

TRELLEBORGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen antagen: 2015-04-07
Beslutet har vunnit laga kraft: 2015-06-26
Beslutet intygas: 

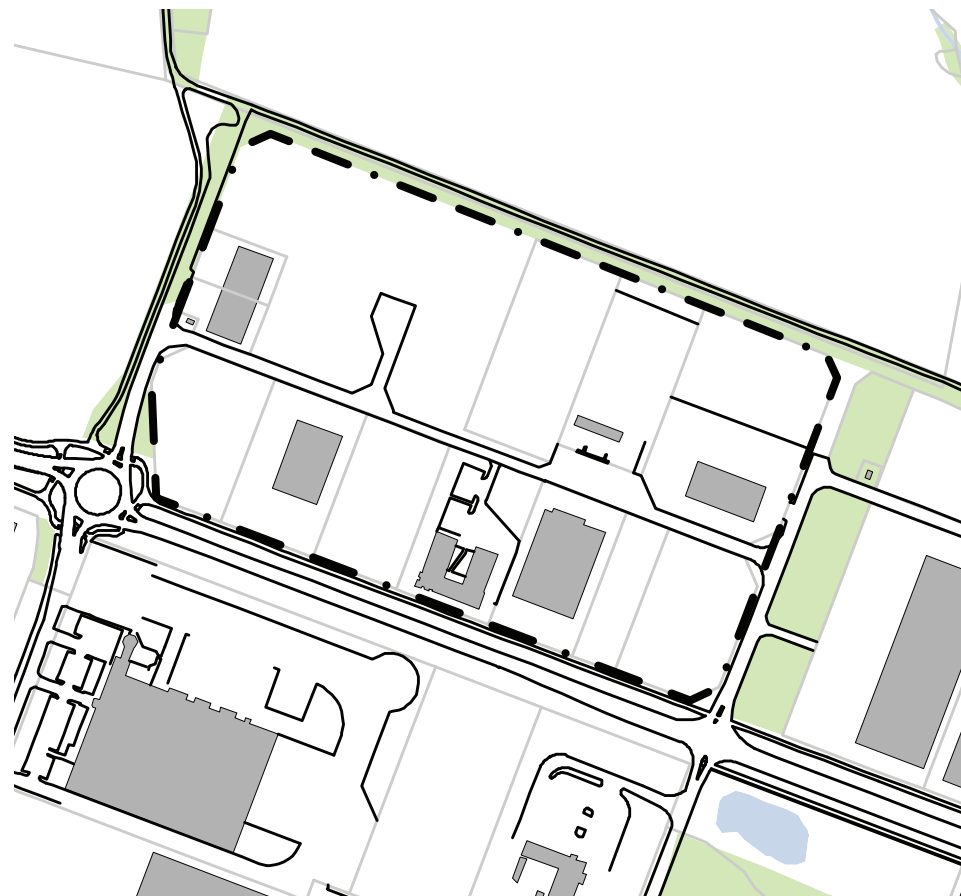
Detaljplan för

Trailern 1 m.fl.

Trelleborgs kommun

Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING



syfte & huvuddrag

HANDLINGAR

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling)

Plankarta

Illustrationskarta

Grundkarta med fastighetsförteckning

Övriga handlingar

Arkeologisk utredning Ståstårps industriområde. Skåne, Västra Tommarps socken, Ståstorp 3:1 och 6:1. UV SYD Rapport 2000:76. Riksantikvarieämbetet 2000

Risikanalys Trailern 1-11 m.fl. Trelleborg. FSD Malmö AB 2014-12-04

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

Trelleborg Västra Industriområdet. Översiktlig geoteknisk utredning. SigmaSäva 2000-02-07.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen tas fram med enkelt planförfarande enligt 2010 års plan- och bygglag.

BAKGRUND

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2014-05-28 § 104 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja detaljplaneläggning av Trailern 1. Området är sedan tidigare planlagt för industri- och kontorsändamål med begränsad andel handel. Delar av planområdet har inte byggts ut och den markanvändning som gällande detaljplan medger finns det liten efterfrågan kring i nuläget. Efterfrågan finns i dagsläget kring sällanköpshandel inom bygg, järn och VVS.

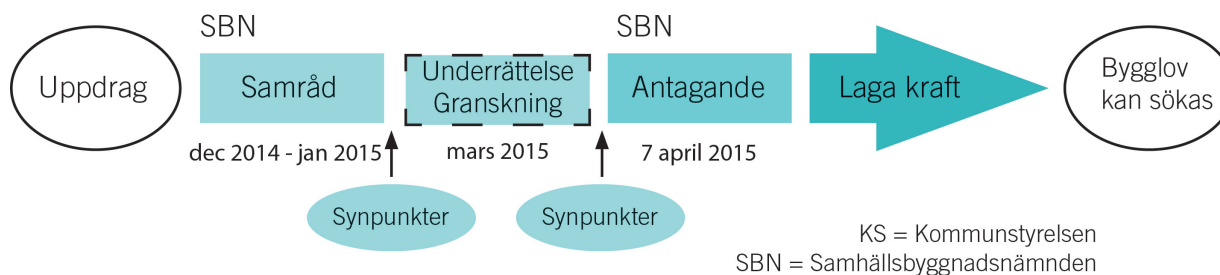
PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är möjliggöra för sällanköpshandel med bygg-, järn- och VVS-varor samt att skapa en effektivare markanvändning inom planområdet. Syftet är även att fastställa Lastvägens sträckning i detaljplan.

FÖRSLAGET I KORTHET

Planförslaget innebär att:

- Lastvägens sträckning fastslås i detaljplan
- Sällanköpshandel med bygg-, järn-, och VVS-varor möjliggörs inom hela planområdet
- Exploateringsgraden ökas från 50 % av fastighetsrean till 65 % av fastighetsarean.



planens förenlighet med miljöbalken

BEHOVSBEDÖMNING

Planändringen omfattar ett område som redan är planlagt och i anspråktaget för industri, kontor och handel. Planförslaget syftar till att möjliggöra en flexiblere användning av verksamhetsområdet, skapa en effektivare markanvändning och fastställa Lastvägens sträckning i detaljplan.

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.

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL) ska en miljökonsekvensbeskrivning för en detaljplan upprättas om den kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Den betydande miljöpåverkan som planens genomförande kan antas medföra ska beskrivas och bedömas. Bedömningen gäller graden av, och typen av miljöpåverkan. Det är mot nollalternativen som planförslaget och övriga alternativ ska bedömas, alltså inte mot nuläget. Med nollalternativ menas att det bör spegla en trolig utveckling om det aktuella planförslaget inte genomförs, dvs. i detta fall att gällande plan (DP 89) genomförs.

Planen

Planen justerar kvarter- och gatustruktur jämfört med den gällande planen och anger något flexiblere användning.

Planen ger mer exploaterbar mark än gällande detaljplan, vilket ger en effektivare markanvändning i ett gott kommunikationsläge och tillgodoser delar av den efterfrågan av mark för företagsetableringar som finns i Trelleborgs kommun.

Platsen

Planområdet utgör en del av ett storskaligt verksamhetsområde som i dagsläget inte utnyttjas effektivt. Delar av området har aldrig exploaterats och står outnyttjat.

Påverkan

Störningar från verksamheter kommer inte påverka närliggande bostadsområden, närmaste bostadsområde ligger 700 meter från planområdet. Den plan som ersätter gällande plan bedöms inte medföra mer störningar än om nollalternativet genomförs.

Sammanfattning och motiverat ställningstagande

Enligt *Bättre plats för arbete* kan riktvärdena för skyddsavstånd i dessa allmänna råd användas som indikatorer för bedömning av vilka planer för arbetsområden som kan anses ge betydande miljöpåverkan. Om riktvärdet avser avstånd på 200 m och över, kan verksamheterna ge betydande inverkan genom risker och störningar. I denna ändring av planen anger bestämmelserna att inga verksamheter med skyddsavstånd över 200 m får förekomma.

Den plan som ersätter gällande plan bedöms i det väsentliga 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 och väster av jordbruksmark, i söder av Hedvägen och i öster av Fraktvägen samt industrietableringar. Planområdet är beläget mellan 4,5 och 7 meter över havet.

Areal och mark

Planområdet omfattas av ca 12 ha. Marken är till stora delar hårdgjord och utgörs av industritomter. I nordväst finns mark som inte har styckats av och utgörs i dagsläget öppna gräsytor.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna Trailern 1-8 som är privatägda samt Trailern 9-11 och delar av Ståstorp 3:1 som ägs av kommunen.

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.

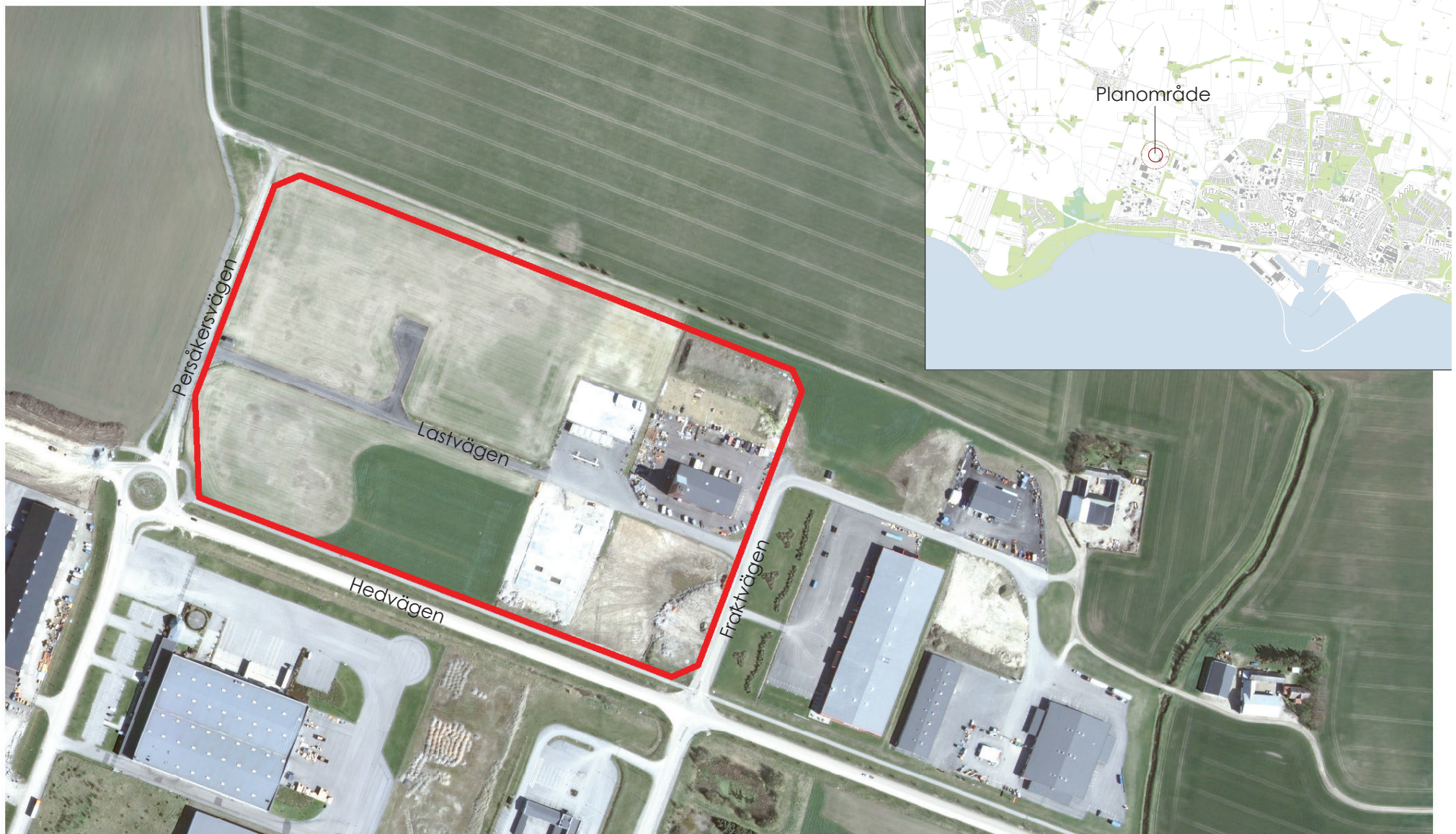
I projekteringsskedet ska undersökningen kompletteras innan slutliga anvisningar för grundläggning, dränering, uppfyllnader och schaktning kan lämnas.

Fornlämningar

Arkeologisk utredning genomfördes år 2000 och visar att området inte omfattas av några fornlämningar.

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

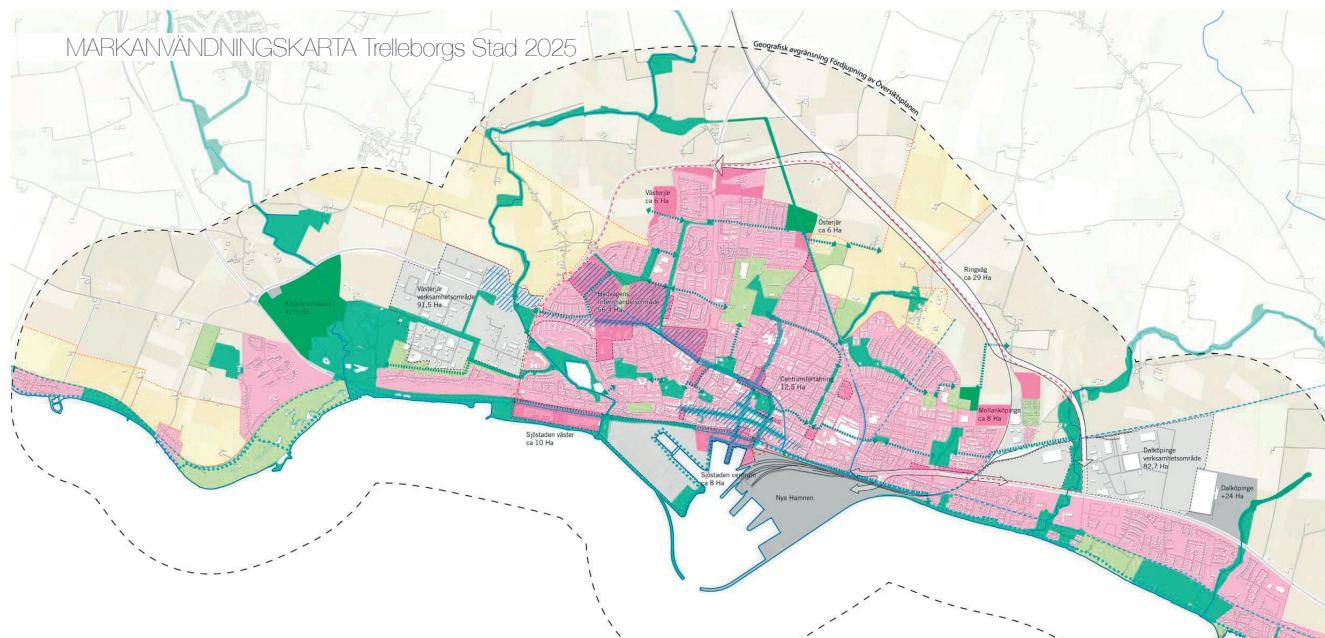
Översiktsplan

Översiktsplan 2010 Trelleborgs kommun (2010-06-21) anger att planläggningar i anslutning till befintliga verksamhetsområden är lämpliga. Översiktsplanen anger också att externa och halvexterna handelsetableringar kan vara motiverade utifrån att köpkraft lämnar kommunen. För att tillåta externa och halvexterna etableringar måste det klarläggas att utbudet i dessa etableringar har en profil som inte övertar centrumhandels roll.

Planförslaget medger industri och kontor i enlighet med översiktsplanen. Handel i form av specialiserad butikshandel med bygg-, järn- och VVS-varor samt färger och glas tillåts. Den specifika gruppen av sällanköpshandel bedöms inte konkurrera med centrumhandeln som är inriktad på andra kategorier av detaljhandel. Sällanköpshandeln som medges i planförslaget är ytkrävande och kräver ofta stora lagermöjligheter och genererar många transporter och är därför lämpliga att placera i ett halvexternt läge med goda kommunikationsmöjligheter. Den typ av handelsetableringar som planförslaget möjliggör har inte en profil som övertar centrumhandels roll och planförslaget bedöms således vara i enlighet med översiktsplanen.

Fördjupning av översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025

Planområdet ligger inom utpekade verksamhetsområde. Inom utpekade verksamhetsområden ska verksamheter som innebär omgivningsstörningar, oacceptabla risker för omgivningen eller är för ytkrävande placeras.



Inom verksamhetsområdena ska inte bostäder och detaljhandel lokaliseras. Småskalig handel och shopping ska lokaliseras till de centrala delarna av Trelleborg. Volymhandel ska lokaliseras till interhandelsområdet. Internhandelsområdet sträcker sig längs Hedvägen tills det möter Fraktvägen. Planområdet ligger utanför interhandelsområdet och ska enligt den fördjupade översiktsplanen inte tillåta handel.

Sällanköpshandeln som medges i planförslaget är ytkrävande och kräver ofta stora lagermöjligheter och genererar många transporter och är därför lämpliga att placera i ett halvexternt läge med

goda kommunikationsmöjligheter. Planområdet utgör en förlängning av internhandelsområdet och medger endast en viss grupp av ytkrävande sällanköpshandel. Övrig handel ska lokaliseras till internhandelsområdet och centrum. Med detta som bakgrund bedöms planförslaget i stort vara i enlighet med den fördjupade översiktsplanen.

Natur- och kulturmiljöplan

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

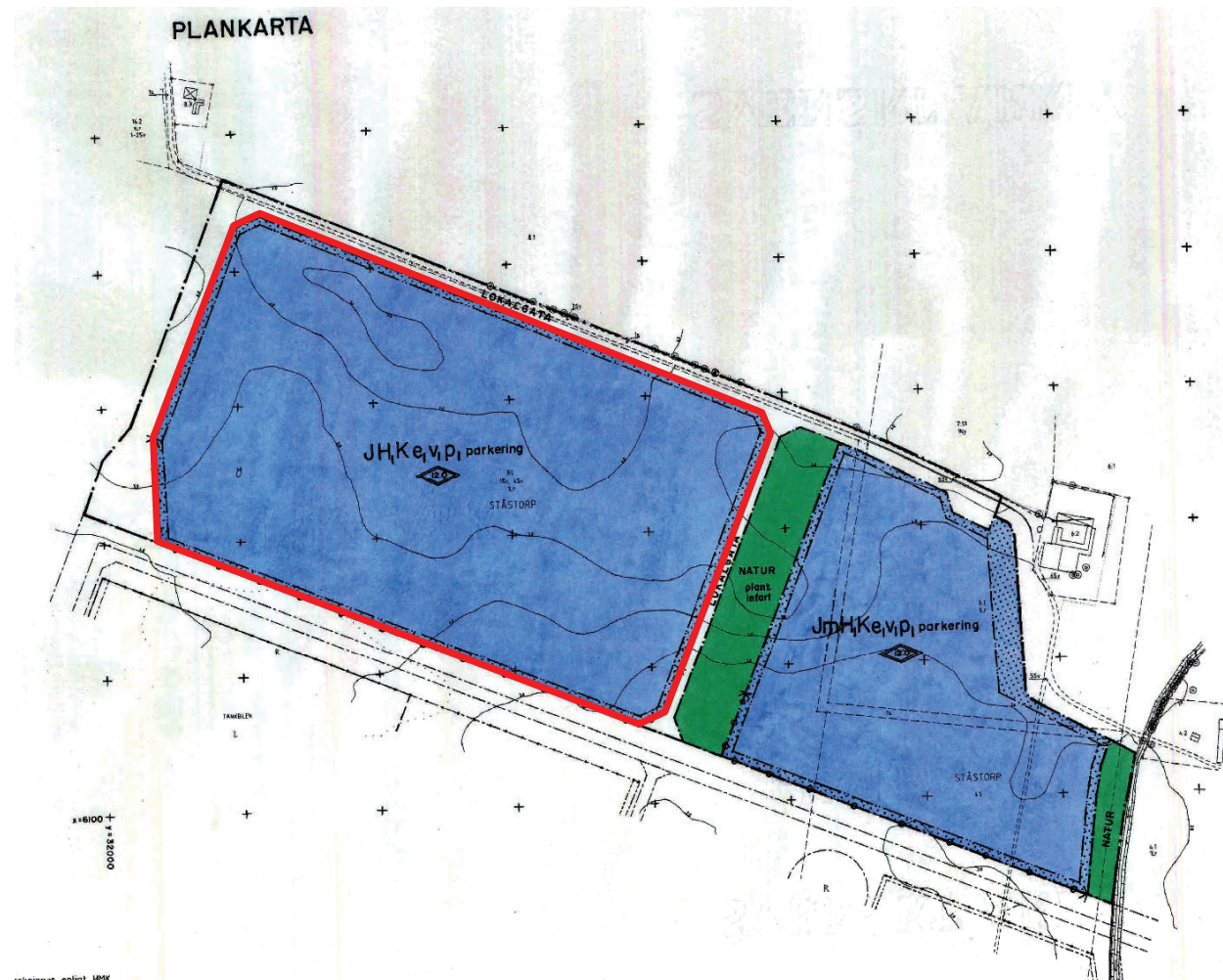
tidigare ställningstaganden

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.

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



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

förutsättningar och planförslag

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Närmaste bostadsområde ligger 700 meter öster om planområdet. Planförslaget medger ingen ny bostadsbebyggelse.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet är bebyggt med industri-, handels- och kontorsbyggnader. Byggnadernas skala och uttryck är varierat men är av storskalig industriområdeskaraktär. Befintliga verksamheter utgörs av bl.a. plåtslagningsindustri, biltvätt och begravningsbyrå.

Planförslaget anger industri, kontor samt specialiserad butikshandel som användning av kavartersmark. Söder om Lastvägen regleras användningen med bestämmelserna J – industri med skyddsavstånd 200 meter, K₁ – kontor i högst ett plan samt H₁ – specialiserad butikshandel med bygg-, järn- och VVS-varor samt färger och glas. Norr om Lastvägen regleras användningen med bestämmelserna J – industri med skyddsavstånd 200 meter, K₁ – kontor samt H₁ – specialiserad butikshandel med bygg-, järn- och VVS-varor samt färger och glas. Anledningen till att kontor i fler än ett plan endast tillåts norr om Lastvägen är på grund av att kontor i fler än ett plan är mer personalintensiva och att risknivåerna söder om Lastvägen bedöms för stora för den sortens verksamhet.

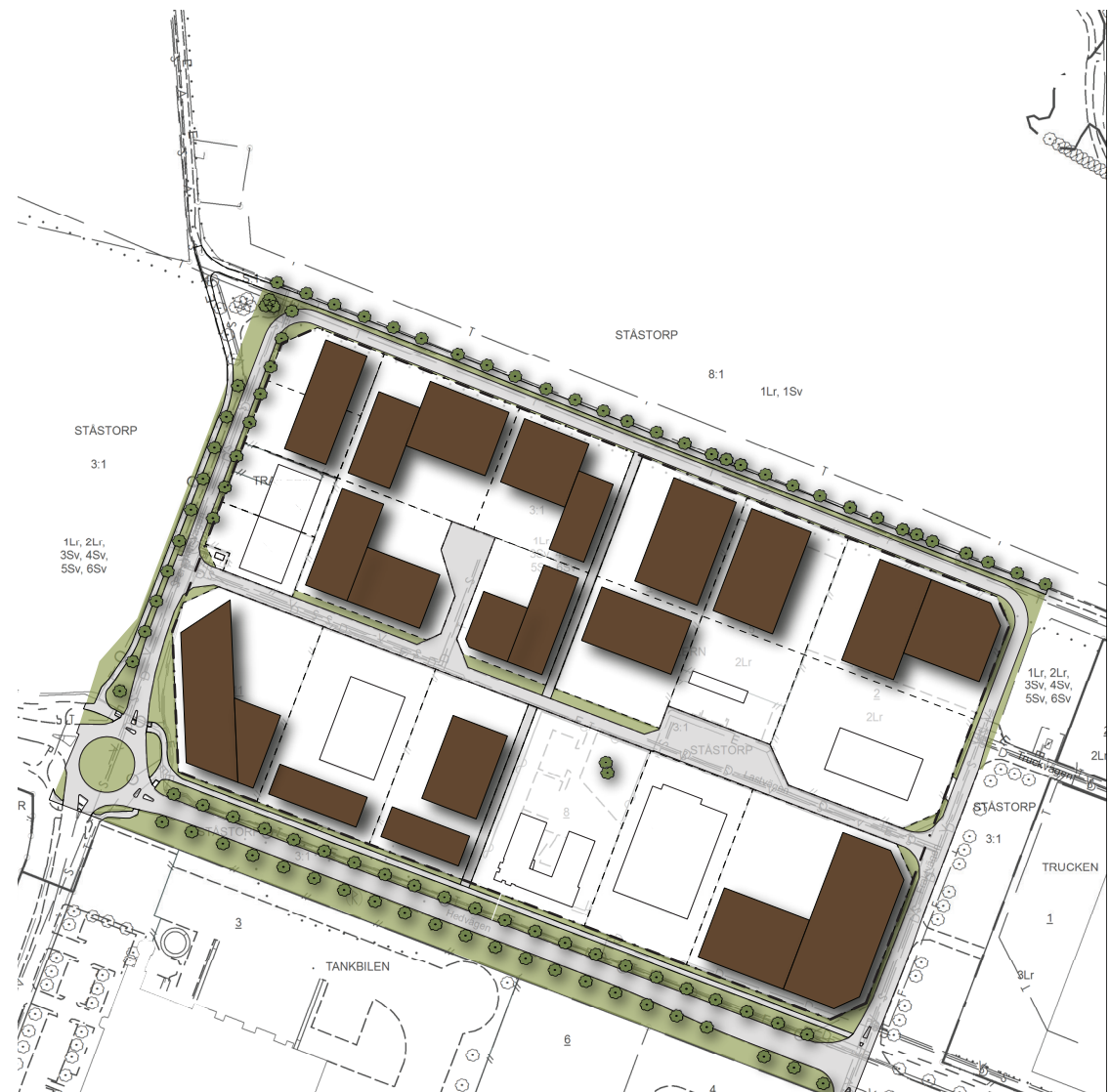


Illustration planområdet

förutsättningar och planförslag

Som exempel på verksamheter som har skyddsavstånd på 200 meter anger Bättre plats för arbete följande: kylanläggning, screentryckeri med lösningsmedel, färgfabrik, betongindustri, större garage/bussterminal med permanent uppställningsplats. Inom användningen industri ingår även partihandel och lager kopplat till verksamheten.

Inom H₁ ryms verksamheter som ingår Svensk näringslivsindelningens undergrupp 4752 - specialiserad butikshandel med bygg-, järn- och VVS-varor samt färg och glas. Exempel på verksamheter som ingår i undergruppen är bygghandel med VVS-varor, bygghandel med trävaror samt färghandel.

Planförslaget reglerar bebyggelsen till en högsta totalhöjd av 12 meter för att anpassas höjden efter byggnader i omkringliggande delar av verksamhetsområdet. För att möjliggöra effektivare markanvändning tillåts en byggnadsarea på upp till 65 % av fastighetsarean.

För att bebyggelsen ska kännas mer sammanhållen regleras placeringen av bebyggelse mot Hedvägen och Persåkersvägen. Bebyggelse ska placeras 6 meter från fastighetsgräns mot Hedvägen och mot Persåkersvägens nordligaste del ska bebyggelse placeras i liv med befintlig byggnad på Trailern 6. Bebyggelse får inte placeras närmare än 4,5 meter från annan fastighetsgräns, dock får byggnader sammanbyggas i fastighetsgräns. Normalt ska då byggnader uppföras samordnat i tid och utförande mot gränsen.

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

För att reducera riskerna vid eventuell farligt gods olycka regleras även brandklassning av fasader på bebyggelsen inom 30 meter från väggkant till Hedvägen. Bestämmelsen b₁ reglerar att fasader inom 30 meter från väggkant till Hedvägen ska utföras i lägst brandteknisk klass EI 30.

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.

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 Persåkersvägen och Fraktvägen. Genom planområdet sträcker sig Lastvägen som utgör matargata till verksamheterna inom planområdet. Hastigheten på dessa vägar är begränsad till 40 km/h.

In- och utfarter till planområdet föreslås ligga kvar i nuvarande läge vid Persåkersvägen och Fraktvägen. Inga övriga in- och utfarter får anordnas mot Hedvägen. Fastigheterna inom planområdet nås från Persåkersvägen, Lastvägen eller Fraktvägen.

Trafikmätningar under oktober 2014 visar att Fraktvägen idag trafikeras av 1000 fordon/VTD och Persåkersvägen 300 fordon/VDT. I dagsläget

trafikeras Hedvägen av 8300 fordon/VDT. Hamntrafik planeras att ledas om och passera Hedvägen.

Området fullt utbyggt beräknas alstra ca 3850 fordon/ÅDT. Den trafiken bedöms fördela sig med 40 % via Fraktvägen och 60 % via Persåkersvägen. Andra åtgärder på trafikanätet i Trelleborgs stad kommer också att medföra en trafikökning på Hedvägen. Med dessa öknings medräknade samt den trafik som planområdet bedöms alstra kommer trafiken på Hedvägen öka till 16900 fordon/ÅDT i dagsläget. Med uppräknade av trafiken beräknas Hedvägen år 2035 trafikeras av 20500 fordon/ÅDT.

Dagens trafiksituation med planområdets trafikallstring samt ökningen p.g.a. omfördelning av hamntrafik bedöms inte medföra några problem för cirkulationsplatsen vid Hedvägen/Persåkersvägen. Korsningen Hedvägen/Fraktvägen bedöms få kapacitetsproblem med omfördelning av hamntrafiken. Detta lösas genom en intern omfördelning mellan Fraktvägen och Persåkersvägen.

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

Gång och cykel

Gång- och cykelväg från Trelleborg till Västra Tommarp och Skegrie går längs med Hedvägens norra sida.

förutsättningar och planförslag

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 i direkt anslutning till planområdet

Parkering och varumottagning

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

NATUR

Mark och vegetation

Området är till stora delar hårdgjort och i anspråkstaget av verksamhetsetableringar. I de västra delarna finns öppna gräsytor som inte har exploaterats. I planområdets norra del som gränsar till jordbruksmarken finns ett antal pilar planterade. Persåkersvägen kantas även av trädplanteringar.

Träden längs med Persåkersvägen ska bevaras.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvattnet från västra delen av området leds mot Persåkersvägen och sedan vidare ner mot sluss 2 vid Nätvägen. Sluss 2 är hårt belastad och därför måste den västra delen av planområdet fördröja dagvattnet på tomtmark. Detta gäller fastigheten Trailern 9 samt västerut. För östra delen av området (fastigheterna Trailern 4 och 8 samt österut) finns ett fördröjningsdike längs Lastvägen. Därefter avvattnas området mot Fraktvägen och rinner ner till dammen söder om Hedvägen vid Fraktvägen där det fördröjs. Därefter leds vattnet ut i Ståstorpsån och belastar således inte sluss 2. Därför behöver inte dagvattnet fördröjas ytterligare för den östra delen.

VA-huvudmannen kommer i bygglovsskedet att ställa krav på enskild verksamhetsutövare vilka mängder som får kopplas på det kommunala nätet och vilken rening som krävs.

El och energi

Planområdet är kopplat till elnätet i Lastvägen, Fraktvägen och Hedvägen. Varje fastighet ansluts till befintligt elnät.

Gasledningar finns öster om planområdet och möjlighet att ansluta fastighet till gasnätet finns.

Avfall

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

förutsättningar och planförslag

STÖRNINGAR OCH RISKER

Lukt och luft

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormer 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

Avståndet till närmaste omkringliggande bebyggelse är ca 100 m. Den bebyggelsen utgörs av industri och handel. Närmaste bostadsområde ligger ca 700 m öster om planområdet. På dessa avstånd bedöms inte den föreslagna bebyggelsen orsaka bullerstörningar.

Hedvägen är den främsta bullerkällan beträffande störningar från omgivningen. Bebyggelsen närmast Hedvägen kan påverkas av trafikbuller. Med ljudisolerande fasad och fönster kan god ljudmiljö erhållas i bebyggelsen närmast Hedvägen.

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. 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.

Fördjupning av översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025 (antagen 2014-05-26) anger att hamntrafiken ska ledas om via Hedvägen, Västra Ringvägen och en ny Östlig ringväg. Det medför en ökning av farligt godstransporterna på Hedvägen.

FSD har på uppdrag av Trelleborgs kommun utfört en riskanalys utifrån den bedömda trafiksituationen år 2035.

Planförslaget har analyserats med hänsyn till individrisk och samhällsrisk. Kraven för acceptabel individ- och samhällsrisk uppfylls genom att begränsa användningen inom området. Området inom 22 meter från Hedvägen hålls fritt från bebyggelse. Mellan 22 och 120 meter från Hedvägen tillåts industri, kontor i högst ett plan och sällanköpshandel. Norr om Lastvägen vilket innebär ett avstånd på minst 120 meter tillåts industri, sällanköpshandel och kontor fler än 2 våningar.

Riskreducerande åtgärder

Utöver att begränsa användningen ska byggnader utformas med entréer mot Lastvägen bort från Hedvägen och disponeringen av byggnaderna görs med fördel så att lager och liknande lågintensiva personalverksamheter anordnas närmast Hedvägen medan de mer personalintensiva verksamheterna som kontor och utrymmen för sällanköpshandel anordnas bakom dessa. Det medför att förflyttningar ut från byggnaden sker så långt från riskkällan som möjligt vid en eventuell olycka.

Fasader inom 30 meter från väggkant till Hedvägen ska utföras i lägst brandteknisk klass EI 30.

Risk för översvämningar

Planområdet är beläget mellan 4,5 och 7 meter över havet. Området är relativt plant men har sina lågpunkter i de södra delarna. Dagvatten avleds via serviser till det kommunala ledningsnätet. Angränsande områden i väster, söder och öster är lägre beläget än planområdet. Vid extrem nederbörd kommer dagvatten att avrinna mot Persåkersvägen och Hedvägen och ledas ut från området.

konsekvenser

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. Planförslaget tillskapar mark som det finns en efterfrågan om i Trelleborgs kommun.

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.

Sociala konsekvenser

Planförslaget bidrar till en effektivare markanvändning och möjliggör för kommunen att sälja fastigheter inom planområdet till ytterligare verksamhetsetableringar vilket skapar fler arbetsplatser i Trelleborgs kommun.

Landskaps- och stadsbild

Planförslaget innebär att en mer sammanhållen fond av bebyggelse skapas mot Hedvägen och Persåkersvägen. I ett större perspektiv påverkas inte landskapsbilden då området till stor del redan är i anspråkstaget av bebyggelse.

Trafik

Möjligheten till sällanköpshandel kan medföra ökad trafik till och från området. Beräknad trafikökningen tillsammans med omfördelning av hamntrafik samt uppräknade trafikmängder kommer medföra kapacitetsproblem för cirkulationsplatsen vid Persåkersvägen/Hedvägen samt korsningen Fraktvägen/Hedvägen på längre sikt. Planförslaget försvårar inte möjligheterna till de åtgärder som då kommer att krävas för att säkerställa framkomligheten och trafiksäkerheten.

Buller

Avstånd till närmaste bostadsbebyggelse är ca 700 meter. Bostäderna bedöms ligga på tillräckligt avstånd för att inte påverkas av industribuller från planområdet.

Planförslaget förväntas inte innebära bullerstörningar på boendemiljöer på grund av transporter till och från planområdet. Transporterna kommer främst att gå via Hedvägen ut till E6/E22.

Farligt gods

Med en framtida ökning av farligt gods på Hedvägen krävs skyddsavstånd till bebyggelse för att minska riskerna vid olyckor med farligt gods. Planförslaget innebär att ny bebyggelse inte tillåts närmare än 22 meter från farligt godsled.

Miljökvalitetsnormer 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.

Dagvatten, markavvattningsvatten från jordbruksmark och enskilda avlopp utgör de största källorna av närsalter (fosfor och kväve). För att avlasta kustvattnet är det viktigt att dagvatten genomgår en reningsprocess innan det leds ut till recipienten. Dagvattnet från planområdet passerar i dagsläget fördröjningsmagasin innan det når recipienten. VA-huvudmannen kommer i bygglovsskedet ställa krav på rening och fördröjning av dagvatten inom kvartersmark innan det släpps på det kommunala ledningsnätet.

detaljplanens genomförande

TIDPLAN

Samråd har skett under fjärde kvartalet 2014 och detaljplanen beräknas kunna antas under andra kvartalet 2015.

GENOMFÖRANDETID

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

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastigheterna Trailern 1-11 samt delar av Ståstorp 3:1 berörs av planförslaget. Detaljplanen möjliggör att den del av Ståstorp 3:1 som berörs av planförslaget styckas av i mindre fastigheter.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Trailern 6 har avtalsservitut för område som belastar Trailern 7.

Ledningsrätter

Fastigheterna Ståstorp 3:1, Trailern 2, 4 och 5 berörs av en ledningsrätt för teleledning. Ledningsrätten ska ligga kvar och skyddas därför i plan med ett u-område 2 meter kring ledningsrätten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen har inga kostnader för att projektera och bygga ut allmän platsmark då den redan är fullt utbyggd inom planområdet. Etableringen av handel inom området kommer ställa högre krav på skötsel av allmänna platser framförallt grönytan som omgärdar Hedvägen, vilket kan innebära ökade driftskostnader för kommunen.

Kommunen ska stå för kostnaderna för fastighetsbildning vid avstyckning av den del av Ståstorp 3:1 som ligger inom planområdet.

Kommunen har även kostnader för planarbetet och tillhörande utredningar.

Försäljning av tomter inom området kommer att generera intäkter för kommunen. Kommunen har vid försäljning av fastigheter inom området möjlighet att i avtal reglera när byggnationen ska vara färdig samt till vilka verksamheter marken säljs.

TEKNISKA FRÅGOR

Detaljerad geoteknisk utredning ska genomföras i bygglovskedet.

Dagvattenhanteringen ska godkännas av VA-huvudmannen i samband med bygglovsprövning.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Ann-Katrin Sandelius
Plan & Byggchef



Gunnar Göransson
Planarkitekt