

TRELLEBORGS KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen antagen: 2022-06-20

Beslutet har fått laga kraft: 2022-07-21

Beslutet intygas:

DETALJPLAN FÖR
DEL AV VÄSTER JÄR 3:4

- TRELLEBORGS KOMMUN -



PLANARKITEKT

Sofi Lott

David Sundqvist (fram till september 2021)

PLANHANDLINGAR

Denna planbeskrivning

Plankarta

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:



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANFÖRSLAG	5
DETALJPLANENS SYFTE	5
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	6
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	6
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	6
GENOMFÖRANDE	7
ORGANISTATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	7
TEKNISK INFRASTRUKTUR	7
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	8
FASTIGHETSRÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	10
BAKGRUND	10
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	10
RIKSINTRESSEN	10
STAD OCH SAMHÄLLE	12
HÄLSA OCH SÄKERHET	14
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	18
UNDERLAG TILL PLANARBETET	18



PLANFÖRSLAG

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att planlägga för industriändamål för en utökning av befintligt verksamhet genom att möjliggöra för parkering, uppställning och körbana.

STADSBYGGNADSFÖRSLAGET

Planområdet ligger i industriområdet Väster Jär i direkt anslutning till befintliga industri- och verksamhetstomter. Ett genomförande av planförslaget kommer tillskapa en parkering och körbana i anslutning till Bergkvarabuss två nuvarande fastigheter, Lastbilen 1 och 3. Det aktuella området kommer regleras in i fastigheterna Lastbilen 1 och Lastbilen 3.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- J** Industri. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en personalparkering till ett befintligt industriområde. Detaljplanen medger ingen byggrätt.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att förhindra byggnadsverk och bebyggelse inom planområdet. Planområdet ska endast användas för parkering, uppställning och körbana.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen beräknas kunna antas under första kvartalet 2022.
Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

DAGVATTEN

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten från planområdet föreslås att tillsammans med dagvatten från Lastbilen 3 ledas till ett underjordiskt magasin inom Lastbilen 3 för rening innan vattnet tillåts släppas på kommunal ledning väster om fastigheterna.

En dagvattenutredningen har genomförts (2021-07-15). Utredningen har gjort beräkningar utifrån ett fiktivt utsläppskrav motsvarande ett befintligt 5-årsregn och analyserar två fall med olika hårdgörandegrad inom planområdet. I Fall 1 utreds ett område som består av en hårdgjord körbana medan resterande mark är grusbelagt. I fall 2 undersöks ett område som är helt hårdgjort. I det fall då planområdet är delvis hårdgjort (Fall 1) kommer flödet vid ett 5-årsregn och 20-årsregn att öka med 13 l/s respektive 20 l/s i samband med exploatering. Om planområdet istället är helt hårdgjort (Fall 2) kommer flödet vid ett 5-årsregn och 20-årsregn att öka med 20 l/s respektive 31 l/s i samband med exploatering.

Två olika typer av underjordiska magasin har undersökts, ett sedimentationsmagasin samt ett krossmagasin. För fall 1 erfordras ett ytanspråk på 10,5 m² om ett sedimentationsmagasin väljs. Om istället ett krossmagasin föredras krävs ett ytanspråk på 56 m². För fall 2 erfordras ett ytanspråk på 18 m² om ett sedimentationsmagasin anläggs, medan det för ett krossmagasin krävs ett ytanspråk på 80 m². Då mark inom planområdet idag är förorenad rekommenderas täta magasin för att undvika att potentiella föroreningar i mark leds via magasin till kommunal ledning för dagvatten.

VA

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

EL OCH ENERGI

I anslutning till planområdet finns elledningar.

AVFALLSHANTERING

Avfall samt återvinning ska tas om hand i enlighet med kommunens avfallsplan. Detaljplanen medger ingen bygggrätt då syftet är att tillskapa en körbana, parkering och uppställning antas mängden avfall vara låg.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

PLANEKONOMI

Framtagandet av detaljplan bekostas av kommunen.

MARKANVISNINGSAVTAL

Kommunen avser att under detaljplaneskedet teckna markanvisningsavtal med exploatör för den kvartersmark som motsvarar hela planområdet. Exploatören ska erlagga en markanvisningsavgift i samband med upprättandet av markanvisningsavtalet. Markanvisningsavtalen kommer bland annat reglera kostnads- och ansvarsfrågor gällande fastighetsbildning, markmiljö, nyttjanderätter, anslutningsavgifter och överlåtelse av mark. Fastighetsbildningen regleras i enlighet med vad som står under rubrik "Fastighetsbildning". Markanvisningsavtalet kommer att ersättas av köpeavtal efter lagakraftvunnen detaljplan.

MARKSANERING

Marken inom planområdet har sanerats och överskrider inte riktvärden för mindre känslig markanvändning (se sida 15). Marksaneringen har bekostas av kommunen.

FASTIGHETSRÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Idag består planområdet av en fastighet, Väster Jär 3:4, vilket är en större fastighet som innefattar en stor del av den allmänna platsmarken i och runt Västra Industriområdet samt stadsdelen Hallabacken. Vid genomförandet av detaljplanen kommer delen för planområdet styckas av och via förrättning regleras in i angränsande industrifastigheter Lastbilen 1 och 3. Erforderliga åtgärder för fastighetsbildning initieras och bekostas av exploatören om inget annat avtalas.

RÄTTIGHETER

Det finns inga kända servitut eller ledningsrätter inom planområdet.
Dagvattenledning ligger inom planområdet och tillhör Trelleborgs kommun.
Kommunen kommer att upprätta ett servitutsavtal för ledningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

BAKGRUND

POLITISKA BESLUT

Mark och Exploatering på Trelleborgs kommun ansökte om planbesked i maj 2019. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 3 september 2019 att uppdra åt Samhällsbyggnadsförvaltningen att planlägga del av Väster Jär 3:4 enligt förvaltningens skrivelse med datum 14 augusti 2019. I enlighet med skrivelsen tas detaljplanen fram med utökat förfarande enligt plan och bygglagen (2010:900).

PLANDATA

Planområdet ligger i sydöstra delen av Västra Industriområdet, väster om centrala Trelleborg. Marken är kommunalt ägd och cirka 0.15 hektar stor.

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.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger inom riksintresset för högexploaterad kust. Längs hela Skånes kust ligger en bred zon som är område av riksintresset högexploaterad kust. Ny bebyggelse inom högexploaterad kust ska restriktivt prövas så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Om exploatering inom riksintresset högexploaterad kust innebär tätortsutveckling eller utveckling av det lokala näringslivet kan den tillåtas liksom om den behövs för totalförsvarets behov. Likaså om exploateringen kan ske på ett sätt som inte skadar områdets natur- och kulturvärden. För riksintresse högexploaterad kust finns ingen platsspecifik värdebeskrivning.



HISTORISKA FOTON

1. Ortofoto 1930/ 1940-tal
2. Ortofoto 1970-tal
3. Ortofoto 2003
4. Ortofoto 2020

PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSE

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust.

Området angränsar idag till verksamheter både till väst och norr och fastigheten kommer styckas av och vid genomförande regleras in i befintliga industritomter. Planförslaget syftar till att möjliggöra industriverksamhet för befintlig verksamhet. Därför kan förslaget ses som en utveckling av det lokala näringslivet och därmed en av undantagsbestämmelserna för exploatering inom riksintresse kustzon.

STAD OCH SAMHÄLLE

PLATSENS HISTORIK

I rekogniseringskartan 1812-1820 är bostadsområdet söder om planområdet utmarkerat. Den dåvarande vägen som förband Trelleborg med Malmö sträckte sig igenom det här bostadsområdet. Det här är synligt på ortofoton från 1940 och 1970. Det som också går att se på ortofotona att planområdet utgörs av jordbruksmark och stora avvattningsdammar har tillkommit. Runt 1970 har dessa dammar försvunnit och planområdet ingår i ett sammanhängande storskaligt jordbrukslandskap. Efter 1970 började kommunen att fylla ut området med fyllnadsmassor i syfte att omvandla det till ett industriområde. 1983 antogs den gällande detaljplanen för planområdet och omkringliggande fastigheter med syftet att tillskapa ett industriområde med ett brandskyddsavstånd till bostadsbebyggelsen i söder som aktuella planområdet ingår i. I början av 00-talet har industriverksamheter börjat etablerat sig på grannfastigheterna till planområdet. En gatustruktur har tillkommit och det allmänrättsliga natur- och parkområdet har börjat ta sig form. På ortofotot från 2020 syns det att industrifastigheten norr om planområdet utökas och en gång- och cykelväg har tillkommit öster om planområdet.

KULTURMILJÖ

Inom planområdet eller i det närliggande området finns det ingen bevarandevärd kulturmiljöbebyggelse. Planområdet omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövård.

STADSSTRUKTUR OCH LANDSKAPSBILD

Planområdet ingår i Västra Industriområdet och angränsar till befintliga industritomter i öster, norr, väster. Bebyggelsen inom det västra industriområdet utgörs av typisk verksamhetsbebyggelse. Bebyggelsen skiljer sig mellan de olika industriverksamheterna och deras användning

och behov. Från vägen norr om planområdet, Sjöviksvägen, skymms sikten till planområdet av redan befintliga industriverksamheter.

Söder om planområdet ligger ett befintligt bostadsområde. Bostadsområdet sträcker sig längst med kusten från Albäcken i väster in till centrala Trelleborg stad. Bostadsbebyggelsen är utmarkerad så tidigt som på rekogniseringskartan 1812-1820 och har byggts ut under årens lopp. Mellan planområdet och bostadsbebyggelsen sträcker sig en större allmän grönyta för friluft och rekreation samt ett koloniområde närmast Albäcken.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN

Det finns inte några befintliga naturarter eller naturvärden inom området och planområdet berörs inte heller av biotopskydd. Växtligheten är låg och består av gräs och mindre buskar. Marken har delvis använts som upplag för förorenad mark från sanering av fastigheten Lastbilen 1 i norr. Söder om planområdet finns ett större frilufts- och rekreationsområde som ingår i Skåneleden. Det aktuella områdets främsta naturvärde är att utgöra en buffer mellan industrin i norr och friluftsområdet i söder. Kommunen bedömer att ett genomförande av planen kommer påverka de befintliga naturvärden negativt men att de utgörs av en sådan växtlighet som har ringa betydelse för den biologiska mångfalden.

TILLGÄNGLIGHET

På grund av det befintliga jordupplaget som tar större delen av planområdets yta i anspråk upplevs det för närvarande inte tillgängligt. Efter planförslagets genomförande kommer marken övergå från allmän plats till en privat fastighet. Planområdet är idag inte tillgängligt utifrån frilufts- eller rekreationsmässigt perspektiv. I framtiden kommer planområdet att hängas in och ingå i en befintlig industriverksamhet. Planen bedöms påverka tillgängligheten men endast i mindre bemärkelse.

KOLLEKTIVTRAFIK

Strax norr om planområdet ligger Sjöviksvägen där busslinje 771 går förbi mellan Fagerängen - Centralen och Albäckshallen. Ca 590 meter från planområdet ligger en busshållplats. Bussen går en gång i halvtimmen dagtid.

GATUNÄT OCH TRAFIK

Planområdet berör inga gator. Direkt öster går en cykelbana som ansluter Sjöviksvägen med grönstråket söder om planområdet. Cykelbanan

kommer inte påverkas negativt av planförslaget. Det aktuella området för detaljplanen ansluter till fastigheterna Lastbilen 1 och Lastbilen 3. Ett genomförande av detaljplanen kommer möjliggöra för framtida transporter mellan Lastbilen 1 och 3 och befintliga utfarter till Sjöviksvägen och Omvägen. Kommunen bedömer att planförslaget inte kommer innebära en negativ påverkan på omkringliggande gator.

PARKERING

Planområdet utgörs idag av en grönyta och inga parkeringsplatser finns inom planområdet. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en personalparkering till befintlig industriverksamhet. Detaljplanen kommer inte att tillskapa några nya allmänna parkeringsplatser. Det kan dock antas att när personalparkeringen tas i drift kommer det att frigöra parkeringsplatser inom Västra Industriområdet.

SAMHÄLLSSERVICE

Planområdet ligger i västra delen av Trelleborg stad. I Trelleborgs stad finns ett stort utbud av livsmedelsaffärer och samhällsfunktioner såsom vårdcentraler och bibliotek. Inom Trelleborgs stad finns även flertalet förskolor och skolor.

BARNPERSPEKTIV

Planförslagets genomförande kommer innebära att befintlig allmänrättslig mark övergår till privat kvartersmark. Det här kan möjligen ha en påverkan på barns möjligheter till lek och rekreation. Dock bedömer kommunen att en sådan påverkan inte kommer vara stor då marken inom planområdet idag upplevs som otillgänglig och kännetecknas av låg växtlighet. Just angränsande till planområdet finns ett stort sammanhängande grönområde med plats för lek och rekreation.

HÄLSA OCH SÄKERHET

RISKER OCH STÖRNINGAR

Fastigheten, Lastbilen 1, norr om planområdet, har rätt att lagra 50 m³ HVO (Drivmedel). Planområdet kommer efter detaljplanens genomförande regleras in i fastigheten Lastbilen 1. Planförslaget avser att tillskapa en personalparkering och väg för den nuvarande verksamheten på Lastbilen 1 och 3. Därför bedömer kommunen att risken för olycka inte kommer vara större efter planens genomförande.

Söder om planområdet ligger den statliga vägen E6 som är rekommenderad väg för farligt gods. Från vägen E6 till planområdet är det ca 225 meter. Planområdet ligger utanför riskavstånd från rekommenderad väg för farligt gods.

LUFTKVALITET

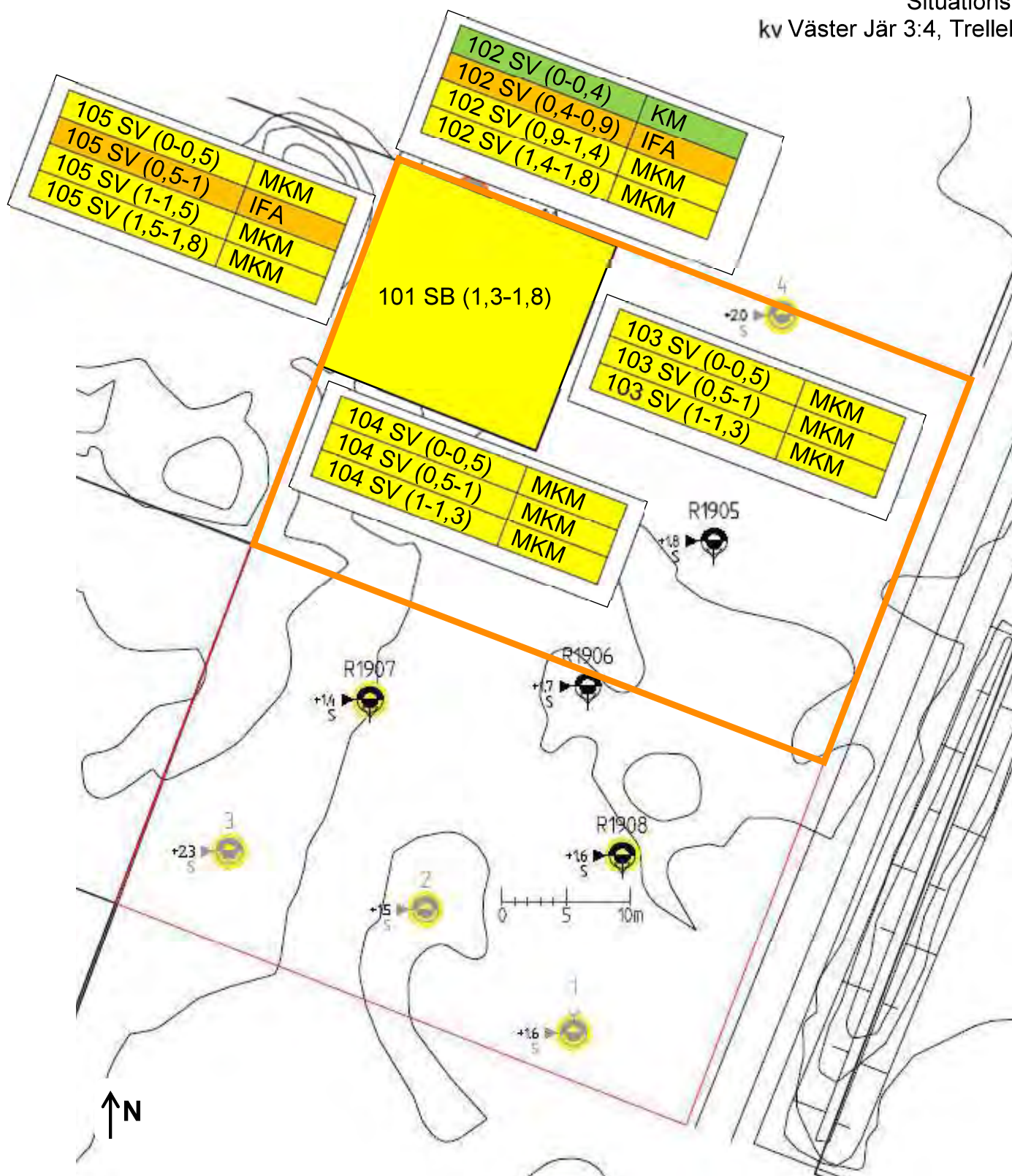
Planförslaget bedöms inte medföra risk att miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet överskrids.

VATTENKVALITET

Förslaget till detaljplan bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormer överskrids. Recipient för planområdet är vattenförekomsten V sydkustens kustvatten. Enligt VISS har V sydkustens kustvatten statusklassningen Måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Enligt dagvattenutredningens beräkningar kommer samtliga föroreningsmängder att renas ner till befintliga nivåer eller lägre. Recipienten bedöms inte påverkas negativt i samband med exploateringen för respektive fall om föreslagna dagvattenåtgärder tillämpas.

Situationsplan
kv Väster Jär 3:4, Trelleborg



Karta över provtagningar, juni 2021. Orange färg markerar planområdet

SKYFALL

Enligt dagvattenutredningens beräkningar, som ska betraktas vara ett "worst case", ställer sig 95 m³ vatten inom planområdet vid ett framtida skyfall. Den höjdsättning som dagvattenutredningen föreslår innebär att befintliga lågpunkter inom planområdet försvinner och detta kommer innebära en försämring nedströms, söderut. De skyfallsåtgärder som utredningen föreslår innebär en avbaning på 0,1 meter av 600 m² mark söder om planområdet, kantsten längs med det sydöstra hörnet inom planområdet samt en tillämpning av en veckad höjdsättningsprincip. Genomförs dessa skyfallsåtgärder bedöms den föreslagna exploateringen av planområdet inte försämma skyfallssituationen utanför planområdet.

MARKFÖRORENINGAR

En översiktlig geoteknik- och miljöundersökning från 2016 visade markprover på föroreningar som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) och känslig markanvändning (KM) för det aktuella planområdet samt marken söder om planområdet. Enligt undersökningen utgjordes planområde fram till 1970-talet av jordbruksmark. Därefter har kommunen, för att skapa industrimark, fyllt ut marken, liksom på omkringliggande fastigheter. Dessa fyllnadsmassor har utgjorts av allt från jordschakt till industriavfall. I övrigt finns det ingen känd potentiell miljöfarlig eller närliggande verksamhet. För aktuellt planförslag gäller mindre känslig markanvändning.

Resultaten från undersökningen visar halter av bly, kadmium, alifater och aromater över riktvärdet för KM och PAH-H, PAH-M, PAH-L samt aromater över MKM. Proverna med halter över riktvärde över MKM är lokaliserade till områdets norra del. Proverna hade en tydlig lukt av tjära eller olja.

Marken har sanerats och nya provtagningar har genomförts av Miljöfirman (2021-06-22) som visar på prover som inte överskrider riktvärden för mindre känslig markanvändning. Kommunen bedömer att planområdet är lämpligt för föreslagen användning.

OMGIVNINGSBULLER

Planområdet ligger inom ett befintligt verksamhetsområdet och gränsar till industrifastigheter. Planområdet antas vara utsatt för buller. Detaljplanen syftar till att möjliggöra användningen Industri och området ska fungera som en personalparkering av bilar samt uppställningsyta för bussar och kommer området inte locka till stadigvarande vistelse. Kommunen bedömer att bullerstörningar inte kommer påverka negativt.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

MARKBESKAFFENHET

En geotekniskutredning, PQ geoteknik och miljö, genomfördes i april 2016 för att utreda ifall marken är lämplig för uppställning för bussar. Utredningen omfattade skruvprovtagning i 5 provpunkter och grundvattenprovvrör i 2 provpunkter. Enligt utredningen består jorden av mulljord och fyllningar påträffades i form av sand, lermorän, mulljord, tegel men även slagg och asfalt.

Fram till 1970-talet utgjordes marken av jordbruksmark. Därefter har kommunen fyllt ut den aktuella fastigheten så som omkringliggande fastigheter med massor för att tillskapa industrimark. Massorna kan innehålla både jordmassor och industriavfall. Borrprover tog ner till 4 meter och den underliggande jorden bestod av sediment, torv organisk jord, slitig lera och sand samt sandig slitig lermorän. Grundvattennivåer uppmättes till 2,0 - 2,6 meter under marken.

Resultatet från utredningen är att generellt bedöms byggnader eller känsliga anläggningar inte kunna uppföras utan åtgärd/grundförstärkning. Utredningen finner dock att det är möjligt att efter en hårdgörning av markytan använda platsen för uppställning av bussar. Kommunen bedömer att planområdet kommer vara även lämpligt som körbana och parkering efter hårdgörning av markytan. För att uppföra byggnader/ byggnadsverk kommer åtgärder krävas. Det aktuella planförslaget medger ingen byggrätt och inga ytterligare åtgärder kommer att krävas.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, dagvatten och avlopp. Idag återfinns en dagvattenledning som korsar planområdet. Den har tidigare ingått i Trelleborgs invallningsföretag år 1946 och ägs idag av kommunen. Ledningen är proppad vid Sjöviksvägen, uppströms planområdet. För att säkerställa att denna ledning inte innehåller någon viktig funktion med avseende på avvattnings kan en vidare utredning krävas för att bedöma dess aktuella status.

UNDERLAG TILL PLANARBETET

ÖVERSIKTSPLAN

För planområdet gäller den fördjupade översiktsplanen för Trelleborgs Stad 2025. Planområdet är utpekade i den fördjupade översiktsplanen som allmänrättslig mark, park och natur. Detaljplanens genomförande kommer

innebära att marken kommer tas i anspråk för en industriverksamhet. Det strider mot gällande översiktsplan vilket gör att kommunen har valt att ta ut planen på utökat förfarande.

GÄLLANDE DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH TOMTINDELNINGSBESTÄMMELSER

Planområdet omfattas av detaljplan från 1983. I detaljplanen är området utpekat som ett specialområde med användningen koloniträdgård. I den tillhörande planbeskrivningen beskrivs området för koloniträdgård som ett brandskyddsbälte, ett obebyggt område mellan bostadsbebyggelsen i söder och industrin i norr.

UTREDNINGAR

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

- » *Dagvattenutredning Väster Jär 3:4, Ramböll, 2021-07-15*
- » *Marktekniskt Miljöundersökning, PQ Geoteknik och miljö, 2016-04-22*
- » *Analyssvar - Markteknisk miljöundersökning, Miljöfirman, 2021-06-22*

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen. I arbetet har dessutom tjänstepersoner från tekniska förvaltningen medverkat.

- Sofi Lott, planarkitekt
- David Sundqvist, planarkitekt (fram till september 2021)
- Gunnar Göransson, planarkitekt
- Emy Olofsson, exploateringsingenjör
- Ylber Zeqiri, projekteringsingenjör

