

TRELLEBORGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen antagen: 2016-02-03

Beslutet har vunnit laga kraft: 2016-03-03

Beslutet intygas:



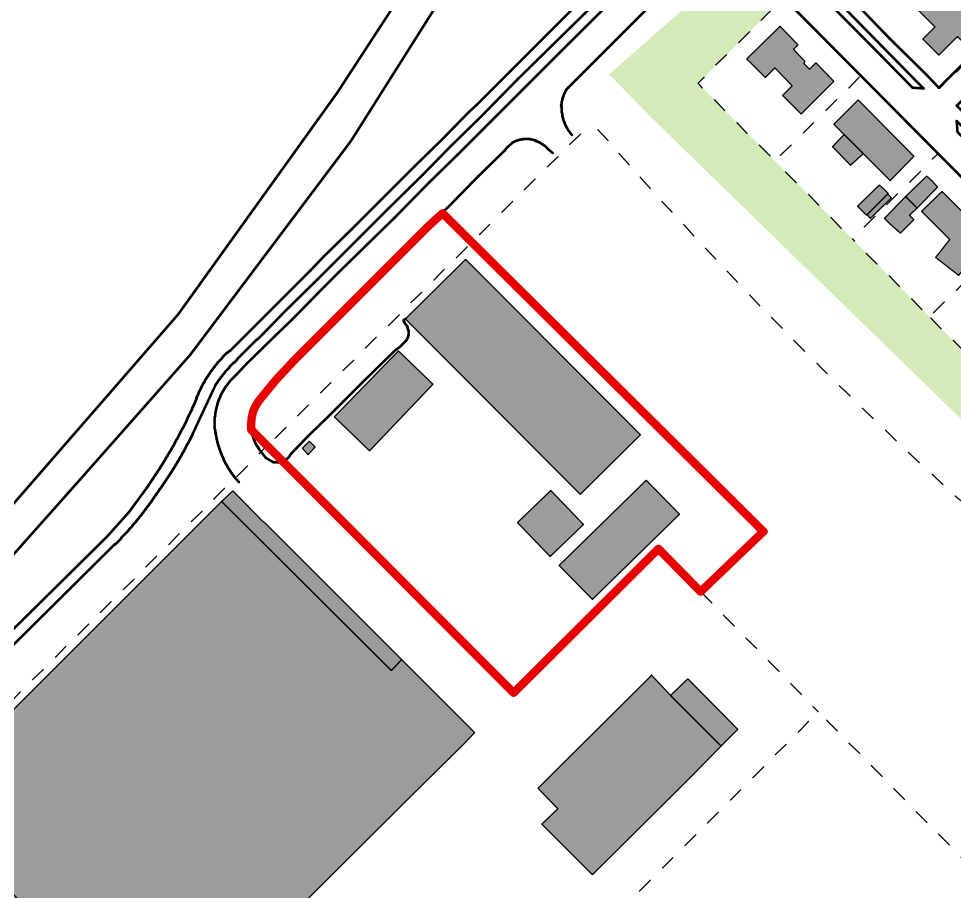
Detaljplan för

Trävaran 3

Trelleborg, Trelleborgs kommun

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling)

Plankarta

Illustrationskarta

Grundkarta med fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Övriga handlingar

Dagvattenutredning, Tyréns, 2015-09-10

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Gunnar Göransson, Planarkitekt

Zandra Jönsson, Exploateringsingenjör

Jan-Åke Persson, Projekteringsingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Ann-Katrin Sandelius
Plan & Byggchef



Gunnar Göransson
Planarkitekt

PLANFÖRFARANDE

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

BAKGRUND

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2015-06-09 § 138 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja detaljplaneläggning av Trävaran 3. Området är sedan tidigare planlagt för industriändamål och fastigheten nyttjas i dagsläget för tillverkningsindustri.

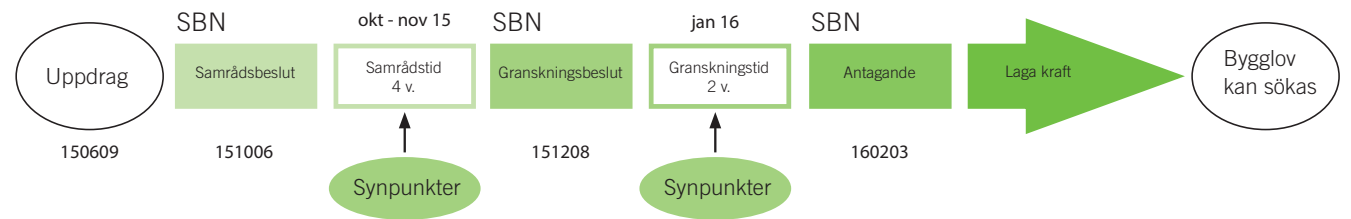
PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för detaljhandel på fastigheten samt att säkerställa att erforderliga ytor för parkering till handelsverksamhetan skapas.

FÖRSLAGET I KORTHET

Planförslaget innebär att:

- Allmän platsmark lokalgata tas i anspråk för parkering
- Användningen ändras till detaljhandel



SBN = Samhällsbyggnadsnämnden

Processpil för standardförfarande.

MILJÖBEDÖMNING

Planändringen omfattar ett område som redan är planlagt för industri. Planområdet nyttjas i dagsläget för tillverkningsindustri. Planförslaget syftar till att möjliggöra för sällanköpshandel.

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

Vid planering ska 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 befintligt industri- och handelsområde. Området avgränsas i norr av industrifastigheten Trävaran 12, i söder och öster av fastigheten Trävaran 1 där byggvaruhandel bedrivs och i väster av Trävaruvägen.

AREAL OCH MARK

Planområdet omfattar ca 8000 m² och utgörs till största delen av hårdgjord mark. De västligaste delarna av planområdet utgörs av en gräsbevuxen slänt

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgörs av fastigheten Trävaran 3 som är privatägd samt delar av fastigheten Västervång 2:25 som är kommunägd.

GEOTEKNIK

Området är bebyggt sedan tidigare och ingen geoteknisk undersökning av planområdet har genomförts. En detaljerad grundundersökning bör föregå byggnation inom området.



FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Området är redan ianspråktaget för bebyggelse. Länsstyrelsen anser att det inte finns indikatorer som tyder på att det skulle finnas bevarade fornlämningar inom planområdet. Därför krävs ingen arkeologisk utredning enligt 2 kap. 11 § kulturmiljölagen.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med kulturmiljölagen 2 kap. 10 §, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

RIKSINTRESSEN

Planområdet är beläget inom riksintresse kustzon. Planförslaget bedöms inte medföra påtaglig skada för riksintresset. Området är en del av befintligt verksamhetsområde och är sedan tidigare ianspråktaget av bebyggelse.

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN FÖR TRELLEBORGS STAD 2025

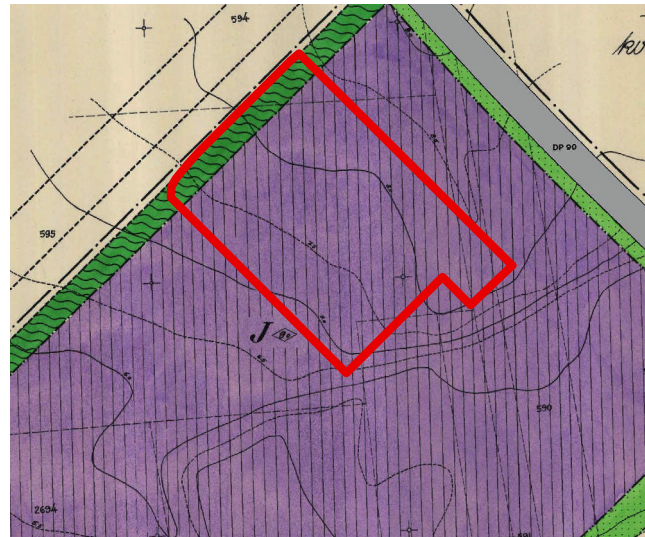
Planområdet ligger inom utpekat internhandelsområde. Inom interhandelsområdet ska främst handel med skrymmande varor och annan handel lokaliseras. Planförslaget är således i enlighet med *Fördjupning av översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025*.

DETALJPLAN

DP A95, *Förslag till stadsplan för Trävaran i Trelleborg*, upprättad 1968, är idag gällande för större delen av planområdet. Syftet med gällande detaljplan är att möjliggöra för industrietableringar inom planområdet.

DP A95 medger användningen industri inom planområdet. Byggnadshöjden regleras till 9 meter. Högst $\frac{3}{4}$ av fastighetsytan får bebyggas.

DP 107, *del av Västervång 2:25 m.fl. v. Ringv.* *Förlängning mot väg 108, laga kraftvunnen 2011-11-15*. Gäller för den västra delen av planområdet.

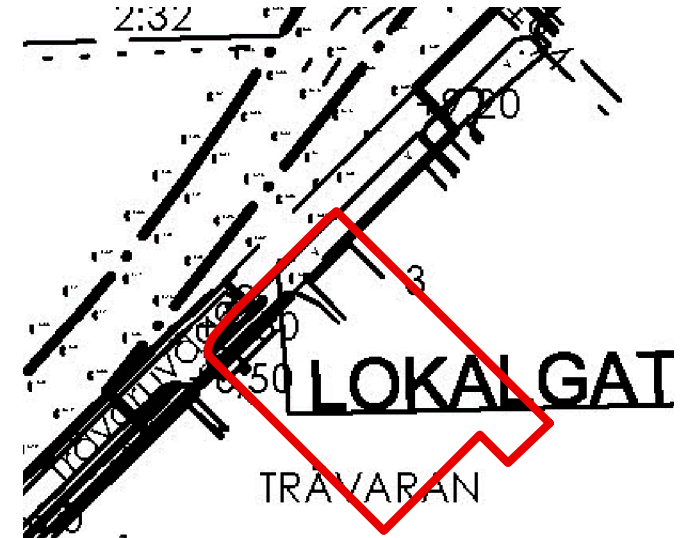


Gällande detaljplan A 95. Planområdet rödmarkerat.

DP 107 medger användningen lokalgata inom planområdet. Marken är allmän platsmark.

Genomförandetiden för DP 107 är 10 år och går ut 2021-11-15. Enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen får en detaljplan ändras innan genomförandetiden gått ut om ingen berörd fastighetsägare motsäger sig det. De fastigheter som berörs av planändringen sammanfaller med sakägarkretsen till DP 214. Berörda fastighetsägare får möjlighet att yttra sig under samrådet.

Gällande detaljplaner upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.



Gällande detaljplan DP 107. Planområdet rödmarkerat.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Planområdet är en del av Trelleborgs internhandelsområde och angränsar söder och öster till industri- och handelsverksamheter.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består i dagsläget av en industribyggnad på ca 1 500 m² samt tre komplementbyggnader i form av "tälthallar". Omkringliggande bebyggelse utgörs av industri- och handelsetableringar av storskalig industriområdeskaraktär med varierat uttryck.

Planförslaget anger handel och parkering som användning av kvartersmark. Användningen regleras med bestämmelserna:

H – detaljhandel

P - parkering

Bebyggelsens utformning och utförande regleras genom följande bestämmelser:

Högsta byggnadshöjd 9 meter för att anpassas till höjden på omkringliggande bebyggelse.

e₁ – begränsar byggnadsarean till 50 % av fastighetsarean för att möjliggöra för att erforderliga parkerings- och logistikytor kan anordnas.

Skyltning regleras till att endast tillåtas på fasad eller på skyltpelare som inte får överstiga en totalhöjd på 9 meter. För att stadsbilden inte ska domineras av höga skyltpelare. Byggnadsvolymerna ska vara det som framträder tydligast i stadsbilden.



Illustration över planerad bebyggelse.

förutsättningar och planförslag

Bostäder

Närmaste bostadsbebyggelse ligger ca 100 meter norr om planområdet. Mellan planområdet och bostäderna ligger industrifastigheten Trävaran 12 och ett grönområde.

Inga nya bostäder planeras inom planområdet.

GATOR & TRAFIK

Gatunät

Infart till planområdet sker i dagsläget från Trävaruvägen i väster. Infarten ligger på fastigheten Trävaran 1 men Trävaran 3 har officialservitut för väg på Trävaran 1.

Trävaruvägen är asfalterad med en körbanebredd på 8 meter. Vägen är dimensionerad för att hantera den ökning som en handelsetablering innebär.

Gång och cykel

I anslutning till Trävaruvägens västra sida finns en separat gång- och cykelväg. Möjligheter att ansluta gång- och cykelvägen till cykelparkering på fastigheten Trävaran 3 finns.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger inom 500 meter från planområdet vid Tommarpsvägen. Hållplatsen trafikeras av linje 181, Trelleborg – Höllviken.



Parkering

Parkering ska anordnas på anvisad plats i detaljplanen samt inom kvartersmark med användningen H – handel. Beroende på typ av handelsverksamhet som etableras på fastigheten varierar parkeringsbehovet. Parkering i enlighet med kommunens parkeringsnorm ska anordnas och kommer att provas i bygglovsskedet.

TILLGÄNGLIGHET

Från anvisad parkeringsplats till byggnadens entré är det nivåskillnad på ca 2 meter. Anslutning från parkering till entré ska utformas så att tillgänglighetskraven uppfylls.

NATUR

Mark och vegetation

Större delen av planområdet är hårdgjort i dagsläget och ingen bevarandevärd vegetation finns inom eller i anslutning till planområdet.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Planområdet ligger inom 150 meter från Västra Ringvägen som är 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. Länsstyrelsen anger att området i direkt anslutning till farligt godsled bör hållas fritt från exploatering. Individrisknivån stiger kraftig i nära anslutning till farligt godsled. Området 30 meter från farligt godsled rekommenderas att hållas fritt från exploatering.

Området 30 -70 meter från farligt godsled rekommenderas att uppföras så att få personer vistas där och att personerna alltid är i vaket tillstånd. Länsstyrelsen anger följande exempel på tillkommande markanvändning inom 30-70 meter: sällanköpshandel, industri, bilservice, lager, tekniska anläggningar och parkering.

Den närmaste byggbara marken inom planområdet ligger 31 meter från vägkant till Västra Ringvägen. Den del av planområdet som ligger närmare en 30 meter från Västra Ringvägen tillåter endast parkering.

Länsstyrelsens riktlinjer anger att handelsverksamheter (sällanköpshandel) normalt kan accepteras utan vidare utredning på ett avstånd av 30 m från transportleden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

El och energi

Fastigheten Trävaran 3 är ansluten till elnätet.

Ledningar

Befintliga gas och vattenledningar ligger inom det område som planeras för parkering. Ledningarna ska ligga kvar i sitt nuvarande läge och tillgängligheten till dem säkerställs via ett u-område. Inom u-området får inte planteringar av buskar eller träd ske närmare ledning än 2,5 meter.

Brandföreskrifter

Brandpost ska anordnas vid Trävaruvägen så att de avstånd som krävs enligt VAV P83 kan uppfyllas. Enligt kapitel 6.5.5. i denna norm ska avståndet mellan brandposter i tätbebyggelse vara maximalt 150 meter.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Befintlig anslutningspunkt till det kommunala nätet nyttjas och inga nya anslutningspunkter behövs.

förutsättningar och planförslag

Dagvatten

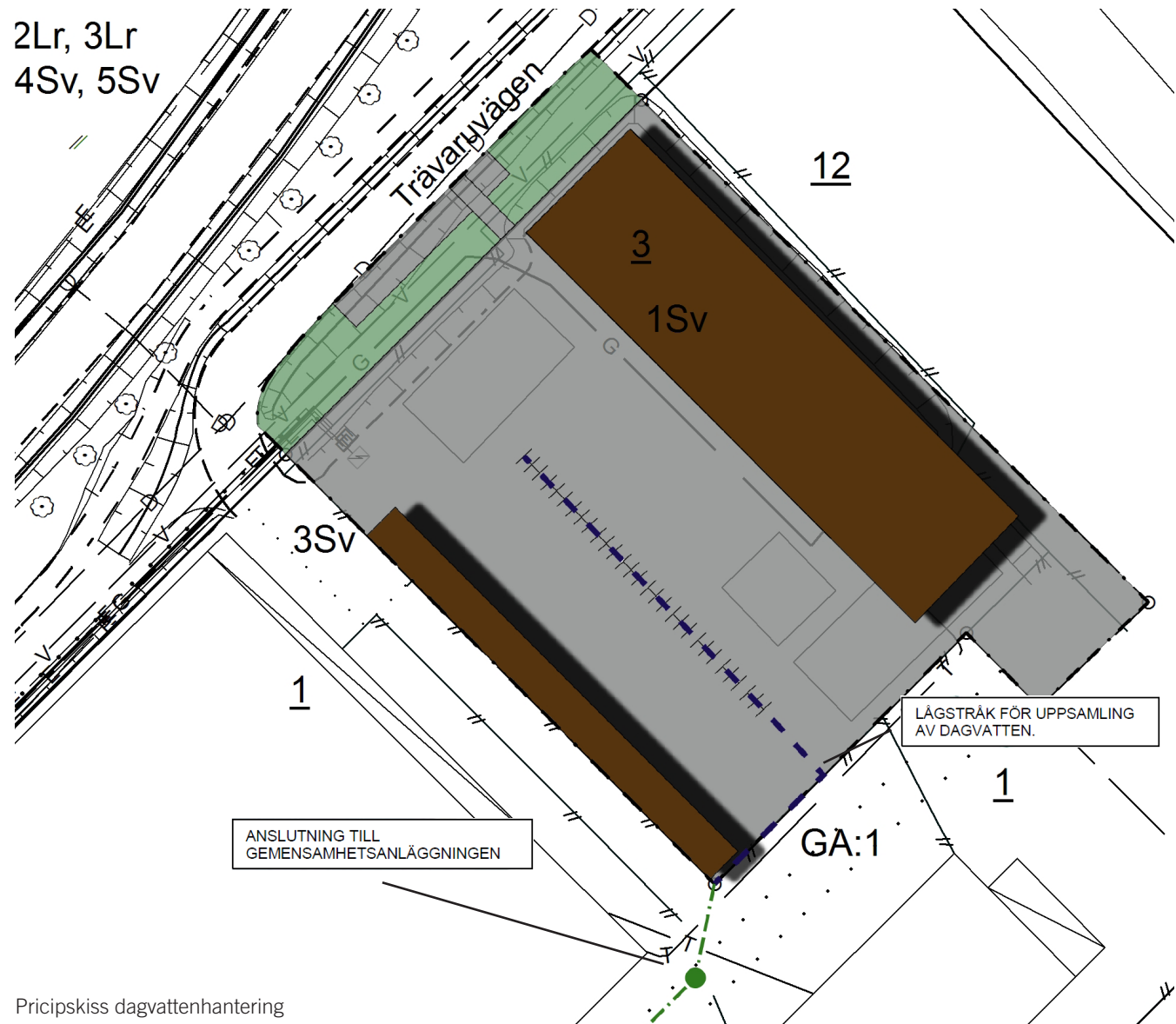
Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet leds via en gemensamhetsanläggning över Trävaran 1 och Trävaran 4 innan det når anslutningspunkten till det kommunala nätet.

Dagvattensystemet i de västra delarna av Trelleborg är hårt belastat och vid nya planläggningar ska viss fördröjning inom kvartersmark möjliggöras i enlighet med kommunens VA-plan.

I dagvattenutredningen (Tyréns 2015-09-10) redogörs för ett antal olika möjligheter att fördröja dagvattnet lokalt inom kvartersmark.

Ett alternativ är att anlägga en ytlig ränna i ett lågstråk inom Trävaran 3 där dagvattnet kan samlas upp, utjämnas och avleds med självfall till gemensamhetsanläggningen (enligt principskiss).

En ytlig ränna behöver vara ganska bred för att kunna utjämna ett 10-årsregn om den inte skall bli för djup. I principskissen visas ett förslag till dagvattenhantering med hjälp av en ränna som är ca 90 m lång, 0,3 m djup och ca 1,2 m bred. Rännan har en magasinvolym om ca 32 m³. Med tanke på verksamheten på fastigheten rekommenderas att rännan förses med ett galler som klarar belastningen från grenställen och som även är körbar.



Principskiss dagvattenhantering

NOLLALTERNATIV

Nollalternativet innebär att detaljplan A95 fortsätter att gälla. Befintlig tillverkningsindustri ligger kvar och möjlighet till utvidgning av industriändamål kvarstår. Handel kan inte etableras inom området och intentionerna i FÖP Trelleborgs stad 2025 uppfylls inte.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär att handelsverksamheter kan etableras inom planområdet. Byggrätten minskas något eftersom handelsetableringar kräver större parkeringsytor än industri.

Trafik

Möjligheten till handelsetablering kommer innebära ökad trafik till och från planområdet. Trävaruvägen är dimensionerad för att hantera den trafikökningen.

Riksintressen

Riksintresse kustzon bedöms inte påverkas negativt. Planområdet är redan i anspråkstaget för bebyggelse och ligger inom gränsen för Trelleborgs tätort.

Miljökvalitetsnormer

Inga miljökvalitetsnormer bedöms påverkas av detaljplanens genomförande.

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

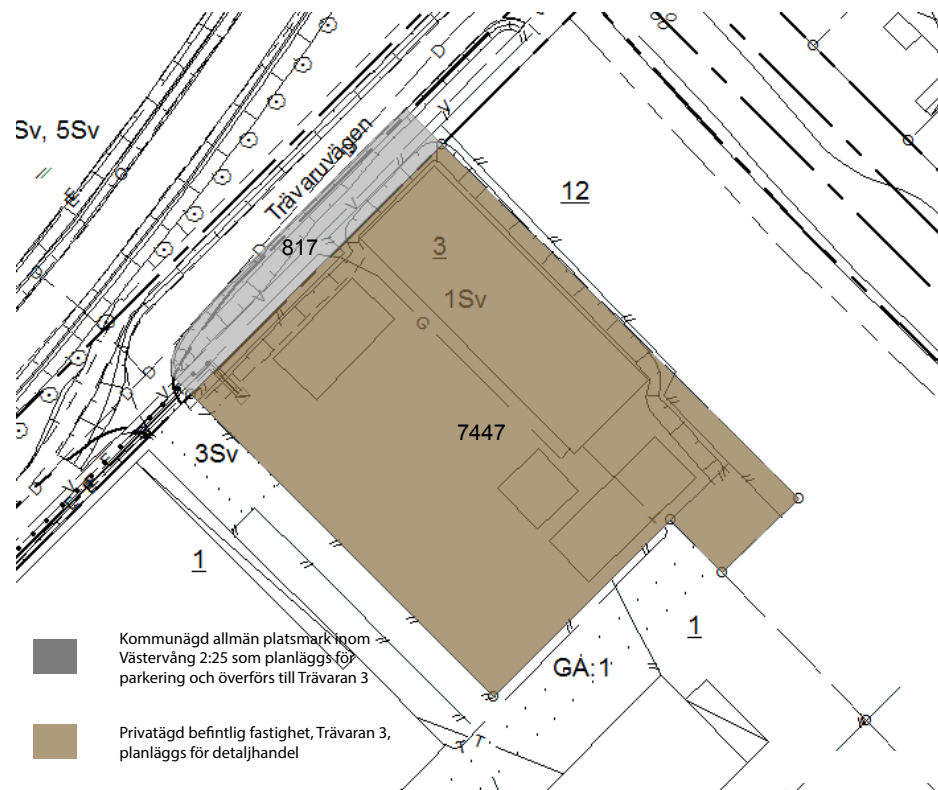
Planområdet är beläget inom fastigheten Trävaran 3 och del av Västervång 2:25 och omfattar ca 8 000 m².

Den västra delen av planområdet är i dag planlagd för allmän platsmark, LOKALGATA, och den östra delen är planlagd för kvartersmark, INDUSTRI.

I planförslaget föreslås ca 7 500 m² planläggas för kvartersmark, HANDEL. Ca 500 m² föreslås bli kvartersmark för PARKERING.

För att genomföra detaljplanen i syfte att skapa fastigheter som överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsbildning. Planförslaget innebär att den del av Västervång 2:25 som berörs av kvartersmark för PARKERING sammanfogas med fastigheten Trävaran 3.

Ingen allmän platsmark föreslås i planförslaget.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under första kvartalet 2016.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Exploatören ska efter att detaljplanen har vunnit laga kraft förvärva den del av Västervång 2:25 som ligger inom kvartersmark och ansöka om fastighetsreglering för att sammanlägga den berörda delen av Västervång 2:25 med fastigheten Trävaran 3.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Den del av planområdet som utgörs av fastigheten Västervång 2:25 berörs inte av några servitut.

Fastigheten Trävaran 3 belastas av ett avtalsservitut för underjordiska ledningar, transformatorstation och jordtag. Servitutet ska fortsatt gälla efter

fastighetsreglering.

Trävaran 3 har ett officialservitut för väg som belastar Trävaran 1. Servitutet ska fortsatt gälla efter fastighetsreglering.

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 Trävaran 3 och del av Västervång 2:25.

Exploateringsavtal

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

TEKNISKA FRÅGOR

Lösning för dagvattenhantering ska följas upp i bygglovsskedet.