



Planarkitekt
Gunnar Göransson
gunnar.goransson@trelleborg.se
0410-73 36 79

Samhällsbyggnadsnämnden

Begäran om planbesked för Ståstorp 2:3 m.fl.

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att

1. uppdra åt Samhällsbyggnadsförvaltningen att planlägga fastigheterna Ståstorp 2:3 m.fl. enligt standardförförande i plan- och bygglagen samt i enlighet med förvaltningens tjänsteskrivelse



Område som begäran om planbesked avser

Sammanfattning

Begäran om planbesked syftar till att pröva möjligheten för exploatering av fastigheterna Ståstorp 3:2 m.fl. för industriändamål och handel i detaljplan. Detaljplanen ska även pröva möjligheten för SYSAVS verksamhet att inrymmas inom området under en begränsad tid.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att markens lämplighet för industriverksamhet, handel med skrymmande varor och SYSAVS verksamhet ska

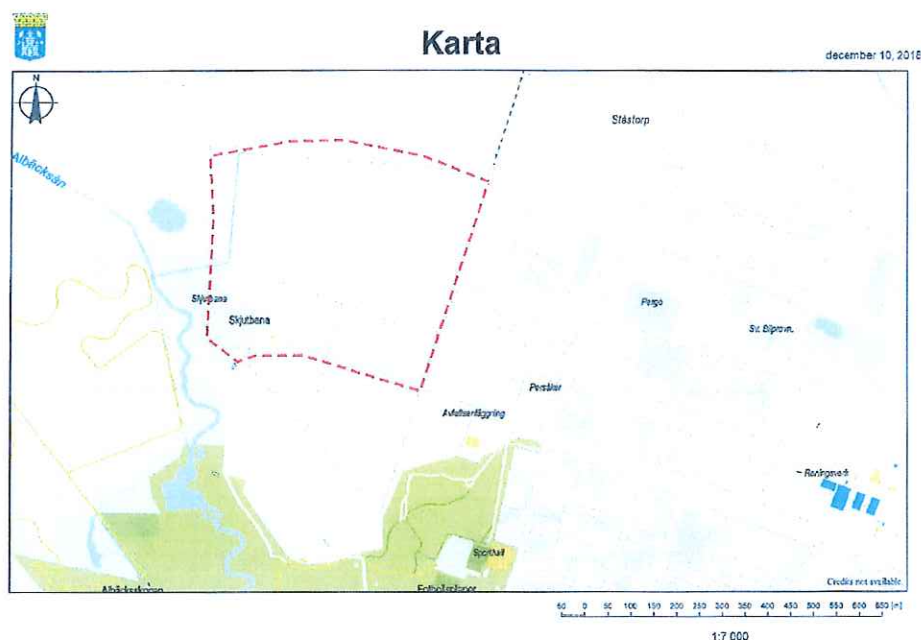
prövas i detaljplan. Detaljplanen ska tas fram i enlighet med den Fördjupade Översiktsplan för Trelleborgs stad som är under framtagande och som kommunen beräknar samråda om under sommaren 2019 och kunna anta under år 2020.

Beskrivning av ärendet

Ansökan

Samhällsbyggnadsförvaltningen tog den 10 december 2018 emot en begäran om planbesked för fastigheterna Ståstorp 2:3, 7:17, 9:3 samt delar av fastigheterna Ståstorp 3:1, 7:11, 7:12 och 7:14. Begäran syftar till att pröva markens lämplighet för industriverksamhet i detaljplan. Begäran syftar även till att pröva markens lämplighet för SYSAVS verksamhet under en begränsad tid i detaljplan. Den 29 januari 2019 kompletterades begäran med att även handel ska ingå.

Bakgrunden till begäran är att det råder hög efterfrågan på industrimark i kommunen och att kommunen i dagsläget inte själv förfogar över mark som är planlagd för det ändamålet. Tekniska förvaltningen anser att kommunen har ett behov av att planlägga för en utvidgning av befintligt verksamhetsområde på väster.



Sökandes illustration

I oktober år 2017 avbröts arbetet med ett planprogram för hela Västra Verksamhetsområdet (där aktuellt område ingick). Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 25 oktober 2017 att arbetet med planprogrammet skulle invänta en trafikplan som beskriver hur trafiken planeras i kommunen innan arbetet kan fortsätta, att arbetet med detaljplan för del av Ståstorp 7:14 kunde påbörjas under förutsättning att det blev finansierat samt att uppmärksamma kommunstyrelsen på att en hel del åtgärder kan vidtas utan beslut om planprogram. I underlaget till Samhällsbyggnadsnämndens beslut anges vilka åtgärder som vid den tidpunkten

ansågs möjligt att arbeta vidare med utan planprogram och vilka åtgärder som skulle invänta planprogram. Åtgärder som skulle invänta planprogram var följande:

- Verksamhetsområdets karaktär
- Principer för gestaltning av kvartersmark
- Utvidgning av verksamhetsområdet
- Exploateringsgrad och bättre nyttjande av marken (identifiera områden med möjlighet till högre exploateringsgrad)
- Framtida utveckling av deponiområdet

Åtgärder som kunde realiseras utan planprogram var följande:

- Gaturummens funktion och karaktär
- Öst-västligt och Nord-sydligt stråk
- Utveckling av gång- och cykelvägnät
- Målpunkter (bl.a. entré till Albäcksområdet)
- Lokalisering och ytbehov av SYSAVS verksamhet
- Utredningar för fortsatt planarbete

Arbetet med planprogrammet har i dagsläget inte återupptagits. Av de frågor som det gavs möjlighet att jobba vidare med utan planprogram har arbetet stannat av. En utvidgning av Västra Verksamhetsområdet som aktuell begäran handlar om bedömdes i det skedet inte kunna genomföras innan planprogram hade fastställts.

Läge och areal

Området är lokaliserat i de västra delarna av Trelleborgs stad mellan Västra Verksamhetsområdet och Albäcksskogen söder om Hedvägen.

Området omfattar ca 25 hektar. I den sydvästra delen av området finns en skjutbana övriga delar av planområdet utgörs till största delen av jordbruksmark. En del i sydost är i anspråkstagen för upplag kopplat till pågående sluttäckning av deponi söder om aktuellt område.

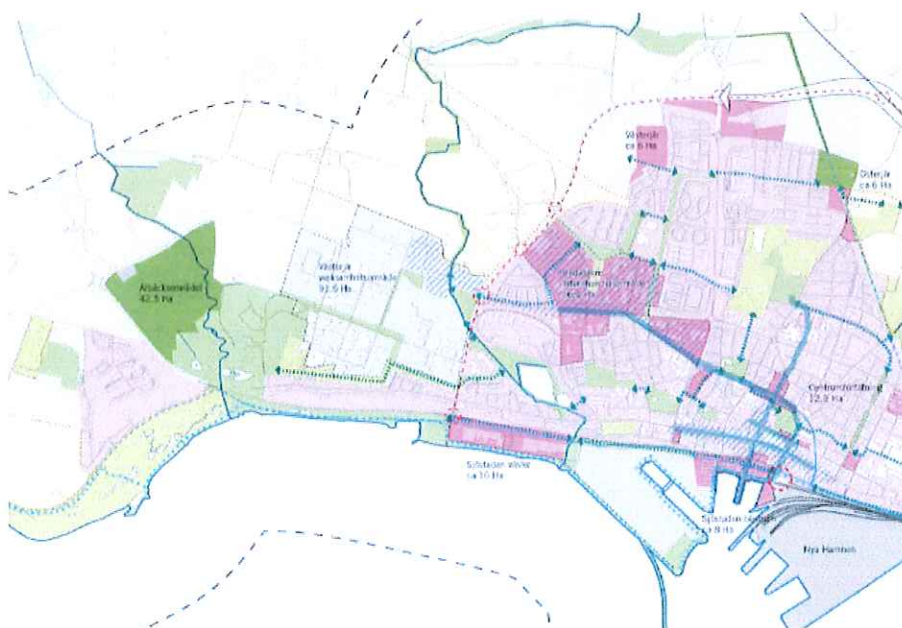


Område som begäran om planbesked avser med omkringliggande bebyggelse

Gällande planer

I Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025 utgörs aktuellt område av jordbruksmark. Begäran om planbesked är inte i enlighet med den fördjupade översiktsplanen.

Fördjupningen av Översiktsplanen innehåller även en bilaga med framtida utblick efter planperioden (efter år 2025). I bilagan är aktuellt område utpekade som möjligt framtida verksamhetsområde.



Utdrag ur FÖP 2025

De södra delarna av planområdet omfattas av detaljplan (DP A 198 Väster Jär område mellan Bäckaskolan och Albäcken del 5). Detaljplanen medger användningen fritidsområde.



Plankarta DP A 198

Riksintressen

Området omfattas av riksintresse högexploaterad kust som löper som ett 3-4 km brett band utmed hela kusten i Trelleborgs kommun. Området ligger inom Trelleborgs stad och bedöms som tätortsutveckling och påverkar därmed inte riksintresset negativt.

Stads- och landskapsbild

Området är idag oexploaterad öppen jordbruksmark intill en av de två huvudinfarterna västerifrån till Trelleborgs stad. Gränsen för Trelleborg stads utbredning i väster går i dagsläget i områdets östra del. En exploatering av området skulle innebära att Trelleborg stads bebyggelsegräns flyttas västerut och att det öppna landskap som idag karaktäriserar området byggs bort söder om Hedvägen.

Kulturmiljövärden

Området omgärdas av kända fornlämningar. Inga undersökningar är gjorda inom det område som ansökan omfattar. Under planarbetet ska fornlämningsituationen utredas.

Jordbruksmark

Området som begäran avser utgörs av högvärdig jordbruksmark.

I miljöbalken (MB kap 3 § 4) slås fast att jordbruksmark är av nationell betydelse. Sådan mark får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och det inte går att tillgodose behovet genom att ta annan mark i anspråk på ett sätt som ur allmän synpunkt är tillfredsställande. Länsstyrelsen Skånes ställningstagande beträffande jordbruksmarken är att all jordbruksmark i Skåne är brukningsvärd och värdefull, att kommunerna måste hushålla med marken och att hushållning med mark kräver en proaktiv planering.

Grönstruktur

Området ligger i anslutning till Albäcksområdet som är det största tätortsnära rekreationsområdet i Trelleborgs kommun.

Albäcksån rinner väster om planområdet och ett av Albäcksåns biflöden rinner genom området. Väster om planområdet ligger även en damm där flertalet rödlistade arter har observerats. Genom planområdets södra del sträcker sig en allé. I arbetet med detaljplanen ska påverkan på de biologiska värdena utredas. Utgångspunkten ska vara att bevara trädallén och minimera påverkan på de rödlistade arterna som finns i anslutning till planområdet.

Trafik

Närmaste kollektivtrafikförbindelse finns längs med Hedvägen (busshållplats Maglarp) ca 1 km från området. Hållplatsen trafikeras av regionbuss 146 (Malmö-Vellinge-Trelleborg).

Längs med Hedvägen finns separerad gång- och cykelbana som kopplar området västerut mot Stavstensudde och österut mot Trelleborg stads centrala delar.

Området avgränsas i norr av Hedvägen. I de södra delarna av området sträcker sig Sjöviksvägen som slutar i en vändzon vid skjutbanan.

Utredningar pågår kring befintliga korsningspunkter på Hedvägen och Västra Ringvägen i samband med planering för en Östlig Ringväg. Trafikmatning till området ska lösas i enlighet med utfallet av det arbetet. I dagsläget finns möjligheter till matning från Sjöviksvägen och Hedvägen. Hur tillfart till området sker och den interna trafikstrukturen i området ska studeras vidare i arbetet med detaljplan.

Samhällsservice

Området är i dagsläget oexploaterat och saknar service. Avståndet till Trelleborg stads centrala delar där komplett samhällsservice finns är ca 4 km.

I begäran om planbesked anges att området ska prövas för bl.a. handel. Det finns begränsade möjligheter att reglera typ av handel i detaljplan. Boverket rekommenderar att handel kan regleras i två huvudkategorier; detaljhandel och partihandel. Detaljhandel kan regleras i fem underkategorier:

- handel med livsmedel,
- handel med skrymmande varor,
- detaljhandel utom handel med livsmedel eller med skrymmande varor,
- detaljhandel utom handel med skrymmande varor och
- detaljhandel utom handel med livsmedel.

Med tanke på det handelsutbud som finns i Trelleborg och för att minska risken att handelsetableringar längs Hedvägen konkurrerar med handeln i Trelleborgs centrum anser Samhällsbyggnadsförvaltningen att det endast är handel med skrymmande varor som ska prövas i detaljplan.

Barn och unga

Barnchecklistan har använts i arbetet med framställan av tjänsteskrivelsen.

Området planeras för verksamheter och handel som i sig inte är en barnvänlig miljö. Det föreligger inga särskilda behov att ta hänsyn till ur ett barnperspektiv.

Störningar och risker

Området är lågt beläget och det finns risk för att delar av området kan översvämmas vid kraftiga skyfall och vid höga vattenstånd. Vid ett 100-års regn riskerar stora delar av området att stå under vatten då det ingår i Albäcksåns dämningsområde. I arbetet med ny fördjupad översiktsplan för Trelleborgs stad pågår arbete med förslag på hur områden som riskerar att översvämmas ska kunna skyddas i framtiden.

I den sydvästra delen av området ligger en skjutbana där det bedrivs skytte med hagel.

Riskerna för översvämning och närheten till skjutbanan ska studeras vidare i arbetet med detaljplan.

Teknisk försörjning

Området ligger till större delen utanför verksamhetsområde för VA. Öster om området finns verksamhetsområden för vatten, spillvatten och dagvatten etablerade.

Tidplan

Planarbetet föreslås att påbörjas tidigast under hösten 2019 och beräknas kunna antas under våren 2021.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2019-02-13 (denna skrivelse)
Begäran om planbesked 2018-12-10

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens samlade bedömning är att det är lämpligt att pröva aktuellt område i detaljplaneläggning enligt 5 kap. 6§ PBL. Detaljplanen ska genomföras i samordning med framtagandet av den nya fördjupade översiktsplanen för Trelleborgs stad och utformas i enlighet med den. Arbetet med detaljplanen ska utgå från att reglera handeln till att endast handel med skrymmande varor tillåts. Så att den handel som möjliggörs i detaljplan i så stor utsträckning som möjligt inte konkurrerar med handeln i Trelleborgs centrum.

I bedömningen har behovet av detaljplanelagd mark för verksamheter i anslutning till Västra Verksamhetsområdet bedöms väga tyngre än samtliga nedanstående faktorer som talar för att begäran skulle avslås:

- Begäran om planbesked saknar stöd i nu gällande översiktsplan.
- Begäran innebär att stora arealer jordbruksmark tas i anspråk.
- Flera frågor som är av stor vikt för kommande detaljplanearbete håller på att utredas i arbetet med ny fördjupad översiktsplan för Trelleborgs stad, vilket medför att det finns osäkerheter kring hur området kan kopplas till befintligt vägnät och vilka möjligheter det finns att göra åtgärder för att skydda området mot översvämningsrisker.
- Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat att detaljplan för utvidgning av Västra Verksamhetsområdet inte ska påbörjas innan planprogram för området är färdigt.
- Det finns i dagsläget oexploaterad mark som är planlagd för den typ av verksamheter som begäran anger inom befintliga delar av Västra Verksamhetsområde och Östra Verksamhetsområdet. Dock äger inte kommunen den marken.
- Handelsetableringar i externa lägen riskerar att påverka handeln i Trelleborgs centrala delar negativt.

Framtagandet av detaljplan ska belasta fastighetsägaren och kommer regleras genom planavtal.

Avgifter

Enligt Trelleborgs kommuns plan- och bygglovstaxa (2013-03-13) är avgiften för ansökan om planbesked 18 200 kr.



Sandra Gustafsson
Planchef



Gunnar Göransson
Planarkitekt

Beslutet expedieras till

Tekniska förvaltningen, Trelleborgs kommun

Rådhuset
231 83 Trelleborg