

DETALJPLAN FÖR
VÄSTERVÅNG 2:25 / LAGRET 2 M.FL.

TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARKITEKT

Catrin Lif

PLANHANDLINGAR

Denna planbeskrivning

Plankarta

Samrådsredogörelse

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 standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Processen ser ut så här:



INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

PLANFÖRSLAG	5
DETALJPLANENS SYFTE	5
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	6
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	6
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	6
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	6
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	6
 GENOMFÖRANDE	 7
ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	7
TEKNISK INFRASTRUKTUR	7
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	7
FASTIGHETSRÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	7
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	 9
BAKGRUND	9
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	9
RIKSINTRESSEN	9
HÄLSA OCH SÄKERHET	13
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	16
UNDERLAG TILL PLANARBETET	16



PLANFÖRSLAG

DETALJPLANENS SYFTE

Denna planläggning syftar till att möjliggöra för ny in- och utfart till fastigheten via Tommarpsvägen.

STADSBYGGNADSFÖRSLAGET

Den övergripande strukturen inom planområdet är redan fastställd, gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark justeras dock för att möjliggöra för in- och utfart mot Tommarpsvägen väster om planområdet. Möjligheten för dessa kopplingar har anpassats efter den allé som sträcker sig längs planområdets västra gräns samt för att möjliggöra för en eventuell framtida gång- och cykelväg längs öster om Tommarpsvägen. Planförslaget bekräftar vidare den parkering som finns på plats idag, samt möjliggör för utskjutande byggnadsdelar såsom skärmtak, varuutlämningsboxar och dylikt.

Delar av fastigheterna Väster Jär 3:4 samt Västervång 2:25 kommer enligt planförslaget att överföras till fastigheten Lagret 2.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

PARK

Park.

Syftet med planbestämmelsen är att säkra gröna ytor på platsen.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

H

Detaljhandel.

Bestämmelsen syftar till att bekräfta handelsändamålet i området samt att möjliggöra för parkering och angöring för detta.

J

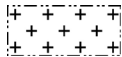
Industri.

Bestämmelsen syftar till att bekräfta industriändamålet i området samt att möjliggöra för parkering och angöring för detta.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett byggnadsfritt skyddsavstånd till gasledning och buffert till bostadsområdet i väst.



Marken får endast förses med utskjutande skärmtak, burspråk, entréparti och varuutlämningsboxar. Syftet är att skapa en flexibilitet i utformning och förvaltning av fastigheten genom att möjliggöra för utskjutande byggnadsdelar.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Plantering₁

Plantering ska finnas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att planteringar anläggs för att skapa en grön buffert mot parkering och utfart.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från den dag planen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Allmän platsmark inom detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

DAGVATTEN

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde. De planerade åtgärderna innebär ytterligare hårdgöring, dock inte i sådan grad att det bedöms påverka hanteringen av dagvatten inom området.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

PLANEKONOMI

Framtagandet av detaljplanen bekostas av planbeställaren.

EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal tecknas i samband med antagande av detaljplanen. Detaljplanen kan bara antas om kommunfullmäktige godkänner det exploateringsavtal som tecknas mellan exploatören och kommunen.

Exploateringsavtalet reglerar villkor för genomförande av detaljplanen, åtaganden och kostnadsansvar. Exploatören ansvarar för genomförande och bebyggelse inom kvartersmark, samt dess tillhörande kostnader. Vidare ska exploatören ansvara för och bekosta flytt av ledningar samt ledningsanslutningar (t.ex. gas, VA-, el- eller teleledningar m.fl.) inom planområdet. Exploatör utför vidare sådant som kräver anpassningsåtgärder inom allmän platsmark i anslutning till kvartersmarken och Kommunen bevakar att åtgärderna sker på ett fackmannamässigt sätt. Kommunen ansvarar för att iordningsställa övriga allmänna anläggningar inom allmän platsmark, för vilket Exploatören bekostar i form av exploateringsersättning.

FASTIGHETSRÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Planområdet berör fastigheterna Lagret 2, Väster Jär 3:4 samt Västervång 2:25. De delar av fastigheterna Väster Jär 3:4 samt Västervång 2:25 som

är planlagda för kvartersmark kommer att överföras till fastigheten Lagret 2, i enlighet med planförslaget.

Fastighetsbildningsåtgärderna kräver att lantmäteriförrättning söks och genomförs hos Lantmäteriet, vilket initieras av Kommunen och bekostas av Exploatören. Avsikten är att frivilliga överenskommelser träffas för fastighetsbildningsåtgärderna mellan Kommunen och Exploatören.





RÄTTIGHETER

Det aktuella området belastas inte av några official- eller avtals servitut. Ledningsrätt 1287-2917.1 ligger i planområdets nordvästra hörn för ändamål starkström och kan ligga kvar i befintligt läge. Längs planområdets västra kant går ett antal ledningar för el och gas samt en optoledning. Kommunen kommer säkra de befintliga ledningar som hamnar inom ny kvartersmark med en rättighet, i första hand görs detta genom avtals servitut och i andra hand kan andra rättigheter såsom ledningsrätt bli aktuella.



Fastighetskonsekvenskartan visar hur marken inom området fördelas som kvartersmark och allmän plats.



-  ALLMÄN PLATS SOM ÖVERFÖRS TILL KVARTERSMARK
-  ALLMÄN PLATS SOM KVARSTÅR SOM ALLMÄN PLATS
-  KVARTERSMARK SOM KVARSTÅR SOM KVARTERSMARK
-  BEFINTLIGA FASTIGHETSGRÄNSER

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

BAKGRUND

POLITISKA BESLUT

Planläggningen initierades av fastighetsägaren till Lagret 2. Beslut om positivt planbesked lämnades 2017-10-25 av Samhällsbyggnadsnämnden. Samhällsbyggnadsnämnden lät samråda förslaget mellan 2023-03-27 och 2023-04-24 och ställde ut förslaget för granskning mellan 2023-08-18 och 2023-09-08.

PLANDATA

Området är beläget i den nordvästra delen av Trelleborgs stad och omfattar ungefär 2 400 kvm. Marken är delvis privatägd. Delar av området ägs idag av kommunen och kommer att överföras i privat ägo. Längs planområdets västra del går Tommarpsvägen som ansluter till Västra Ringvägen i norr och Hedvägen i söder.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 3 § Miljöbalken.

RIKSINTRESSEN

Detaljplanen berörs av riksintresse Högexploaterad Kust.

RIKSINTRESSE HÖGEXPLOATERAD KUST

Hela kustområdet i Trelleborgs kommun omfattas av riksintresse kustzon enligt 4 kap. 1 och 4 §§ miljöbalken och är i sin helhet riksintresse. Syftet med riksintresset är att värna kustlandskapets natur- och kulturvärden så att dessa inte går förlorade. Riksintresse kustzon innebär att det i grunden inte är tillåtet att exploatera inom riksintresseområdet men det finns undantag som gör att exploatering kan tillåtas i vissa specifika fall. Om exploatering inom riksintresse kustzon innebär tätortsutveckling eller utveckling av det lokala näringslivet kan det tillåtas, liksom om den behövs för totalförsvarets behov.

Exploateringen ligger inom stadens gränser och kompletterar den tidigare bebyggelsen. Exploateringen bedöms inte påverka riksintresset negativt eftersom området i sig, liksom områdena runtomkring, redan är ianspråktaget och påverkat av stadsbebyggelse.

STAD OCH SAMHÄLLE

PLATSENS HISTORIK

Verksamhetsområdet som Lagret 2 hör till planlades i mitten av 1990-talet som en fortsättning av norra industriområdet mot väster. Planområdet för detaljplan 80 byggdes sedan ut under 90-talet och början av 2000-talet. Den aktuella fastigheten, Lagret 2, bebyggdes 2007 med verksamhetslokaler för handel och tillhörande parkeringar. Verksamhetsområdet trafikmatas idag via en infart söderifrån, från Hedvägen.

STADSSTRUKTUR OCH LANDSKAPSBILD

Fastigheten Lagret 2 är del av det verksamhetsområde som finns i nordvästra Trelleborg. Väster om fastigheten ligger ett villaområde som byggdes ut efter antagande av gällande detaljplan i slutet av 1920-talet. Bebyggelsen inom villaområdet är 1-1,5 planshus, med reglerad byggnadshöjd om 4 meter. Inom industri- och handelsområdet är byggnadshöjd reglerad till 6,5 meter närmast bostadsbebyggelsen i väst och syd och 11 meter åt norr och öst. Villaområdet avgränsas mot verksamhetsområdet med en gata, kantad av träd och buskage.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN

Inom områdets västra del finns ett flertal buskage. I direkt anslutning till planområdet finns en rad av biotopskyddade träd. Planförslaget är anpassat för att dessa träd ska kunna stå kvar opåverkade.

TILLGÄNGLIGHET

Området ligger längs Hedvägen, i hörnet där Hedvägen möter Tommarpsvägen. Trots fastighetens exponerade hörnläge är den upplevda tillgängligheten till fastigheten svag med få och otydligt kommunicerade kopplingar. Från dessa gator finns ingen access för biltrafik direkt in till fastigheten Lagret 2 och dess handelsverksamhet. För att nå fastigheten med bil får man i dagsläget köra via verksamhetsområdets gemensamma infart som är belägen längre österut på Hedvägen.

Längs fastigheten Lagret 2:s södra gräns leder en gång- och cykelväg med kopplingar in till fastigheten. Här finns även en busshållplats. Även längs den norra gränsen leder en gång- och cykelväg, dock utan kopplingar till fastigheten Lagret 2.

Den aktuella fastighetens mark är plan och jämn, inga nämnbara höjdskillnader finns inom fastigheten.

NÄSTA SIDA: Foto från platsen och möjlig placering av infart.



KOLLEKTIVTRAFIK

Närmaste busshållplats, hpl Lavettvägen, ligger i fastigheten Lagret 2:s södra gräns, ca 70 meter öst om det aktuella planområdet. Denna hållplats trafikeras av regionbuss 181 som går mellan Trelleborg C och Höllviken samt linje 146 som går mellan Trelleborg C och Malmö Södervärn.

GATUNÄT OCH TRAFIK

Längs områdets södra del går Hedvägen, vilken leder vidare mot Trelleborgs centrum åt öst och Maglarpsrondellen i väst. Längs områdets västra del leder Tommarpsvägen, vilken kopplar samman Hedvägen i söder med Västra Ringvägen i norr. Öster om fastigheten Lagret 2 löper Maskingatan, vilken förser verksamhetsområdet i öster med trafik.

Gaturummen som omger fastigheten Lagret 2 är av varierande karaktär. Tommarpsvägen i väster omges av grönska med plats för gående och cyklister mellan körbana och villabebyggelsens omgärdande buskage. Hedvägen i söder är en väl tilltagen gata med mycket bilburen trafik som rör sig in och ut från staden. Längs Hedvägen finns även designerade gång- och cykelleder på vardera sida om gatan. Maskingatan i väst saknar anpassningar för oskyddade trafikanter och leder främst verksamhetsknuten bil- och lasttrafik.

PARKERING

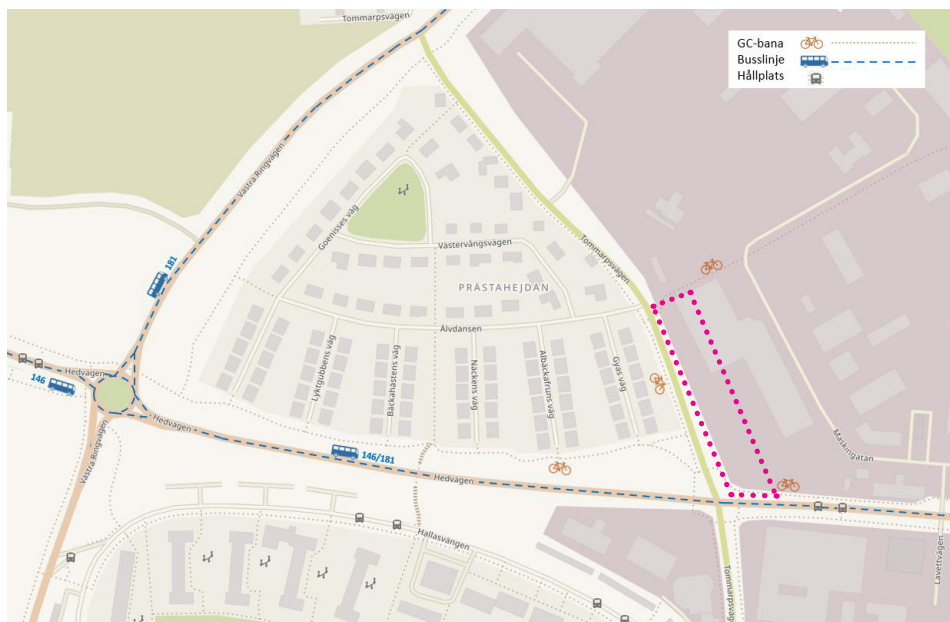
Inom fastigheten Lagret 2 finns 174 parkeringsplatser för bilar som nyttjas av de som besöker verksamheterna på fastigheten. Utöver detta finns parkeringsplatser för cyklar i anslutning till entréer. Planförslaget möjliggör för att antalet parkeringsplatser inom fastigheten bibehålls och att antalet upphämningsplatser, dvs kortare uppställning för att hämta redan beställda varor, kan utökas.

SAMHÄLLSSERVICE

I direkt anslutning till planområdet finns samhällsservice i form av handel och kollektivtrafik. Planförslaget har en positiv påverkan på tillgängligheten till dessa.

BARNPERSPEKTIV

Genom att möjliggöra för fler och tydligare kopplingar till fastigheten Lagret 2 och dess handelsverksamheter, samt för gång- och cykelväg längs Tommarpsvägens östra sida, ges oskyddade trafikanter, såsom fotgängare, cyklister, skateboardåkare m. fl. bättre förutsättningar att på ett säkert sätt röra sig till och inom området.



Kartan illustrerar tillgänglighet till det aktuella området för oskyddade trafikanter och bussresenärer. Det aktuella området är ungefärligt markerat med rosa i kartan.

HÄLSA OCH SÄKERHET

RISKER OCH STÖRNINGAR

Norr om planområdet löper Västra Ringvägen, som är en transportled för farligt gods. Kortaste avstånd mellan byggrätten inom planområdet och farligt godsleden är ca 350 meter. Enligt länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meter från farligt godsled.

SKYFALL

Utifrån den skyfallskartering som gjorts över kommunen syns en mindre lågpunkt inom området. Denna är så pass liten att någon risk för översvämning inte bedöms föreligga.

MARKFÖRORENINGAR

Inga markföroreningar har påfunnits inom området.

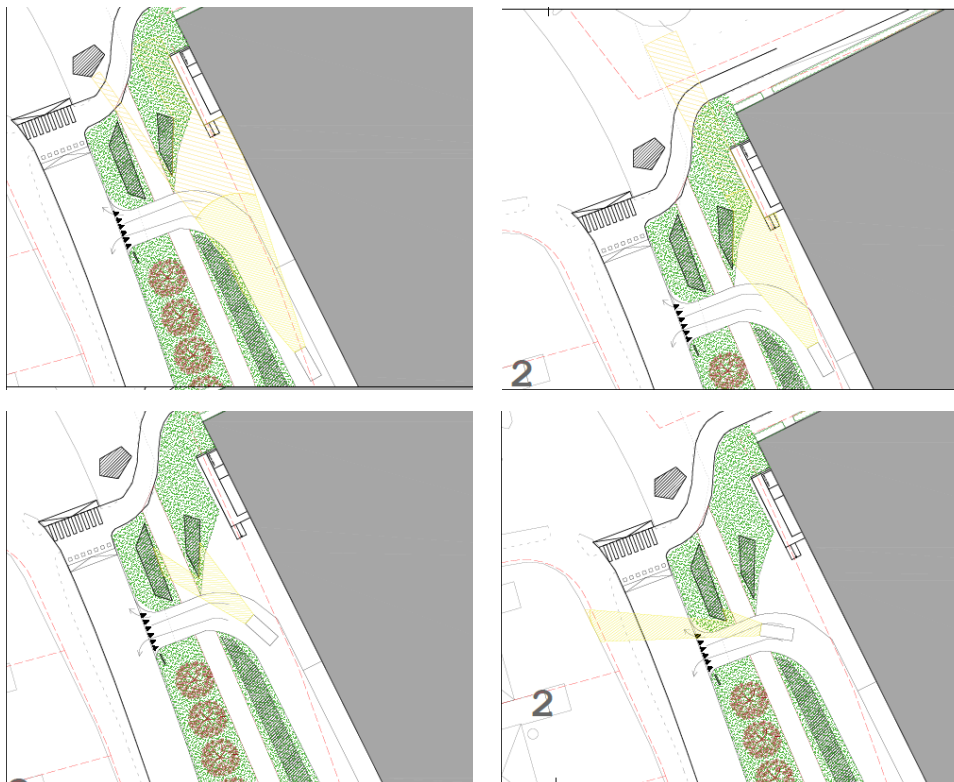
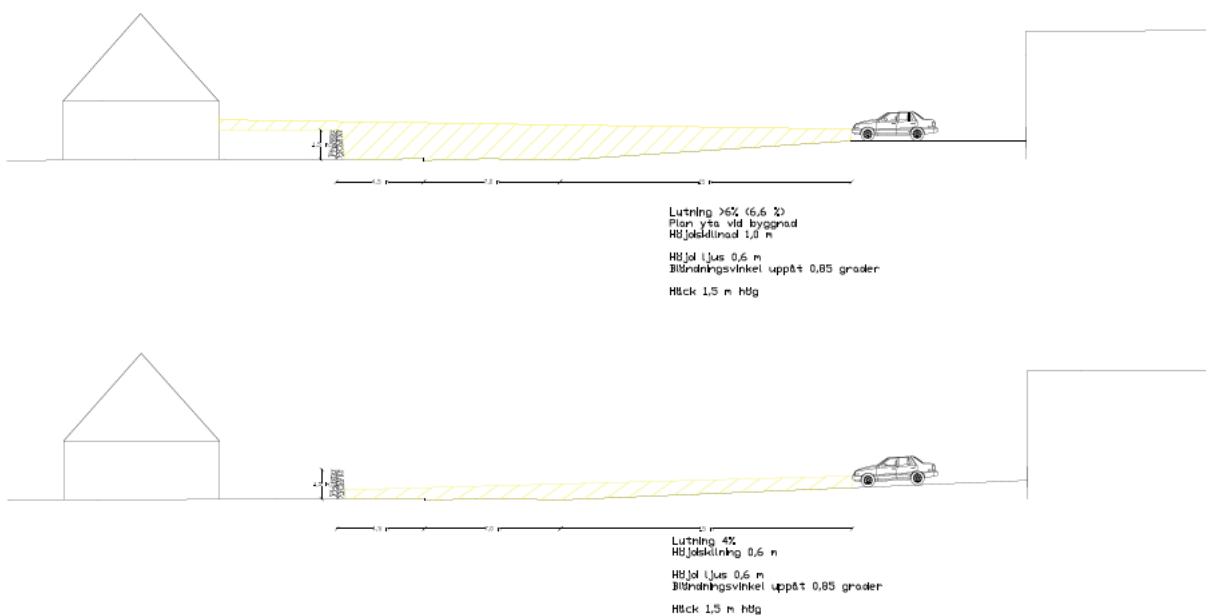


Illustration över ljusspridning. Strategiskt placerade buskage minskar ljusspridning.



Sektionsskiss - illustration över bländningsrisk. Med lutande utfart slår halvljuset in i häck på motsatt sida av gatan.

LJUSSTÖRNINGAR

Trafik som lämnar parkeringsplatsen på fastigheten via den tillkommande utfarten i norr genererar ökad ljusföroreningar främst för den närmast liggande bostadshuset på motstående sida om Tommarpsvägen. Olägenheter från ljusföroreningarna kan minimeras med strategisk plantering av buskage inom planområdet varför planbestämmelser har införts om att plantering ska finnas. Risken för olägenhet ifrån ljusföroreningar kan ytterligare minska genom anpassning av markhöjder vid utfarten, se illustrationer på föregående sida.

TRAFIKBULLER

De nya in- och utfarter som byggs in till kvarteret Lagret i södra delen av Tommarpsvägen kommer att generera en trafikökning längs hela Tommarpsvägen. Denna är dock liten i förhållande till befintlig trafik och ökningen av bullernivåerna vid befintliga bostäder längs vägen blir liten. Tung trafik kommer även fortsättningsvis att hänvisas till befintlig korsning Hedvägen/Maskingatan för att ansluta till varuintag öster om huvudbyggnaderna.

Den tillkommande trafiken ger en ökning av ekvivalent ljudnivå med knappt 1 dBA (0,8) söder om Älvdansen. Detta leder till att huset längst ner i söder får ett litet överskridande på plan 2 medan för övriga hus beräknas fortsatt riktvärdet 55 dBA klaras på båda våningsplanen. Maximal ljudnivå ändras ytterst marginellt men kan för någon fastighet ge en skillnad som syns i beräkningarna. Maximal ljudnivå ligger som i nuläget under riktvärdet 70 dBA för alla bostäderna.

Norr om Älvdansen är ökningen mindre och ligger på 0,5 dBA. Detta medför att huset längst i norr får ett överskridande av riktvärdet 55 dBA i plan 1 medan övriga hus som tidigare klarade riktvärden fortsatt gör det efter den tillkommande trafiken. Även här sker en marginell ökning som kan synas i beräkningarna för några hus. De bostäder som idag beräknas ha maximal ljudnivå under riktvärdet 70 dBA har det även efter trafikökningen.

Förändringarna är mindre än 1 dBA vilket är ytterst marginellt (det krävs en förändring på 2-3 dBA för att uppleva en förändring). Då ljudnivåerna är relativt låga kommer nyttan av eventuella skyddsåtgärd bli lägre än kostnaden d v s ej samhällsekonomiskt försvarbart. Ekvivalent ljudnivå på upptill 60 dBA bedöms heller, enligt trafikbullerutredningen, inte som en olägenhet för människors hälsa. Skyddsåtgärd behöver därmed inte övervägas.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

UNDERLAG TILL PLANARBETET

ÖVERSIKTSPLAN

Det aktuella området omfattas av Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs Stad 2035. I markanvändningskartan markeras området som befintlig blandad bebyggelse och handelsområde (Hedvägens Internhandelsområde). Den föreslagna markanvändningen är därmed förenlig med den fördjupade översiktsplanen för staden

GÄLLANDE DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH TOMTINDELNINGSBESTÄMMELSER

För området finns två gällande detaljplaner, DP 80 (laga kraft 1997) samt stadsplan A65 (laga kraft 1965). DP 80 anger delar av planområdet som ändamål för park och reglerar att utfartsförbud åt väster ifrån fastigheten Lagret 2. Stadsplan A65 anger delar av planområdet som allmän platsmark. De föreslagna tillfarterna till fastigheten korsar utfartsförbud och park, vilket inte är förenligt med gällande detaljplaner.

UTREDNINGAR

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

- » *Trafikutredning, Norconsult, 2022-04-20*
- » *Trafikbullerutredning, Norconsult, 2022-04-19*

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

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

