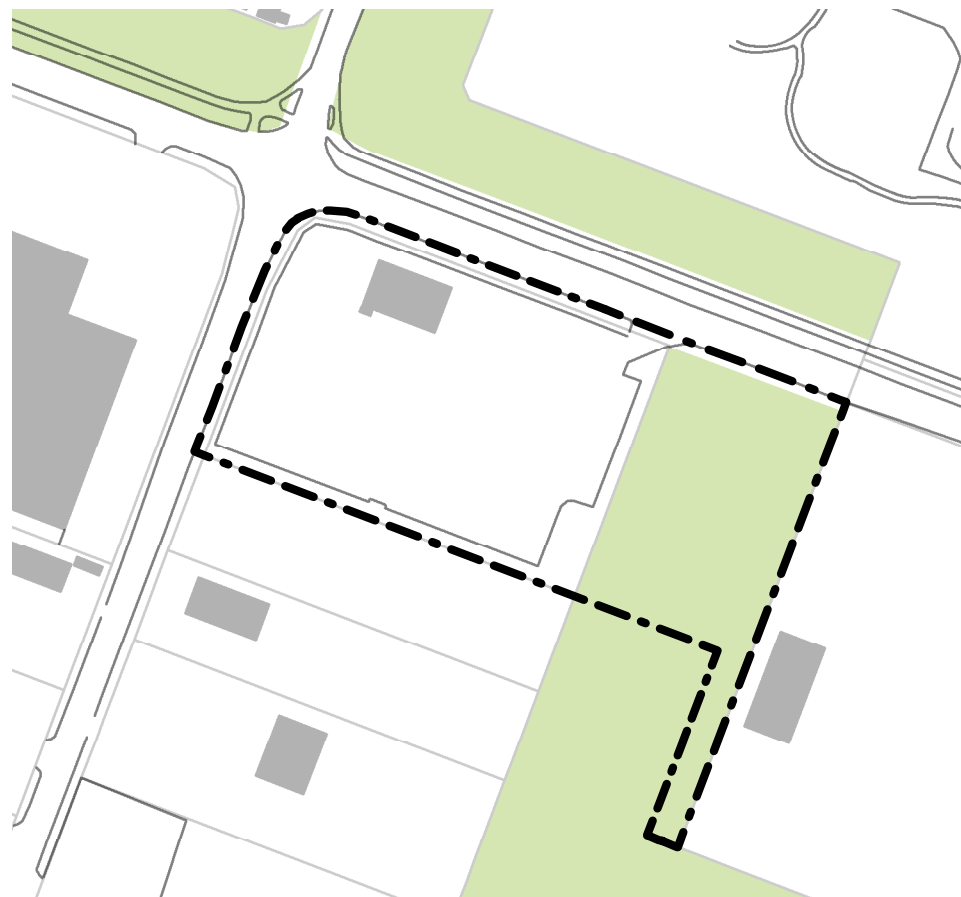


Detaljplan för
**Lastbilen 1 och del av
Väster Jär 3:4**
Trelleborgs kommun

Normalt planförfarande

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Planhandlingar
Planbeskrivning

Plankarta

Illustrationskarta

Grundkarta med fastighetsförteckning

Granskningsutlåtande

PLANFÖRFARANDE

Planen tas fram med normalt planförfarande enligt 2010 års plan- och bygglag.



MILJÖLBEDÖMNING

Detaljplanen omfattas av ett område som saknar större natur- och kulturvärden. Området utgörs av en befintlig industritomt och ett område som är planlagt för koloniträdgård men som inte har nyttjats för det ändamålet.

Planläggningen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § Miljöbalken (MB). Detta innebär att ingen separat miljökonsekvensbeskrivning kommer att upprättas. Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer istället att redovisas i planbeskrivningen.

BAKGRUND

Bergkvarabuss AB ansökte 2013-02-13 om planbesked för ersättning av del av detaljplan A197.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2013-03-05 att ge positivt planbesked och att uppdra åt förvaltningen att inleda planläggningsarbete under våren.

Bergkvarabuss AB ansvarar från och med 2013-10-01 för den regionala busstrafiken till och från Trelleborg. De har som målsättning att över tiden stationera merparten av bussarna som trafikerar sträckan i Trelleborg. För att möjliggöra detta krävs att en ny bussdepå anläggs. Bussdepån ska innehålla tvätthall, verkstad, lager och kontor och möjlighet till parkering för ca 65 bussar. Tankningsmöjligheter för gas och diesel ska även finnas.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att utvidga nuvarande industrifastigheten Lastbilen 1 för att möjliggöra för en modern bussdepå med möjlighet till gastankning. Syftet är även att säkerställa en passage för gång- och cykelväg i planområdets östligaste del.

FÖRSLAGET I KORTHET

- Användningen koloniträdgård ändras till industri
- En gång- och cykelväg planeras i östra delen i gräns mot fastigheten Dykaren 2
- Fastighetsgränser för Lastbilen 1 och Dykaren 2 dras om
- En ny utfart mot Omvägen anordnas och befintlig utfart mot Sjöviksvägen flyttas österut

Läge

Planområdet är beläget i de västra delarna av Trelleborg och är en del av det västra industriområdet. Planområdet avgränsas i norr av Sjöviksvägen, i väster av Omvägen, i söder av fastigheten Lastbilen 3 och ett grönområde samt i öster av fastigheten Dykaren 2.

Areal och mark

Planområdet är ca 17 000 m², enligt karta.

Markägförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Lastbilen 1 som är privatägd, samt del av Väster Jär 3:4 som idag är kommunalägd men under förutsättningarna att denna detaljplan vinner laga kraft kommer att förvärfvas av Bergkvarabuss AB.

Geotekniska förhållanden

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

Fornlämningar

Planområdet ligger inom tidigare detaljplanelagt och exploaterat område. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med lagen om kulturminnen m.m. 2 kap. § 10, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzonen. Utbyggnad av planområdet bedöms inte påverka riksintresset så att det inte kan anses tillgodosett eftersom området redan är detaljplanelagt och utgör en del av befintligt industriområde.



Planområde med omgivning. Ortofoto från 2012.

tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

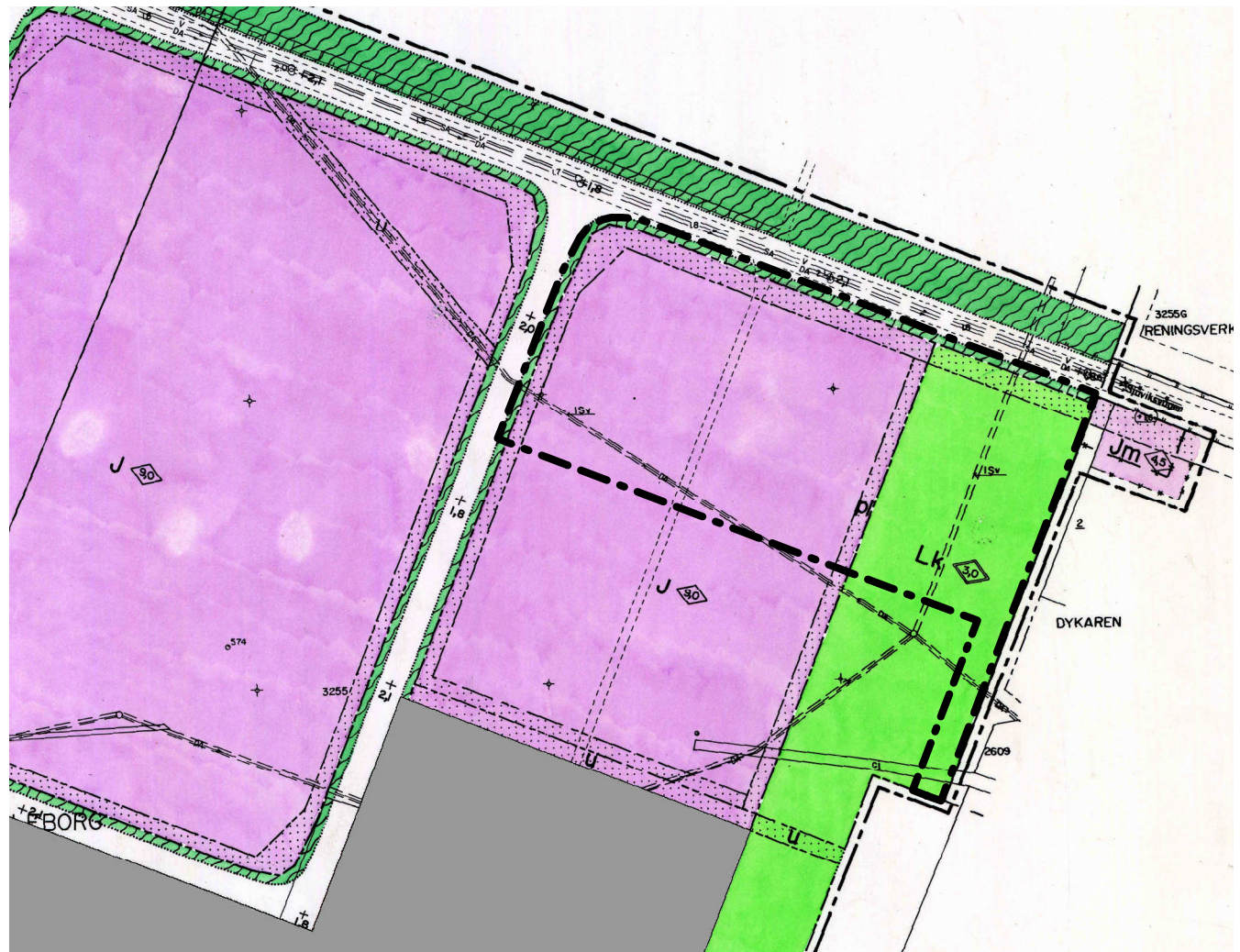
Översiktsplan 2010 Trelleborgs kommun, antagen 2010-06-21, anger att planläggningar i anslutning till befintliga verksamhetsområden bedöms lämpliga. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan A197, Väster Jär, område mellan Albäcksskogen och Bäckaskolan. Del 4, laga kraftvunnen 1983-09-12. Området är i dagsläget planlagt för industriändamål och koloniträdgård. På industrimark får högst 50 % av fastigheten bebyggas och högsta byggnadshöjd är 9 meter. På mark som är planlagd för koloniträdgård får inte byggnader större än 15 m² uppföras och högsta byggnadshöjd är 3 meter. Marken närmast Sjöviksvägen och Omvägen utgörs av prickmark som inte får bebyggas. I gränsen mot området för koloniträdgård finns bestämmelse om att planterat skyddsområde ska anordnas.

Dagvattenpolicy

Kommunens dagvattenpolicy antagen 2012-06-29 anger riktlinjer för omhändertagandet av dagvattnet inom kommunen. Där anges bl.a. att dagvatten ska tas om hand så nära källan som möjligt och att mängden föroreningar som tillförs dagvattnet ska minskas.



Gällande detaljplan A197. Laga kraft vunnen 1983-09-12

övriga förutsättningar

GATOR OCH TRAFIK

Planområdet nås i dagsläget från Sjöviksvägen med en infart i den östra delen av fastigheten Lastbilen 1. Sjöviksvägen fungerar som huvudgata genom västra industriområdet och förgrenar sig i mindre gator som servar kringliggande industrifastigheter. Väster om planområdet går Omvägen.

Kollektivtrafik

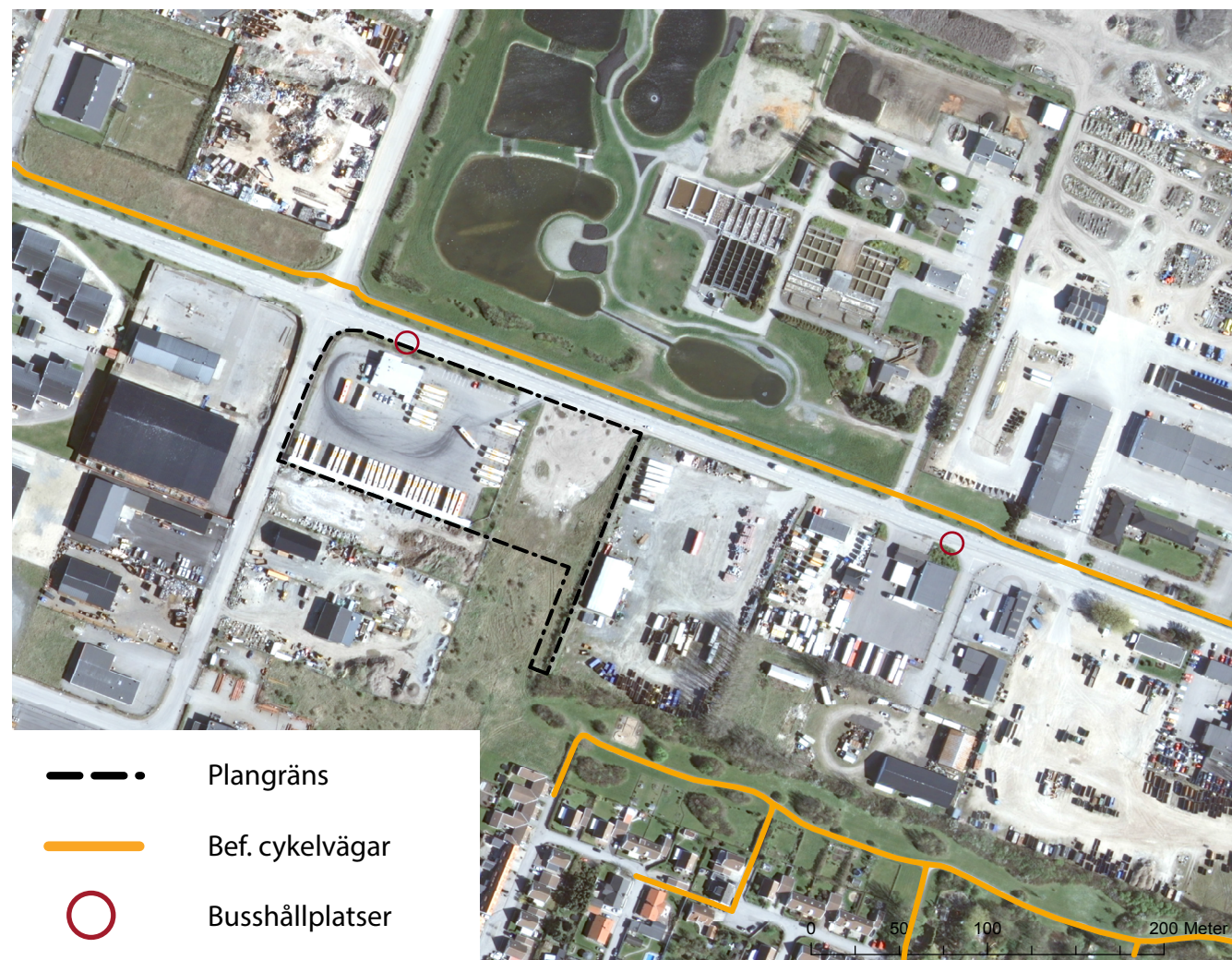
Busshållplats för stadsbuss ligger längs Sjöviksvägen i direkt anslutning till planområdet. Avstånd till busshållplats för regionbuss, Bäckaskolan, är ca 600 meter.

Gång och cykel

Längs med den norra sidan av Sjöviksvägen finns gång- och cykelväg som förbinder cykelvägen längs västra ringvägen med Albäcksområdet. Söder om planområdet finns även en gång och cykelväg norr om bebyggelsen längs Stavstensvägen.

Parkering

Inom västra industriområdet sker parkering på kvartersmark. Ingen parkering finns i dagsläget på allmän platsmark. Varje enskild fastighetsägare ska upprätta parkering inom kvartersmark i enlighet med kommunens parkeringsnorm. På fastigheten Lastbilen 1 finns i dagsläget ytor för parkering enligt gällande norm.



Gång- och cykelvägar samt busshållplatser i anslutning till planområdet

övriga förutsättningar

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet utgörs idag till största delen av hårdgjord mark, i den östra delen av planområdet som är planlagd för koloniträdgård utgörs marken av en grusad yta. Lövträd finns planterade längs Sjöviksvägen och Omvägen samt längs den östra fastighetsgränsen för Lastbilen 1. Planområdet är plant och lågt beläget, 2-3 meter över havet.

BEBYGGELSE

Planområdet är lokaliserat inom ett etablerat industriområde. Befintlig verksamhet är bussdepå. Bebyggelsen utgörs i dagsläget av en 370 m² industribyggnad med en byggnadshöjd på ca 6 m.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och är anslutet till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Fastigheten Lastbilen 1 är kopplad till kommunens dagvattenledningar i Omvägen via en servisledning i fastighetens nordvästra del. Hela västra

industriområdets dagvatten tas om hand i kommunala ledningar och leds så småningom ut i Östersjön via sluss 2 belägen vid fastigheten Tinan 1.

Fastigheten Lastbilen 1 korsas även av en dagvattenledning som inte skyddas av något u-område eller berörs av något servitut. Dagvattenledningen utgör en del av Trelleborgs invallningsföretag som upprättades 1946. Ledningen är proppad nordväst om planområdet vid korsningen Sjöviksvägen, Godsvägen. Planer på att proppa ledningen där den korsar Omvägen finns också. Denna ledning måste proppas i båda ändar inom fastigheten för att översvämningsproblem inte ska uppstå inom fastigheten.

Energi, el

Ledningar för elektricitet finns i anslutning till planområdet. Distributionsledningar för gas finns längs Omvägen och Sjöviksvägen. En distributionsledning för gas korsar även det område som i gällande plan är koloniträdgård.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Klimatförändringar

Förändringar i klimatet innebär att årsmedeltemperaturen förväntas öka och att värmeböljor blir vanligare. Nederbörsmängderna förväntas också öka liksom intensiteten vid kortvariga regn. Variationerna mellan årstiderna förväntas bli större med ökad nederbörd vintertid och minskad under sommaren.

I Trelleborgs kommuns VA-översikt beskrivs förväntade förändringar i nederbörsmängderna fram till år 2100. I södra Sverige förväntas nederbörden öka med ca 15 %, med en osäkerhet på ± 100 %. Det innebär en ökning av nederbörden på mellan 0 till 30 %. Den maximala nederbörsmängden under en 7 dygnsperiod förväntas öka med 20 – 40 % under samma tidsperiod.

Havsvattennivån förväntas också att stiga. Fram till år 2100 beräknas medelvattennivån stiga med ca 1 m. Dagvattenledningar inom västra industriområdet kommer att bli dämnda och kapaciteten för dagvattennätet kommer att minska om inga åtgärder görs. Detta är problem som berör hela Trelleborgs stad och som kommunen arbetar med i klimatanpassningsplan, VA-plan och fördjupning av översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025.

Översvämningar

Planområdet är beläget 2-3 meter över havet. Hela västra Trelleborg är lågt beläget och har haft problem med översvämningar. Vid kraftiga nederbörsmängder har Ståstorpsån haft så hög vattenföring att bräddning mot sluss 2 har skett. Eftersom det västra industriområdet också leder ner dagvatten till sluss 2, har denna uppnått sitt kapacitetstak och förmår inte avbörda allt vatten. Det lågt belägna partiet mellan Stavstenvägen och industriområdet har vid höga nederbörsmängder översvämmats som följd.

Åtgärder för att minska översvänningsriskerna i västra industriområdet och de västra delarna av Trelleborg har genomförts. Ett helt nytt dagvattensystem har byggts upp mellan väg 108 och Hedvägen/Västra ringvägen. Dagvattenmagasin inom Ståstorps industriområden har byggts. Åtgärder inom Albäcksskområdet har också genomförts. Sammantaget innebär dessa åtgärder förbättrad pumpkapacitet i sluss 2 som förhindrar översvämningar inom västra industriområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planförslaget innebär att den befintliga verksamheten för industriändamål (bussdepå) kan utökas. Användningen industriändamål utökas österut och byggrätten begränsas till 50 % av fastighetsarean med 9 meter som högsta byggnadshöjd.

Skyltar ska samlas och samordnas på fasaden eller på fristående skyltpelare som inte får överstiga byggnadshöjden.

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet nås via infart från Sjöviksvägen. Gång och cykelväg finns längs med Sjöviksvägens norra sida och en nya gång- och cykelväg planeras i den östra delen av planområdet.

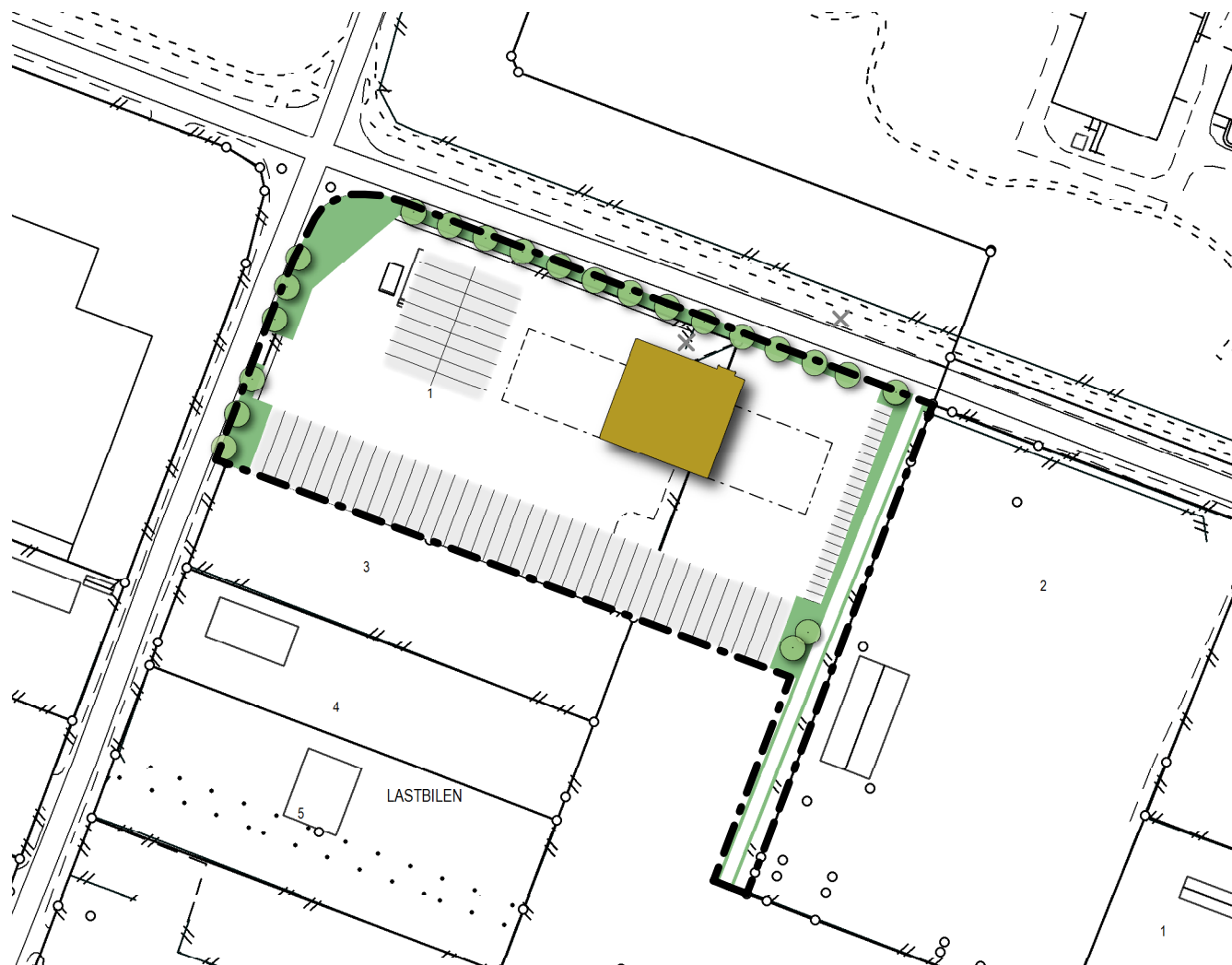


Illustration över planområdet

planförslag

NATUR

Mark och vegetation

Planförslaget innebär att den grusade ytan i öster tas i anspråk för industriändamål. Lövträden som finns planterade längs med Sjöviksvägen och Omvägen bevaras. Trädplantering ska även anordnas längs med Sjöviksvägens södra sida i området som tidigare var planlagt för koloniträdgård.

I planförslaget reserveras ca 1700 m² som inte får hårdgöras. Genom bestämmelsen n₂ säkerställs att ytor ska möjliggöra för fördröjning av dagvatten och inte får hårdgöras.

GATOR OCH TRAFIK

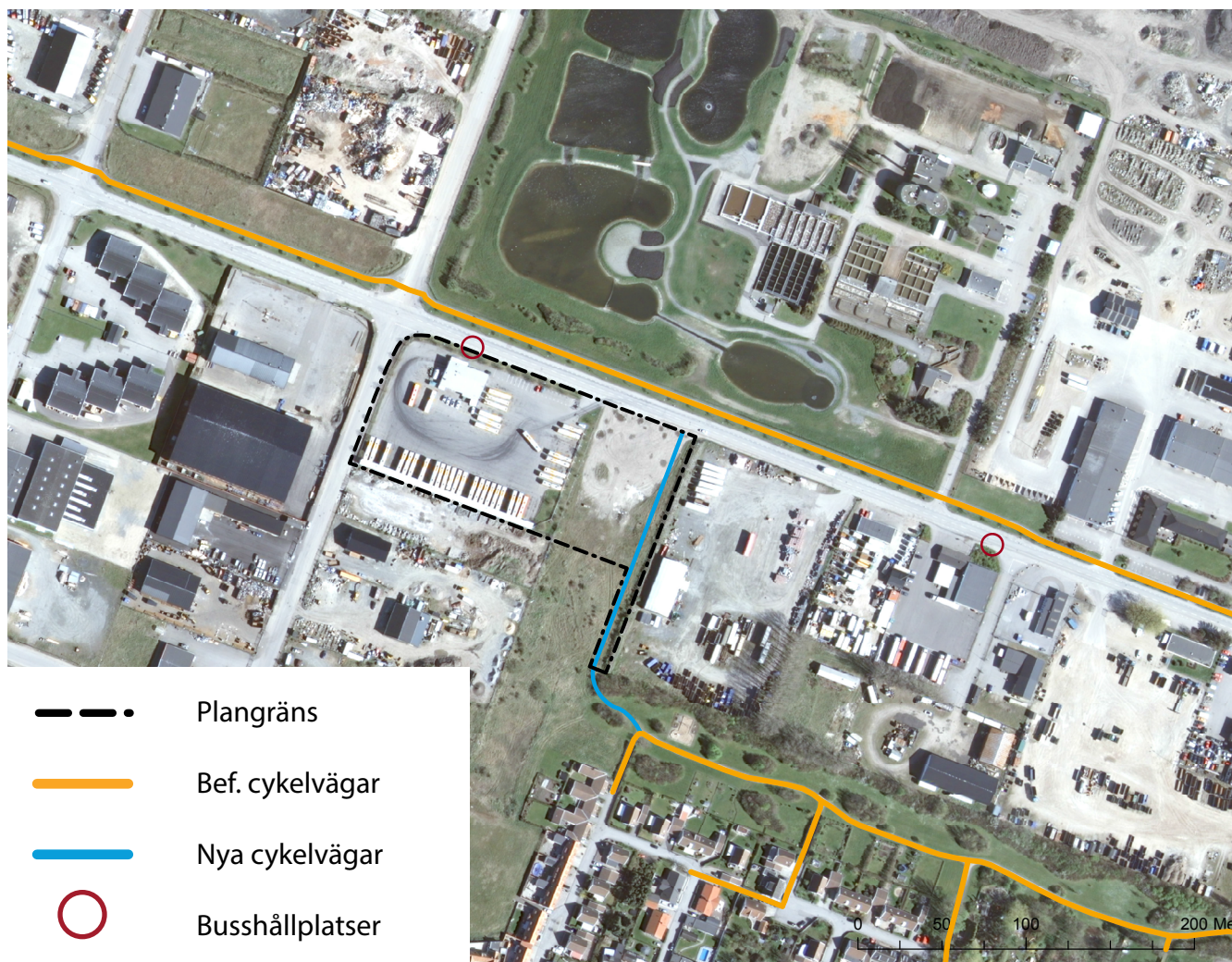
Planförslaget innebär att den befintliga in och utfarten utgår. Ny infart anläggs i ett östligare läge och en ny utfart anordnas mot Omvägen.

Gång och cykel

I den östra delen av planområdet i gräns mot fastigheten Dykaren 2 möjliggörs genom planförslaget en gång- och cykelväg för att skapa en förbindelse med bebyggelsen längs Stavstenvägen.

Parkering

Ytor för parkering finns inom kvartersmark och ska följa kommunens parkeringsnorm.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet förutsätts kopplas till det kommunala nätet för vatten och avlopp.

Dagvatten

Verksamheten med verkstad och tvätthall för bussar kräver att oljeavskiljare installeras och att dagvattnet renas innan det släpps på det kommunala nätet.

Planbestämmelsen a₂ införs som reglerar att bygglov inte får ges innan en dagvattenlösning som uppfyller VA-huvudmannens krav har säkerställts.

Dagvatten från den yta som redan i dagsläget är hårdgjord leds till det kommunala dagvattennätet. Planförslaget innebär att en yta på ytterligare ca 4000 m² kommer att hårdgöras. Det kommunala dagvattennätet är inte dimensionerat för de minskade infiltrationsmöjligheter som detta innebär. Därför kommer VA-huvudmannen att ställa krav på begränsning av dagvattenavledningen från de tillkommande hårdgjorda ytorna. Generellt gäller att ca 50 % av ett dimensionerande 10-årsregn skall kunna fördröjas på fastigheten före avledning till fastighetens förbindelsepunkt. Planrådets höjdsättning innebär att dagvatten naturligt avrinner mot fastighetens ytterkanter. Omkringliggande fastigheter är högre belägna vilket gör att dagvattnet samlas i ytterkanten av kvartersmarken. Planförslaget reserverar ytor för fördröjning av dagvatten i planrådets norra, sydöstra och sydvästra delar, de ytor som är lägst belägna.

Dessa ytor möjliggör fördröjning av dagvatten och kan efter de krav som VA-huvudmannen ställer i bygglovsskedet utformas för fördröjning av dagvatten. Fullständig dagvattenlösning ska redovisas innan bygglov ges och detta säkerställs genom planbestämmelse för ändrad lovplikt.

El och energi

Distributionsledningen för gas som korsar området som i gällande plan är planlagt för koloniträdgård måste flyttas för att möjliggöra bebyggelse enligt planen. Planbestämmelsen a₁ införs som reglerar att bygglov inte får ges innan gasledningen har flyttats.

Avfall

Utrymmen för avfallshantering utförs i enlighet med "Handbok för avfallsutrymmen" utgiven av Avfall Sverige.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Översvämningar

Den tillkommande andelen hårdgjorda ytor som detaljplanen innebär ger högre belastning på det kommunala ledningsnätet för dagvatten. Planförslaget reserverar därför ytor för fördröjning av dagvatten lokalt på kvartersmark och inför ändrad lovplikt för dagvattenhanteringen, se under planförslag, teknisk försörjning, dagvatten

Utsläpp av miljö och hälsofarliga ämnen

Inom användningen industri förekommer hantering av miljöfarliga ämnen. Risker finns att miljöfarliga ämnen släpps ut via dagvattnet till recipienten. Oljeavskiljare ska därför installeras och dagvatten ska passera den innan det leds ut på det kommunala dagvattennätet. Ytor för fördröjning av dagvatten på kvartersmark reserveras också. Läs under planförslag, teknisk försörjning, dagvatten.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Nollalternativet innebär att planområdet kan exploateras i enlighet med detaljplan A197. Det innebär att området för koloniträdgård fortsatt kan nyttjas för koloniändamål och att befintlig verksamhet kan fortsätta att bedrivas på fastigheten Lastbilen 1.

Planförslaget medför att västra industriområdet förtätas och skapar i enlighet med Översiktsplan 2010 Trelleborgs kommun, antagen 2010-06-21, förutsättningar för vidare verksamhetsetableringar i befintliga verksamhetsområden.

GATOR OCH TRAFIK

Planförslaget säkerställer möjligheterna för en gång- och cykelförbindelse mellan Sjöviksvägen och Stavstensvägen. Delar av området för koloniträdgård som inte nyttjas för det i dagsläget tas i anspråk för industriändamål.

Genomförandet av planförslaget kommer innebära en ökning av trafiken på Sjöviksvägen men den bedöms inte vara av en sådan omfattning att problem med buller eller försämrad luftkvalitet uppstår.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Med förväntade klimatförändringar kommer såväl temperaturen som torka och intensiva skyfall att öka. Den vegetation som föreslås i planförslaget kommer att mildra dessa effekter och ge ett bättre mikroklimat inom planområdet.

Riskerna med ett förändrat klimat måste ses ur ett helhetsperspektiv för hela Trelleborgs kommun. I Trelleborgs kommuns arbete med klimatanpassningsplan (antagen 2013-01-28), fördjupning av översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025 och VA-plan behandlas dessa frågor.

Översvämningar

Planförslaget innebär att en yta på ca 4000 m² som tidigare var genomsläpplig kommer att hårdgöras. Detta bidrar till minskade ytor för infiltrering av dagvatten, vilket ökar belastningen på det kommunala dagvattennätet. Inom kvartersmark har ytor reserverats för fördröjning av dagvatten för att klara av att fördröja den mängd dagvatten som VA-huvudmannen generellt kräver. Ändrad lovplikt för lösning av dagvattenhantering innebär att bygglov inte får ges förrän en dagvattenlösning som uppfyller VA-huvudmannens krav har säkerställts. Planförslaget innehåller tillräckliga ytor för att kunna fördröja dagvattnet så att utflödet inte ökas jämfört med dagens situation. Genom detta minskar risken för att planförslaget ska förvärra översvämningssriskerna inom och i anslutning till planområdet.

I ett hundraårsperspektiv med förväntade ökning av nederbördsmängder och havsnivåhöjning kommer det att krävas åtgärder för hela Trelleborgs stad för att hantera översvämningssrisker. Hela västra industriområdet kommer att drabbas om inte åtgärder görs. Detta är frågor som behandlas i arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025, kommunens klimatanpassningsplan och VA-plan.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Planens genomförande bedöms inte leda till överskridande av föroreningsnivåer enligt gällande förordning (2001:527) om miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

Miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Inom området finns det inte något vatten som omfattas av miljökvalitetsnormerna för fisk- och musselvatten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger inom sydvästra Skånes kalkstenars grundvattenförekomst. Den kemiska och kvantitativa statusen för grundvattenförekomsten bedöms som god. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra för att miljökvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten uppnås.

konsekvenser och planens genomförande

Planområdet ligger i närheten av västra sydkustens kustvatten. Kustvattnet är övergött och bedöms idag ha måttlig ekologisk status. Det kommer krävas stora åtgärder för att förbättra vattenkvaliteten i kustvattnet och Vattenmyndigheten har därför gett tidsfrist till att nå god ekologisk status först år 2021. Den kemiska statusen bedöms god redan idag. Dagvatten från planområdet och hela västra industriområdet som inte infiltrerar mynnar slutligen i västra sydkustens kustvatten och påverkar således vattenkvaliteten. Åtgärder för att minimera mängden föroreningar som leds ut via dagvattnet från planområdet beskrivs under planförslag, teknisk försörjning, dagvatten.

Planförslaget möjliggör för åtgärder för infiltration och rening på kvartersmark. Majoriteten av dagvattnet inom planområdet infiltreras lokalt. Dagvatten som inte infiltrerar inom planområdet mynnar slutligen i västra sydkustens kustvatten.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Tidplan

Planen godkänns för antagande av Samhällsbyggnadsnämnden 2013-12-18 och planeras att antas av Kommunfullmäktige 2014-02-24.

Genomförandetid

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

Ansvar och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning ska ske med stöd av detaljplanen. Del av fastigheten Väster Jär 3:4 fastighetsregleras till Lastbilen 1 och Dykaren 2.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planbeställaren svarar för alla kostnader som uppkommer vid genomförande av planen.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatören och kommunen innan detaljplanen antas. I exploateringsavtalet regleras att exploatören står för kostnaderna för anläggning av gång- och cykelvägen, omläggning av gasledning, proppning av befintlig dagvattenledning samt planering av träd längs med Sjöviksvägen.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar

Exploatören svarar för kompletteringar av servisledning, samt omläggningar av ledningar inom planområdet.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Ann-Katrin Sandelius
Plan- & byggchef



Gunnar Göransson
Planarkitekt