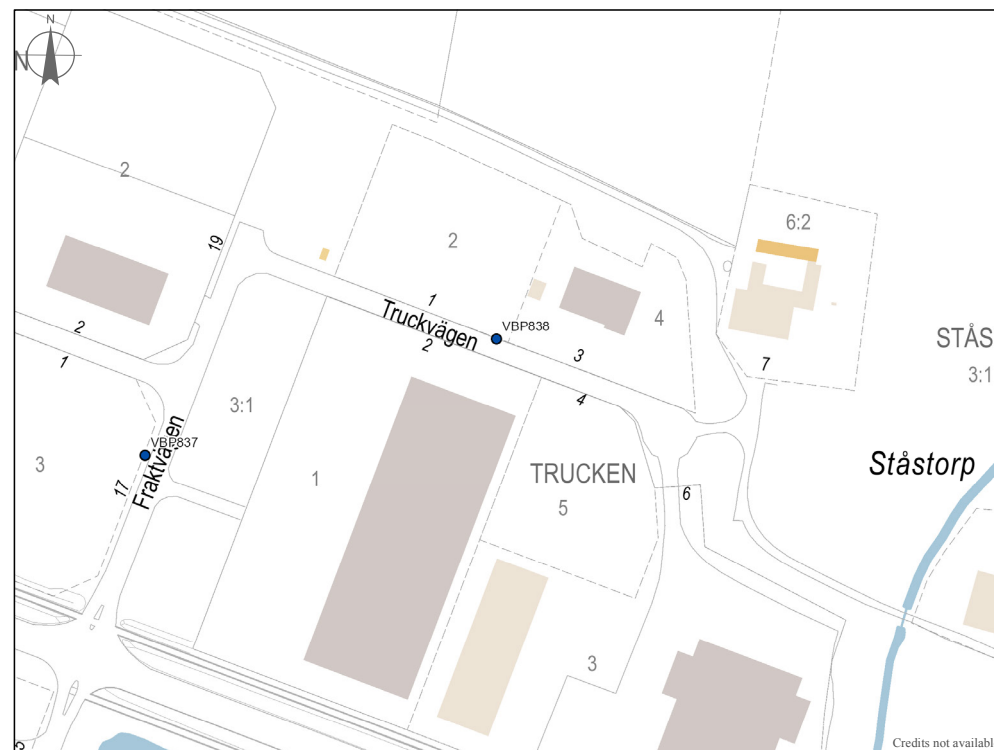
Inom planområdet finns en transformatorstation. Transformatorstationen ska ligga kvar i sitt nuvarande läge.

Fastigheterna inom planområdet kan kopplas till det befintliga elnätet i Truckvägen.

Teckenförklaring

Brandpost

-  RBP - Råvatten brandpost, Befintlig och Odefinierad
-  VBP - Vatten brandpost, Befintlig och Odefinierad
-  VBP - Vatten brandpost, Renoverad
-  VBP - Vatten brandpost, Ej i drift
-  Fastighetsyta



Brandpostnät

förutsättningar och planförslag

Avfall

Avfallshantering anordnas på kvartersmark inom varje fastighet. Truckvägen uppfyller dimensionerna för avfallsbilens framkomlighet.

Brandföreskrifter

Brandpost finns i Truckvägen och Fraktvägen och är i enlighet med Trelleborgs kommuns Handlingsprogram enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor.

TILLGÄNGLIGHET

Området är lättillgängligt från Hedvägen som ansluter till E6/E22 i väster. Längs med Hedvägens norra sida finns gång- och cykelväg som gör området tillgängligt för oskyddade trafikanter. På lokalgatorna hänvisas oskyddade trafikanter till vägrenen.

Nya busshållplatser längs med Hedvägen kommer även bidra till bättre tillgänglighet.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Lukt och luft

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer för kväve, svaveldioxid, bensen och partiklar finns i nuläget. Trelleborgs kommuns mätningar visar att riktvärdena inte överskrids. Planförslagets genomförande bedöms inte medverka till att riktvärdena överskrids.

Buller

Närmast omkringliggande bebyggelse utgörs av småindustri. Närmaste bostadsbebyggelse ligger ca 150 meter öster om planområdet. Närmaste sammanhållen bostadsbebyggelse ligger ca 700 meter öster om planområdet. På dessa avstånd bedöms inte den föreslagna bebyggelsen medverka till att riktvärden för buller kommer att överskridas.

Farligt gods

Hedvägen väster om Västra Ringvägen utgör transportled för farligt gods. Enligt länsstyrelsens Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen (2007:06) ska områden som planeras inom 150 meter från farligt godsled särskilt analyseras ur riskhänseende. Planområdet ligger ca 175 meter från Hedvägen med befintlig bebyggelse mellan och bedöms inte påverkas av farligt godsleden.

NOLLALTERNATIV

Nollalternativet innebär att detaljplan 89 fortsätter att gälla. Planområdet kan utvecklas med industri och kontorsverksamhet men utvecklingen av sällanköpshandel är begränsad då handelskvoten redan är uppfylld inom området.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär att byggrätten utökas och att användningen blir mer flexibel vilket medför en effektivare markanvändning inom ett verksamhetsområde med goda kommunikationsmöjligheter.

Fler människor kommer att röra sig till och från området som en följd av möjliga handelsetableringar. Detta ställer krav på att allmänna platser inom och utanför planområdet utformas på ett tilltalande sätt. Särskilt viktiga ytor för upplevelsen av området är grönytor som omgärdar Hedvägen.

Trafik

Utökningen av byggrätt och möjligheten till sällanköpshandel medför en beräknad trafikökning på 1300 fordon/dygn till och från området. Vägnetet inom och i anslutning till planområdet är dimensionerat för att klara den trafikökningen.

Risk för översvämningar

Planområdet ska fyllas ut så att det ligger på en högre nivå än Truckvägen. Erforderliga ytor för att kunna fördröja ett 10-årsregn finns inom planområdet. Vid större nederbördsmängder kommer dagvattnet att ledas västerut till det lägre belägna grönområdet för att sedan ledas vidare på Fraktvägen och Truckvägen.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planförslaget leder till en mer effektiv markanvändning och ett mer ändamålsenligt verksamhetsområde som möjliggör ytterligare verksamhetsetableringar i kommunen som i sin tur skapar fler arbetsplatser i Trelleborgs kommun

MILJÖKONSEKVENSER

Natur

Planförslaget innebär att ett område på ca 2500 m² som i gällande detaljplan är planlagt för natur tas i anspråk för exploatering.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Planförslaget medför ökad trafik till och från området. Trafikökningen bedöms inte leda till att riktvärdena för luftföroreningar överskrids.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvatten från planområdet mynnar i Västra sydkustens kustvatten. Västra sydkustens kustvattens nuvarande ekologiska status är "måttlig" och ska uppnå en god ekologisk status till 2027.

Inom planområdet möjliggörs för fördröjning av dagvatten i ett öppet magasin som också bidrar till att dagvattnet kommer genomgå en rening innan det når recipienten. Genom fördröjningsmagasinets rening bedöms inte planområdet påverka miljökvalitetsnormerna för vatten.

konsekvenser

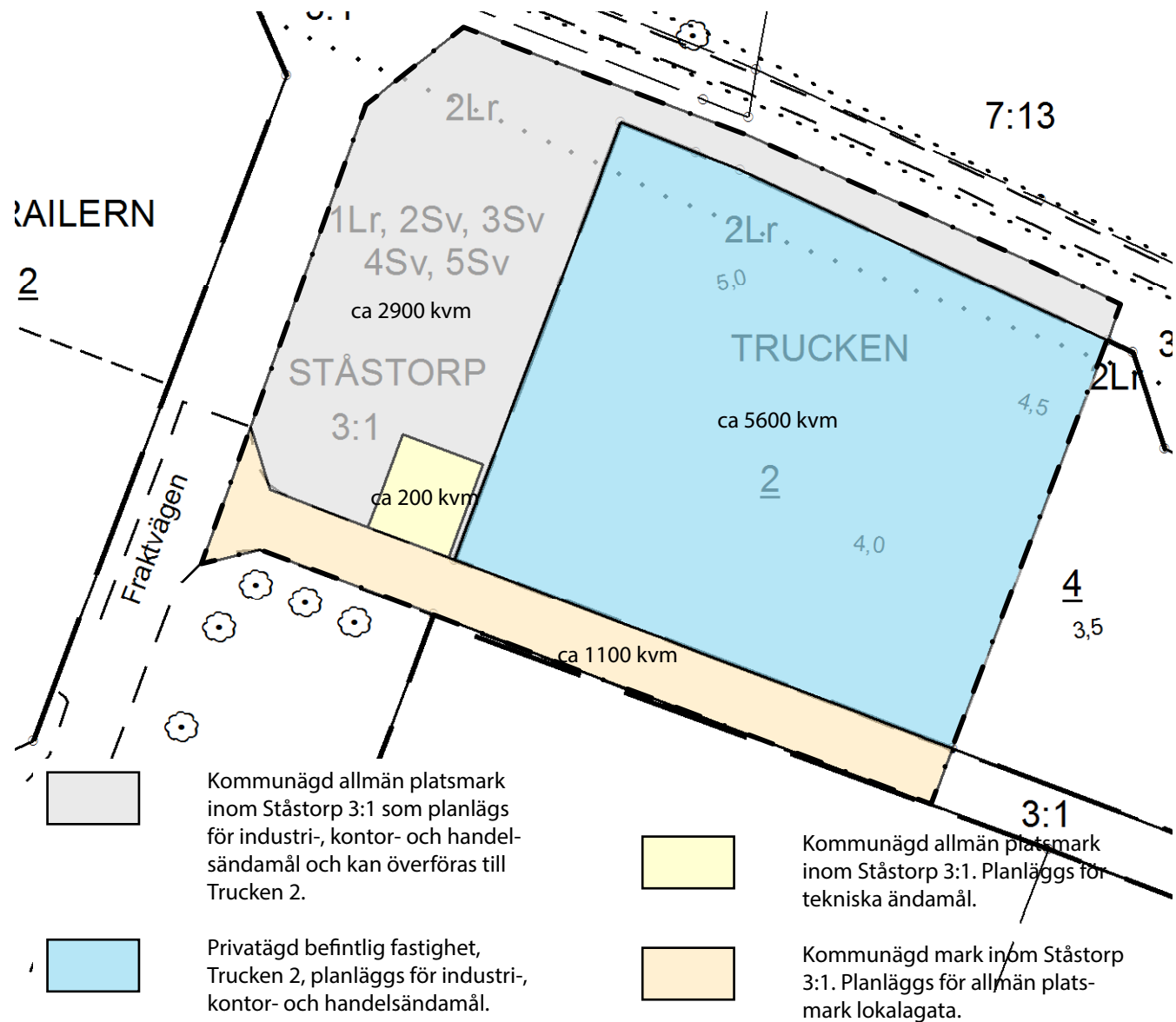
FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

Planområdet är beläget inom fastigheterna Trucken 2 och Ståstorp 3:1 och omfattar ca 9800 m².

Den västra delen av planområdet är idag planlagd för allmän platsmark, natur, och den östra delen är planlagd för kvartersmark, icke störande småindustri, kontor och handel dock ej med livsmedel eller andra dagligvaror.

I planförslaget föreslås ca 8500 m² planläggas för kvartersmark för icke störande småindustri, kontor och handel, dock ej med livsmedel eller andra dagligvaror. Ca 200 m² föreslås bli kvartersmark för teknisk anläggning. Resterande ca 1100 m² föreslås bli allmän platsmark, lokalgata, med kommunalt huvudmannaskap.

För att genomföra detaljplanen i syfte att skapa fastigheter som överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsbildning. Planförslaget innebär att den del av Ståstorp 3:1 som berörs av kvartersmark för icke störande småindustri, kontor och handel sammanfogas med fastigheten Trucken 2. Den del av Ståstorp 3:1 som berörs av kvartersmark för tekniska anläggningar föreslås ligga kvar på stamfastigheten Ståstorp 3:1. Den allmänna platsmarken kan lämpligen ligga kvar på stamfastigheten Ståstorp 3:1.



detaljplanens genomförande

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige i Trelleborgs kommun under fjärde kvartalet 2015.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag då detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Exploatören ska efter att detaljplanen vunnit laga kraft förvärva den del av fastigheten Ståstorp 3:1 som ligger inom kvartersmark och ansöka om fastighetsreglering för att sammanlägga den berörda delen av Ståstorp 3:1 med fastigheten Trucken 2.

Servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar

Sträckning av ledningsrätt för teleledning (2 Lr i grundkarta), akt 1287-650.1, med TeliaSonera Skanova Access AB har genom en registerteknisk åtgärd av lantmäteriet justerats. Ledningsrättens sträckning går nu norr om planområdet och överrensstämmer med befintlig telelednings verkliga sträckning.

Fastigheten Trucken 2 och den del av fastigheten Ståstorp 3:1 som ligger inom planområdet belastas inte längre av ledningsrätten (2 Lr i grundkarta), akt 1287-650.1.

Ståstorp 3:1 belastas av två servitut för väg i samfällad vägmark, ett servitut för underjordisk elkabel och ett servitut för ledning. Dessa servitut ligger utanför den del av Ståstorp 3:1 som ligger inom planområdet och ska inte belasta Trucken 2 efter fastighetsregleringen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen har inga kostnader för att projektera och bygga ut allmän platsmark då den redan är fullt utbyggd inom planområdet.

Exploatören ska stå för kostnaderna för fastighetsbildning vid sammanläggning av Trucken 2 och del av Ståstorp 3:1 samt för de kostnader som uppkommer för flytten av ledningsrätten.

Exploateringsavtal

Planförslaget kräver ingen ytterligare utbyggnad av allmänplatsmark och inget exploateringsavtal kommer att behöva upprättas.

TEKNISKA FRÅGOR

Detaljerad geoteknisk undersökning ska genomföras i bygglovsskedet.