

Detaljplan för
Del av Ståstorp 3:1
Trelleborg
Trelleborgs kommun

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling)

Plankarta med illustrationsplan

Samrådsredogörelse

Grundkarta med fastighetsförteckning

Övriga handlingar

Översiktlig geoteknisk undersökning, GEOSYD AB,
2003-02-23

Trafikutredning Hedvägen Coop, Trelleborg, Tyréns
2014-09-24

Meddelande om samråd enligt 2 kap. 10 §
Kulturmiljölagen rörande del av fastigheten Ståstorp
3:1, fornlämning Västra Tommarp 34:1, Trelleborgs
kommun, 2015-02-03

Riskanalys, Ståstorp 3:1 DP 216, Trelleborg, FSD
Malmö AB, 2016-03-03

Dagvattenutredning Ståstorp 3:1, Ramböll, 2016-04-
15

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Denna detaljplan har, förutom undertecknade,
utarbetats av följande tjänstemän och konsulter:

Gunnar Göransson, SBF, planarkitekt (till fram till
samrådet)

Temagruppen Sverige AB (plankonsult fram till
samrådet)

Anna Trotzig, SBF, planarkitekt

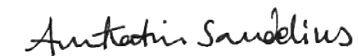
Fredrik Magnusson, SBF, planarkitekt

Anders Bramme, SBF, planarkitekt

Viktor Rosengren, TF, exploateringsingenjör

Hans Lilja, TF, projekteringsingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Ann-Katrin Sandelius
Stadsarkitekt



Joel Hedin
Planarkitekt

SYFTE & HUVUDDRAG

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen tas fram med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten att möjliggöra för kvartersmark med detaljhandel (inklusive livsmedel) och kontor utifrån en ny gata som ansluter till befintlig infart från Västra Ringvägen.

Vidare är syftet att säkerställa tillfredsställande ytor som allmän plats för ett framtida, rekreativt och biologiskt. grönstråk utmed Ståstorpsån.

BAKGRUND

Tekniska förvaltningen har, 2015-06-16 samt 2015-10-14 (komplettering), inkommit med begäran om planbesked för en detaljplan som

medger dagligvaruhandel inom del av den aktuella fastigheten. Detta för att kunna anvisa mark till en exploatör som önskar etablera dagligvaruhandel i form av 4000 kvadratmeter bruttoarea (kvm BTA) livsmedelshandel respektive 1000 kvm BTA sällanköpshandel.

Samhällsbyggnadsnämnden har 2015-09-01 § beslutat att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja planläggningsarbetet för del av Ståstorp 3:1 enligt standardförfarande.

FÖRSLAGET I KORTHET

Planförslaget innebär att:

- Marken planläggs som kvartersmark för detaljhandel och kontor
- Ny gata planläggs i området som ansluter till befintlig infart från Västra Ringvägen
- Befintligt vägområdet för Hedvägen planläggs som väg

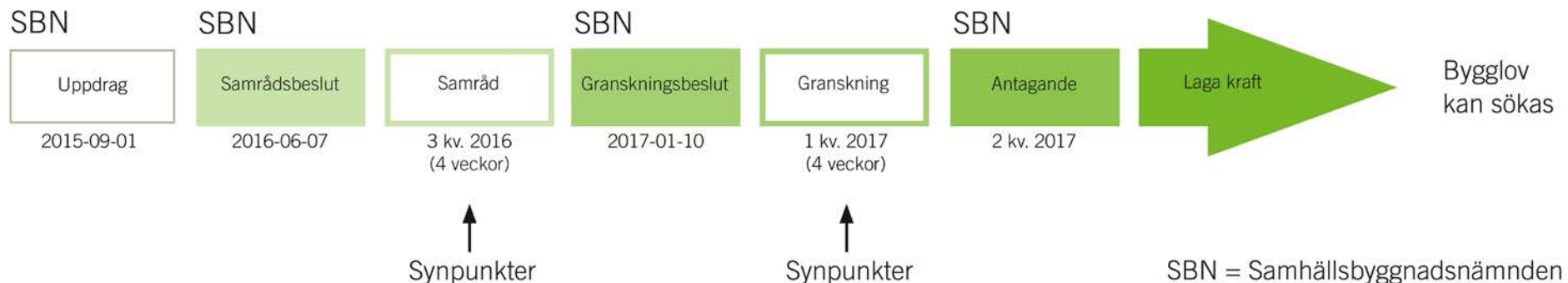
- Ca 30 meter bred allmän plats, natur, säkerställer möjligheterna för ett framtida rekreativt och biologiskt grönstråk utmed Ståstorpsån
- Ståstorpsån planläggs som vattenområde
- Gällande detaljplan för Ståstorp 3:1 m.fl., DP 109, ersätts och upphävs i sin helhet

MILJÖBEDÖMNING

Markanvändningen i planförslaget 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 bedöms inte överskridas med föreslagna ändamål.

Detaljplanen bedöms inte heller leda till betydande miljöpåverkan. Det bedöms därför inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.



Planprocess för detaljplan med standardförfarande samt övergripande tidplan

PLANDATA

LÄGE

Planförslaget berör området inom del av fastigheten Ståstorp 3:1 nordväst om korsningen Hedvägen/ Västra Ringvägen i nordvästra Trelleborg.

Planområdet avgränsas av Ståstorpsån i väster, Gården (Ståstorp 4:2) med jordbruksmark i norr, Västra Ringvägen i öster samt vägområdet för Hedvägen i söder.

AREAL OCH MARK

Planområdet omfattar cirka 5,8 ha och utgörs huvudsakligen av jordbruksmark (klass 10 samt klass 8), del av Ståstorpsån samt vägområde för Hedvägen. Inom området finns även en befintlig grusväg från Västra Ringvägen fram till fastigheten Ståstorp 4:2 i norr. Terrängen är till största del svagt kuperad med lägsta punkten i sydväst på cirka +2,5 meter och högsta punkten intill befintlig infart i nordöst på cirka +5,4 meter. En mindre höjdrygg delar området i en större sydvästlig del och en mindre nordöstlig del.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar huvudsakligen del av fastigheten Ståstorp 3:1 men innefattar även del av fastigheterna Västervång 2:25 respektive Väster Jär 3:4, vilka samtliga är kommunägda. Inom planområdet sträcker sig även samfälligheten Västervång S:1, Samfällt dike för Trelleborgs by, som både är kommunägd och privat.



Planområdet (rödmarkerad) i korsningen Hedvägen/ Västra Ringvägen, Trelleborg. Flygfoto från 2014, skala 1:5000.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

FÖRDLJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN FÖR TRELLEBORGS STAD 2025

I fördjupningen av översiktsplanen är aktuellt område utpekad som verksamhetsområde samt handelsområde. Norra delen av planområdet i höjd med Ståstorp 4:2 anges som åkermark. Dessutom anges en grön korridor utmed Ståstorpsån.

DETALJPLAN

Hela det aktuella området är planlagt. I nedanstående stycken anges gällande detaljplaner (från söder till norr) som berör aktuellt planområde.

Gällande detaljplaner

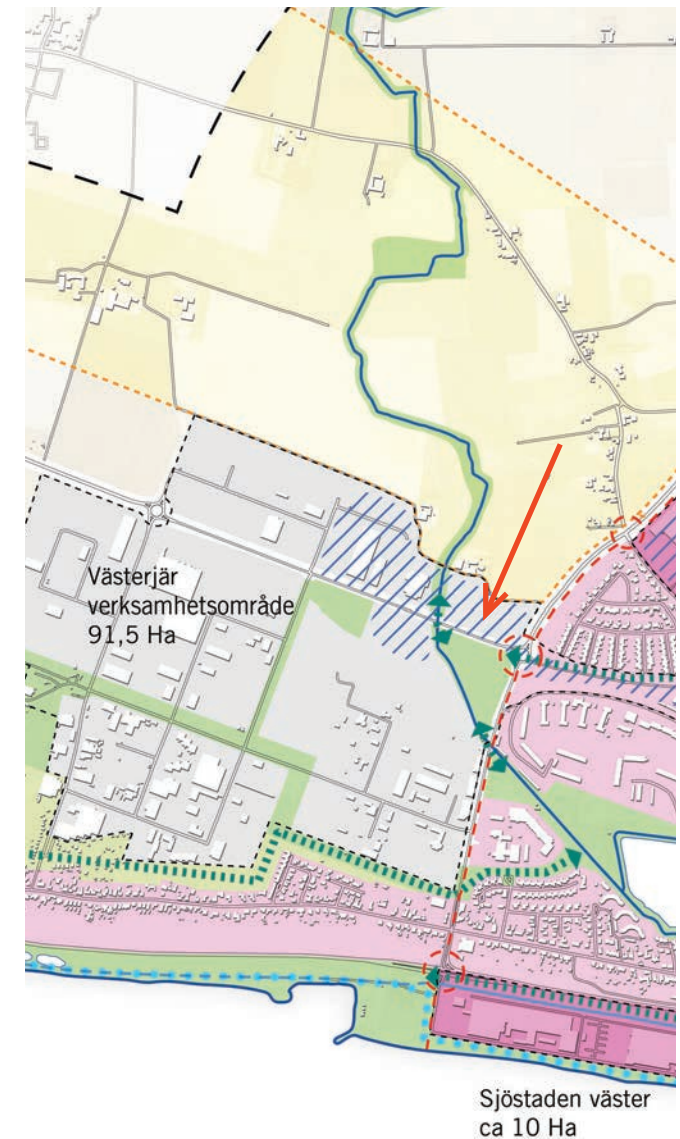
DP 22, detaljplan, anger allmän plats, parkmark längs med södra delen av Hedvägen. Genomförandetiden har gått ut.

DP 109, detaljplan, anger Hedvägen som allmän plats, huvudgata och öppet vatten för Ståstorpsån samt allmän plats, natur intill ån. Planen anger även kvartermark huvudsakligen för handel (ej livsmedel och dagligvaror), kontor (ej hotell), bilservice (ej drivmedel eller hotell) och industri. Till kvartermaken anges två angoringsgator, en från Hedvägen och en från Västra Ringvägen. Genomförandetiden går ut 2020-11-05.

DP 107, detaljplan, anger allmän plats, infartstrafik. Genomförandetiden går ut 2021-11-15

Pågående planprogram

För Västra Verksamhetsområdet pågår ett planprogramarbete. Området är cirka 190 ha och omfattar aktuellt planområde. Beslut om planprogram togs av Samhällsbyggnadsnämnden 2015-06-09 § 136. Syftet med planprogrammet är att ange förutsättningar, mål och riktlinjer för utvecklingen av den fysiska miljön inom området. Planprogrammet ska utgöra ett vägledande planeringsunderlag som omfattar de övergripande strukturerna inom verksamhetsområdet. Planprogrammet väntas vara klart tredje kvartalet 2017.



Planområde (röd pil). Utdrag ur markanvändningskartan, Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025.

NATUR- OCH KULTURMILJÖPLAN 2010

Området intill Ståstorpsån är utpekad som en grön korridor. Gröna korridorer är långa sammanhängande stråk i landskapet vilket mer eller mindre består av natur och grönska och fungerar som viktiga förbindelser mellan stad och landsbygd och kan vara betydelsefulla spridningsvägar för fauna och flora.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzon som omfattar hela kustremsan i kommunen. Riksintresset syftar till att främja kustzonen mot hög exploatering och åtgärder som på ett påtagligt sätt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

FORNLÄMNINGAR

I samband med planarbetet har kommunen samrått med länsstyrelsens kulturmiljöenhet enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen rörande del av fastigheten Ståstorp 3:1, fornlämning Västra Tommarp 34:1.

I det aktuella området har en arkeologiska utredning och en arkeologisk förundersökning utförts (2003 respektive 2008). Vid de båda arkeologiska insatserna påträffades förhistoriska boplatslämningarna. Efter förundersökningen bedömde den undersökande institutionen, Riksantikvarieämbetet UV Syd, att de påträffade lämningarna inte var av den betydelsen att de motiverar fortsatta vetenskapliga arbeten.

Länsstyrelsen har i samrådet med kommunen delat Riksantikvarieämbetet UV Syds bedömning och inga vidare arkeologiska insatser är därför nödvändiga i den aktuella delen av fastigheten Ståstorp 3:1.

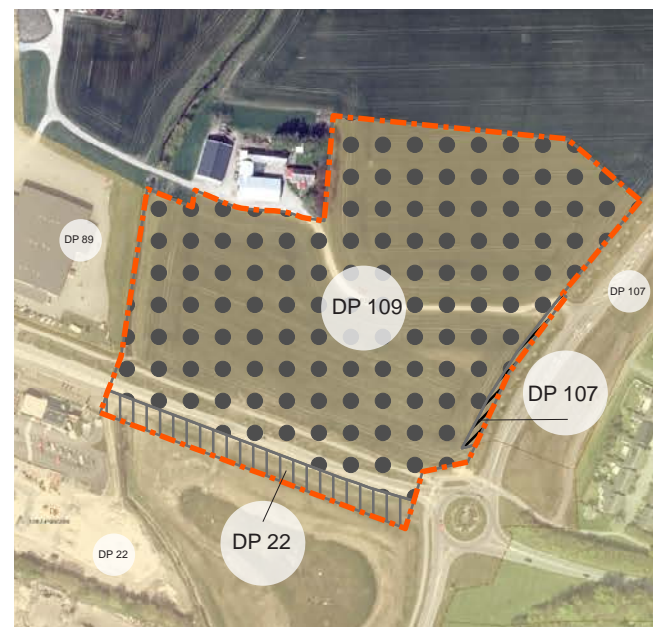
DIKNINGSFÖRETAG

Söder om planområdet finns dikningsföretaget, Ståstorp nr 4 m.fl. hemman, 1928, längs Ståstorpsån. Planområdet berörs av dikningsföretagets båtnadsområde som sträcker sig längs ån och även norr om Hedvägen.

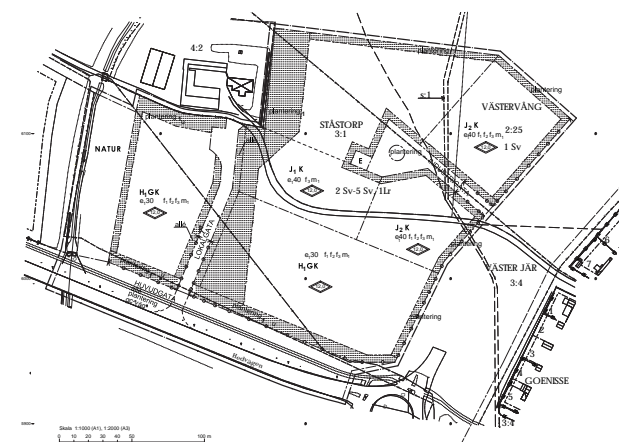
Ett dikningsföretag är en samfällighet som tillkom med syfte att förbättra markavvattningen. Alla som äger båtnadsmark, d.v.s. den mark som fick nytta av att dikningsföretaget tillkom, är deltagare. Vattenanläggningen är deltagarnas gemensamma ansvar och ska skötas av en styrelse. Nyttan var främst ett ökat värde på marken då den genom dikningen blev torrare och brukningsbar tidigare på våren. Dikningsföretagen är fastställda med läge i plan och profil. För båtnadsmark som ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten, tar kommunen vanligtvis över dessa andelar.

STRANDSKYDD

Området omfattas inte av strandskyddet.



Planområde (röd). Gällande detaljplaner (ljusgult fält). Planområdet berörs av DP 109, DP 107 samt DP 22.w



Gällande detaljplan, DP 109.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse.

Verksamheter

Planområdet omges i väster och söder av Västra Verksamhetsområdet. Närmst angränsande verksamheter är bilförsäljning samt maskinuthyrning väster om Ståstorpån och snabbmatsrestaurang samt ett antal handelsbutiker söder om Hedvägen. Längre söderut finns kommunens avloppsreningsverk och tekniska förvaltningens lokaler.

Service

Närmaste livsmedelsbutiker finns idag cirka 600 meter österut på Hedvägen vid korsningen Tommarpsvägen/Hedvägen. I planområdets närområde finns ingen annan service.

Bostäder

Norr om planområdet finns gården Ståstorp 4:2, med mangårdsbyggnaden och ekonomibyggnader. Mangårdsbyggnaden är en röd tegelbyggnad med traditionellt utformade byggnadsdetaljer som är relativt välbevarad. Byggnaden är högre beläget än stor delar av planområdet och är därför ett visuellt landmärke. Trädgårdsmiljön på fastigheten Ståstorp 4:2 har en tät trädridån i öster som är tydligt rumsskapande.

Öster om Västra Ringvägen finns det större

bostadsområdet "Prästahejdan" med främst kedjehus och friliggande villor. Sydost om Sjöviksrondellen finns det större flerfamiljsområdet "Hallabacken". Tommarpsvägen norrut från Västra Ringvägen kantas av mer spridd bebyggelse samt enstaka gårdar.

GATOR OCH TRAFIK

Inom planområdet finns Hedvägen i söder samt en grusväg i östvästlig riktning från Västra Ringvägen till Ståstorp 4:2 i väster. Grusvägen fortsätter sedan västerut över Ståstorpån.

Angränsande gatunät utgörs främst av Hedvägen och Västra Ringvägen. Dessa är kommunala och skyltad hastighet är 60 km/tim. Hedvägen trafikerades 2013-2014 av 8300 fordon/dygn vardagar, varav andelen tung trafik var 9 %. På aktuellt avsnitt av Västra Ringvägen passerade 2200 fordon/dygn vardagar, varav andelen tung trafik var 12 %. För gatornas utformning har kravet att hantera stora mängder trafik varit det viktigaste och gatumiljön är idag gestaltad som infartsgata/ringled.

Både Västra Ringvägen samt Hedvägen (väster om Västra Ringvägen) ska, enligt kommunens trafikföreskrifter, användas som transportväg för farligt gods, vilket ställer krav på gatornas och närområdets utformning. I planarbetet har dessa två vägar även behandlats för att i framtiden kunna fortsätta vara rekommenderade transportvägar för farligt gods.



Hedvägen



Västra Ringvägen



Planområdet

Sydost om planområdet finns en cirkulationsplats (Sjöviks rondellen) belägen där Västra Ringvägen möter Hedvägen. Denna cirkulationsplats kopplar till både centrum och omgivande regioner via E6/E22 samt väg 108.

Inom ramen för planarbetet har en trafikutredning genomförts (Tyréns 2014). Slutsatserna i trafikutredningen presenteras nedanstående två stycken.

Framkomlighet till planområdet föreslås genom befintlig in- och utfart från Västra Ringvägen. För att uppnå flexibilitet och marginaler för föreslaget område med anslutning till vägnätet rekommenderas att anslutningen mot Västra Ringvägen kompletteras med en mer underordnad anslutning mot Fraktvägen. En anslutning mot Hedvägen kommer att få framkomlighetsproblem i framtiden, när trafikflödet på Hedvägen ökar, även om den fungerar för medlöpande in- och utfart. Övriga korsningar riskerar att få begränsad framkomlighet i framtiden, till följd av planerade överflyttningar till Hedvägen-Västra Ringvägen. Utrymme bör avsättas för eventuellt utbyggnad av cirkulationsplatsen i korsningen Hedvägen/Västra Ringvägen beroende på trafikflödets omfördelning och utveckling i framtiden.

På Hedvägen ska många funktioner rymmas på en relativt kort sträcka vilket kräver en tydlig utformning med tillräckliga avstånd och låga körhastigheter. Omsorg bör läggas på utformningen av Hedvägen med busshållplatserna i förhållande till befintlig anslutning till McDonalds och

cirkulationsplatsen. För att skydda oskyddade trafikanter bör samtliga passager för oskyddade trafikanter, befintliga och framtida, hastighetssäkras för 30 km/tim. I cirkulationsplatsen rekommenderas, förutom hastighetssäkring till 30 km/tim, att komplettera med mellanliggande refuger, om cirkulationsplatsen i framtiden byggs ut med två ingående körfält. Vägnätet förutsätts vara utformat för att minimera risken för olyckor med farligt gods.

Gång och cykel

Båda sidor av Hedvägen finns befintliga gång- och cykelvägar. Förbindelse mellan norra och södra sidan finns i cirkulationsplatsen (Sjöviks rondellen) samt på Hedvägen drygt 100 m västerut från planområdesgränsen. Norrut finns anvisad cykelväg längs Persåkersvägen i väster och vidare utmed Ståstorps Byaväg. Söderut kopplas stråket utmed Hedvägen via Västra Ringvägens södra sträckning. Området är därmed väl kopplat till stadens befintliga gång- och cykelvägnät.

Kollektivtrafik

Fem regionbusslinjer (linje 146, 181, 145, 144 samt 190) tillsammans utgör ett komplement för lokalt resande. Samtliga dessa linjer har under högtrafik en turtäthet på 30 minuter. Under resten av dagen sjunker turtätheten för vissa av linjerna till en tur i timmen. Därutöver finns även linje 184 från

Klagstorp med några turer per vardag.

Även stadsbussens linje 1 har hållplatser i närheten av planområdet. Den närmaste är Hallabacken på Hallasvängen belägen cirka 200 m från planområdet.

MARK OCH VEGETATION

Planområdet används i huvudsak som jordbruksmark, cirka 4,7 ha (även om marken är planlagd för annat ändamål). Inom planområdet finns gaturummet för Hedvägen i söder, men körbana, vägkanter samt trädplantering och gång- och cykelväg på båda sidorna av vägen. Utmed Ståstorpsån i väster finns en cirka 7-10 m bred gräsbevuxen zon.

Marken består av en sammansättning av morän samt moränlera. En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts (GEOSYD AB 2003) med slutsatserna att grundläggning bör kunna ske utan speciella grundförstärkningsåtgärder. Den geotekniska utredningen framhåller behov av ytterligare geoteknisk detaljundersökningar, speciellt för tyngre byggnader och inom områdets lägsta partier.

Norr samt nordväst om planområdet finns träd och buskar längs både östra och västra sidan av Ståstorp 4:2. Öster om planområdet längs Västra Ringvägen finns trädplantering på både sidorna av vägen. Söder om Hedvägen finns en större dagvattendamm med anlagd plantering.

VATTENOMRÅDEN

Genom västra planområdet sträcker sig Ståstorpsån i en öppen å-fåra och rinner sedan söderut under Hedvägen i kulvert och vidare genom de västra delarna av Trelleborgs tätort för att mynna ut i Östersjön. Ståstorpsån har sin källa strax norr om Alstad i Trelleborgs kommun och har en viktig funktion för avvattningen ifrån både odlingsmarken och bebyggelsen. Ståstorpsån har, som många andra skånska vattendrag under 1800- och 1900-talen, varit föremål för utdikningar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ligger idag, till stora delar, utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Verksamhetsområdet kommer att utvidgas när detaljplanen vinner laga kraft, så att hela planområdet omfattas. Befintligt ledningsnät finns utbyggd i anslutning till föreslagen kvartersmark i söder. Kapaciteten för servisledningarna är tillräcklig för planområdets omfattning.

Dagvatten

Planområdet ligger idag, till stora delar, utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och

infiltreras huvudsakligen via odlingsmarken. Det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten kommer att utvidgas när detaljplanen vinner laga kraft, så att hela planområdet omfattas. Befintligt ledningsnät för dagvatten finns utbyggd i anslutning till föreslagen kvartersmark i söder och nordöst. Fördröjningsbehovet av dagvatten ska lösas inom kvartersmarken, i enlighet med antagen VA plan.

Inom ramen för planarbetet har en dagvattenutredning genomförts (Ramböll 2016). Utredningen syftar till att bedöma översvämningsrisk samt möjlighet till hållbar dagvattenhantering vid exploatering av Ståstorp 3:1. Av denna framgår att det finns en vattendelare som delar planområdet i en större sydvästlig del och en mindre nordöstlig. Idag sker avvattnning som en följd av vattendelaren huvudsakligen i sydvästlig riktning



Planområdet från nordväst mot Hedvägen i sydöst.

ner i Ståstorpsån. Inom planområdet finns tillräckligt med plats för att anlägga fördröjningsmagasin i form av dammar som kan hantera ett 100-årsregn. Flera förslag, hur dagvattnet kan hanteras, redovisas i dagvattenutredningen. Bevarande av grönytor, diken samt anläggning av permeabla ytor föreslås i så stor utsträckning det går då dessa har en positiv effekt på dagvattenkvaliteten och fördröjningen.

El och energi

Planområdet ligger inom Trelleborg Energis nätområde. Befintligt elnät finns i anslutning till planområdet. Då effektbehoven för de planerade verksamheterna inte är färdigutredda än behövs utrymme säkerställas för etablering av en eventuell transformatorstation.

Inom planområdet i väst-östlig riktning pågår arbetet med att förse Trelleborg med en ringmatning (i höjd med befintlig in- och utfart till Västra Ringvägen). Avsikten är att förlägga kablage som klarar 130 kV. I nuvarande planering kommer sträckan under föreslagen gata i norr att utnyttjas. Dessa kablar är grova och klarar inte att böjas i vilka radier som helst. Dessutom samförläggs flera kablar vilket är utrymmeskrävande. Ledningen säkras genom att koncession erhålls.

Diagonalt över planområdet, i sydöstlig-nordvästlig riktning, löper en befintlig 10kV högspänningskabel som ägs av Trelleborgs Energi. Vid detaljplanens genomförande bör denna elledning flyttas, varför inget u-område kommer föreslås i planförslaget för ledningens befintliga läge.

Teleledning

TeliaSonera Skanova Access AB har en teleledning norr om Hedvägen inom planområdet. Ledningen är inmätt. Ledningsrättsbeslutet för ledningsrätten (1233-650.1, ändamål tele) är fattad på befintlig teleledning och förrättningskartan inte är så tydlig, men ledningsrätten avviker från ledningens fysiska läge. Trelleborgs kommun har i kontakt med Lantmäteriet framfört önskemål om att man rättar upp rättigheten i registerkartan till ledningens faktiska läge. I övrigt ligger ledningsrätten inom vad som föreslås som allmän plats, natur samt väg.

Avfall och återvinning

Avfall samt återvinning ska tas omhand inom respektive fastighet i enlighet med kommunens riktlinjer för avfallshantering.



Planområdet från Hedvägen i sydväst mot nordöst.

PLANFÖRSLAG

OMRÅDETS GESTALTNING OCH DISPOSITION

Planförslaget möjliggör en förtätning med detaljhandel och kontor och har medvetet utformats för att skapa flexibilitet gällande markanvändning och utformning med hänsyn till framtiden. Genom att flytta fram kvartersmarken och byggrätten så nära gaturummen som möjligt skapas förutsättningar till ett mer stadsmässiga gaturum, vilket understryker stadens början och närheten till centrum. Området når man som bilburen, via en ny kommunal gata från den befintliga infarten längs Västra Ringvägen, samt som gående och cyklist, från Hedvägen. Området är uppdelat på två byggrätter, en större i öster och en mindre i väster. Byggnaderna föreslås i samma höjd som medges för flertalet omkringliggande verksamheter. Mellan dessa byggnader föreslås ett byggnadsfritt område. Närmst Ståstorpsån föreslås en cirka 30 meter bred zon som allmän plats, natur,

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar sammanfattat att:

- Marken planläggs som kvartersmark för detaljhandel och kontor (**HK**)
- Ny gata planläggs i området som ansluter till befintlig infart från Västra Ringvägen (**GATA₁**)
- Vägområdet för Hedvägen planläggs som väg (**VÄG₁**)
- Ca 30 meter bred allmän plats, natur, säkerställer möjligheterna för ett framtida

rekreativt och biologiskt grönstråk utmed Ståstorpsån (**NATUR₁**)

- Ståstorpsån planläggs som vattenområde (**W₁**)
- Gällande detaljplan för Ståstorp 3:1 m.fl., DP 109, upphävs i sin helhet

Bebyggelse

PLANBESTÄMMELSER: HK, e₁, prickmark, kryss-/plusmark, nockhöjd, p₁, p₂, f₁, v₁, v₂

Planförslaget möjliggör för detaljhandel och kontor (**HK**) inom cirka 24300 kvm. Handelsändamålet innefattar handel med varor och tjänster (däribland livsmedel) och kontorsändamålet innefattar kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. För den östra byggrätten är exploateringsgraden begränsad till 5800 kvm i byggnadsarea (e₁). För den västra byggrätten är största byggnadsarea i kvm 2300 kvm (e₁). Detta innebär att exploateringsgraden är cirka en tredjedel av kvartersmarken (HK). Längs delar av byggrätterna finns förgårdsmark (**kryss-/plusmark**) som till 15 procent av ytorna får bebyggas med burspråk som komplement, mur, kundvagnsskydd, skärmtak, avfalls- och återvinningsstation samt utomhusparkering. Burspråken (v₁) ska vara komplement till huvudbyggnaden och får som mest skjuta ut 1,5 meter över förgårdsmarken (kryss- plusmarken). Burspråken syftar till att utgöra ett spännande tillägg och ge flexibilitet till bebyggelsen inom kvartersmarken. Burspråken kan både ha markkontakt eller "hänga fritt" i luften.

Medräknat kompletterande bebyggelse inom kryss-/plusmarken är den totala exploateringsgraden cirka 35 procent av kvartersmarken. Övriga delar av kvartersmarken får inte förses med byggnader och anläggningar (**prickmark**), med undantag för mur och utomhusparkering.

För byggnaderna är högsta nockhöjd 12 meter (**nockhöjd**). Den tillåtna höjden förhåller sig till vad som medges för flertalet omkringliggande verksamheter inom Västra Verksamhetsområdet samt i gällande detaljplan.

Huvudbyggnaderna inom den östra byggrätten ska placeras parallellt med och högst 5 meter ifrån förgårdsmarken mot Hedvägen i söder samt Västra Ringvägen i väster (p₂). Huvudbyggnaderna inom den västra byggrätten ska placeras parallellt med och högst 5 meter ifrån förgårdsmarken mot Hedvägen i söder (p₁). Med detta är syftet att skapa så stor kontakt som är möjligt med omkringliggande gaturum.

Minst 20 procent av huvudbyggnadens totala fasad mot Hedvägen och Västra Ringvägen bör utformas med glas. Detta för att skapa så stor kontakt som är möjligt med omkringliggande gaturum i söder och öster. I övrigt ska fasader utformas med ytskikt av huvudsakligen tegel, glas, betong eller puts. (f₁)

Skyltar och reklamordningar får endast uppföras på fasad och får inte vara högre än takfot (v₁). Mindre trafikhänvisningsskyltar/orienteringsskyltar på marken bedöms ej som bygglövspliktiga (exempelvis skylthänvisning för varutransport).



Illustrationsplanen till planförslaget med en möjlig utformning inom planområdet. Följande illustrationsplan är ett exempel.

Byggrätterna är inskjutna 30 meter ifrån körbanekanterna på Hedvägen samt Västra Ringvägen med hänsyn till att dessa vägar ska användas som transportväg för farligt gods. För att uppnå acceptabel individ- och samhällsrisk för detaljhandel och/eller kontor krävs åtgärder angående ventilationen i samtliga byggnader, brandklassning av fasader mot Västra Ringvägen samt Hedvägen och att publik utrymningsväg anordnas vända från dessa två vägar. För mer information, se utredningen Riskanalys, Ståstorp 3:1, DP 216, Trelleborg, FSD Malmö AB (2016-03-03). Acceptabel individ- och samhällsrisk inom planområdet kommer säkerställas genom samhällsbyggnadsnämndens tekniska bedömning i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Gator & Trafik

PLANBESTÄMMELSER: GATA₁, VÄG₁, utfartsförbud, n₁

Aktuell del av Hedvägen i södra planområdet föreslås planläggas som allmän plats, väg för genomfartstrafik (**VÄG₁**), vilket avser trafik till, från och/eller genom en tätort samt mellan olika områden inom en tätort. Inom användningen inryms även de vanliga arrangemangen av trafikanordningar som den befintliga gång- och cykelvägen, planteringar, gräsytor, hållplatsskydd och annat som hör vägrummet till. Vägrummet som planläggs är cirka 40 meter brett,

I norra planområdet föreslås en ny gata (**GATA₁**) som ersätter befintlig grusväg. Gatan är allmän plats

och ansluter till befintlig in- och utfart vid Västra Ringvägen i öster och avslutas som en återvändsgata i väster (intill föreslagen kvartersmark för teknisk anläggning). Användningen gata avser främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan med fokus på en utformning som leder till låg hastighet och hög säkerhet. Inom användningen inryms även de vanliga arrangemangen av trafikanordningar, planteringar, gräsytor, hållplatsskydd och annat som hör vägrummet till. Vägrummet som planläggs är cirka 11 meter brett. I norr kommer infartsväg till Ståstorp 4:2 ansluta till den nya gatan, antingen genom tillskapande av servitut alternativt genom att markområdet (cirka 1000 kvadratmeter) mellan fastigheten och den allmänna gatan regleras till Ståstorp 4:2.

Mot Hedvägen, Västra Ringvägen samt 20 meter in på den nya gatan från Västra Ringvägen föreslås utfartsförbud för motorfordon (**utfartsförbud**). Detta berör dock ej befintlig in- och utfart från Västra Ringvägen i nordöst. Inom kvartermarken, närmst Västra Ringvägen, föreslås parkering för motorfordon ej vara tillåtet (**n₁**). Detta syftar till att möjliggöra för den grönskorridor som finns längs med Västra Ringvägen i nord-sydlig riktning.

Grönytor

PLANBESTÄMMELSER: NATUR₁

I västra delen av planområdet mellan Ståstorpsån och kvartersmarken föreslås allmän plats, naturområde med möjlighet för en meandering av Ståstorpsån (**NATUR₁**). Området är på cirka 3500 kvm

och ungefär 30 meter brett i väst-östlig riktning. Detta säkerställer möjligheterna för att i framtiden arbeta vidare med området utmed Ståstorpsån som ett rekreativt och biologiskt grönså.

Vattenområden

PLANBESTÄMMELSER: W₁

Ståstorpsån föreslås planläggas som öppet vatten, å-fåra och vatten med mindre tillhörande anläggningar (**W₁**) i enlighet med gällande markanvändning.

Tekniska anläggningar

PLANBESTÄMMELSER: E, totalhöjd

Inom nordvästra delen av planområdet föreslås en yta för teknisk anläggning (**E**). Syftet med det är att säkerställa en yta för en eventuell transformatorstation. Byggrätten är cirka 40 kvm och högsta totalhöjd för byggnadsverk är 3 meter (**totalhöjd**).

Administrativa bestämmelser

PLANBESTÄMMELSER: kommunen är huvudman, genomförandetid, upphävande av detaljplan, u

Kommunen är huvudman för allmän plats (**kommunen är huvudman**). Detta berör gaturummet för Hedvägen i söder (**VÄG₁**), den nya gatan i norr (**GATA₁**) samt naturområdet i väster (**NATUR₁**).

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen

vinner laga kraft (**genomförandetid**).

Inom norra delen av planområdet föreslås detaljplan för Ståstorp 3:1 m.fl., Trelleborgs kommun, laga kraftvunnen 2010-11-05, DP 109, upphävas utan att ersättas av en ny detaljplan (**upphävande av detaljplan**). Övriga delar av ovannämnd detaljplan ersätts genom aktuellt planförslag.

I södra delen av kvartersmarken (HK) föreslås ett bredare u-område där marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u**). Inom denna yta ligger en befintlig teleledning. Ytterligare ett u-område förelås inom kvartersmarken (HK), öster om den västra byggrätten (**u**) för att tillgodose framtida VA-serviser till Ståstorp 4:2.

KONSEKVENSER

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

I konsekvensbeskrivningen beskrivs konsekvenserna för detaljplanens genomförande och vad det medför för bland annat sakägare, andra berörda och för miljön.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att befintlig detaljplan, DP 109, är gällande med möjlighet för kvartersmark huvudsakligen för handel (ej livsmedel och dagligvaror), kontor (ej hotell), bilservice (ej drivmedel eller hotell) och industri. Angörning till området sker från Hedvägen och från Västra Ringvägen.

Planförslaget

Planförslaget möjliggör för detaljhandel och kontor samt ett något breddat naturområde längs Ståstorpsån. En ny gata föreslås i norr som ersätter befintlig grusväg. I planförslaget föreslås cirka 1,8 ha jordbruksmark som är planlagt sedan tidigare (genom Dp 109) att upphävas utan att ersättas av en ny detaljplan. Genom planförslaget bedöms befintligt läge utnyttjas med hänsyn till hushållningen med mark och vatten. Planförslaget innehåll och avgränsning bedöms förenligt med Fördjupning av översiktsplanen för Trelleborgs Stad 2025.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planområdet innefattar till stora delar kvartersmark samt väg- och gaturum. Västra delen av planområdet föreslås som grönområde inom allmän plats vilket omfattar cirka 3500 kvm. Planområdet är väl anslutet till befintlig infrastruktur som utbyggt gång- och cykelvägnät, i anslutning till kollektivtrafikstråk samt det korta avståndet till centrum (ca 2,5 km). Detta skapar en god tillgänglighet, till framtida etableringar, för boende och verksamma i planområdets närhet.

Riksintressen

Planförslaget bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresse för kustzonen. Planområdet ligger i anslutning till ett befintligt verksamhetsområde i korsningspunkten av två större vägar och på behörigt avstånd från värdena i kustzonen.

Stads- och landskapsbild

Föreslagen detaljplan innebär att gränsen mellan det öppna odlingslandskapet, Ståstorpsån och staden att bli tydligare och mer kontrasterande, vilket kommer att bli mest tydligt från norr. Bebyggelsen är begränsad till 12 meter i nockhöjd vilket överensstämmer med flertalet omkringliggande detaljplaner. Sikten från Hedvägen mot norr kommer att påverkas genom att gaturummet bli mer slutet. Om byggrätten utnyttjas maximalt kommer gatans riktning mot centrum och kusten att förtydligas.

För boende på fastigheten Ståstorp 4:2 kommer siktstråk och vyer att förändras. Jämfört med

gällande detaljplan förändras angöringsförhållanden och byggrätten för verksamheter öster om gården upphör. I det aktuella detaljplaneförslaget är byggrätter placerade tillsammans med placeringsbestämmelser för att bebyggelsen ska placeras mot söder samt sydöst.

Detaljplanens disposition bidrar till att visuellt framhäva landskapsbilden med Ståstorpsåns årum samt möjliggör för ett parallellt löpande biologiskt och rekreativt grönstråk.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR UTOMHUSLUFT

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

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Planens genomförande bedöms inte leda till överskridande av föroreningsnivåer enligt gällande förordning (2001:554) om miljö kvalitetsnormer för vatten.

Ståstorpsån och dess omedelbara närhet föreslås som allmän plats, natur vilket möjliggör för ett biologiskt och rekreativt grönstråk. Inom kvartersmarken finns behov av dagvattenfördröjning. Tillräckliga ytor för att möjliggöra detta ändamål är avsatta inom kvartersmarken i planförslaget.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Då Västra Ringvägen samt Hedvägen (väster om Västra Ringvägen) är rekommenderade transportvägar för farligt gods kommer erforderliga krav ställas på ny exploatering inom planområdet. För att uppnå acceptabel individ- och samhällsrisk för detaljhandel och/eller kontor kan åtgärder krävas i frågan om ventilationen i samtliga byggnader, brandklassning av fasader mot Västra Ringvägen samt Hedvägen och att publik utrymningsväg anordnas vända från dessa två vägar. För mer information, se utredningen Riskanalys, Ståstorp 3:1, DP 216, Trelleborg, FSD Malmö AB (2016). Att riskhänsyn tas i genomförandet av detaljplanen säkerställs i samband med samhällsbyggnadsnämndens tekniska bedömning i enlighet med plan- och bygglagen.

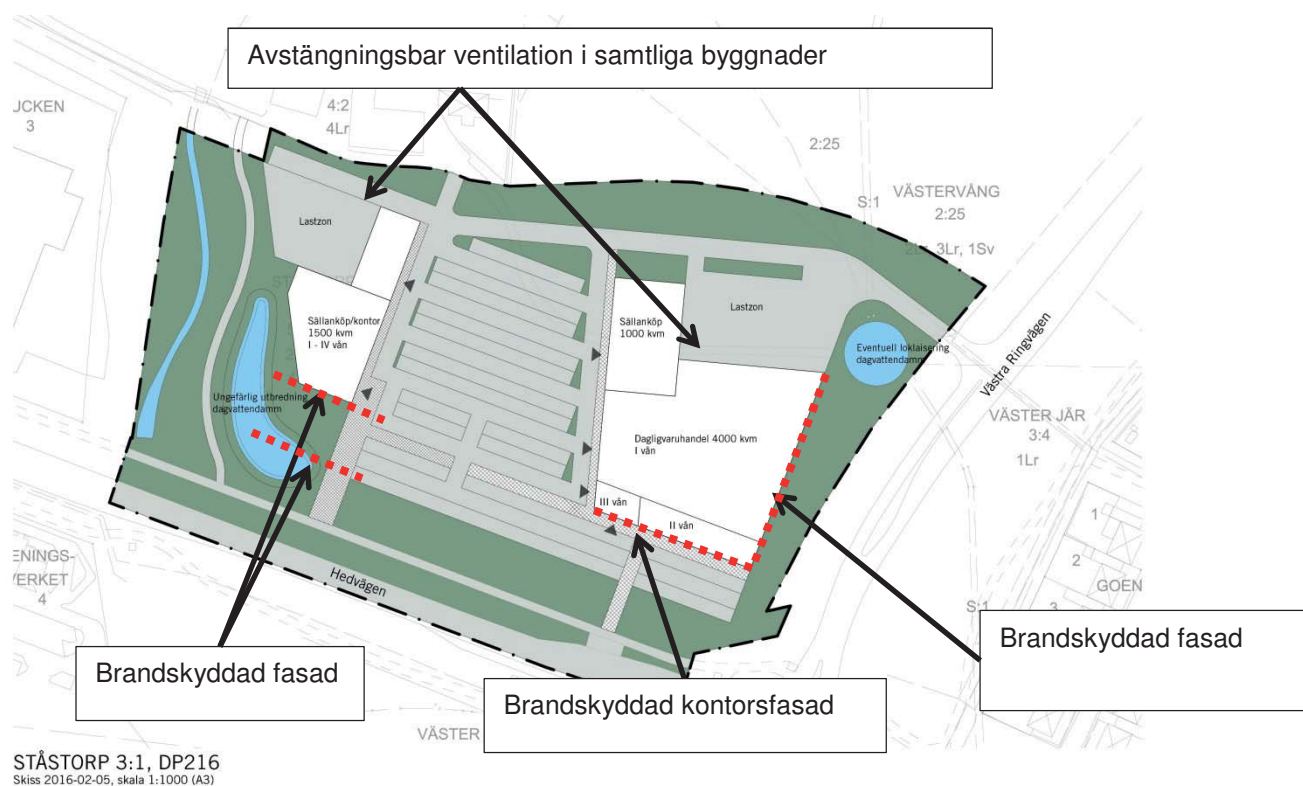


Illustration ur Riskanalys Ståstorp 3:1, DP 216, Trelleborg, FSD, 2016-03 03.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

TIDPLAN

Detaljplanen beräknas kunna ställs ut för granskning under första kvartalet 2017 och antas under andra kvartalet 2017.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

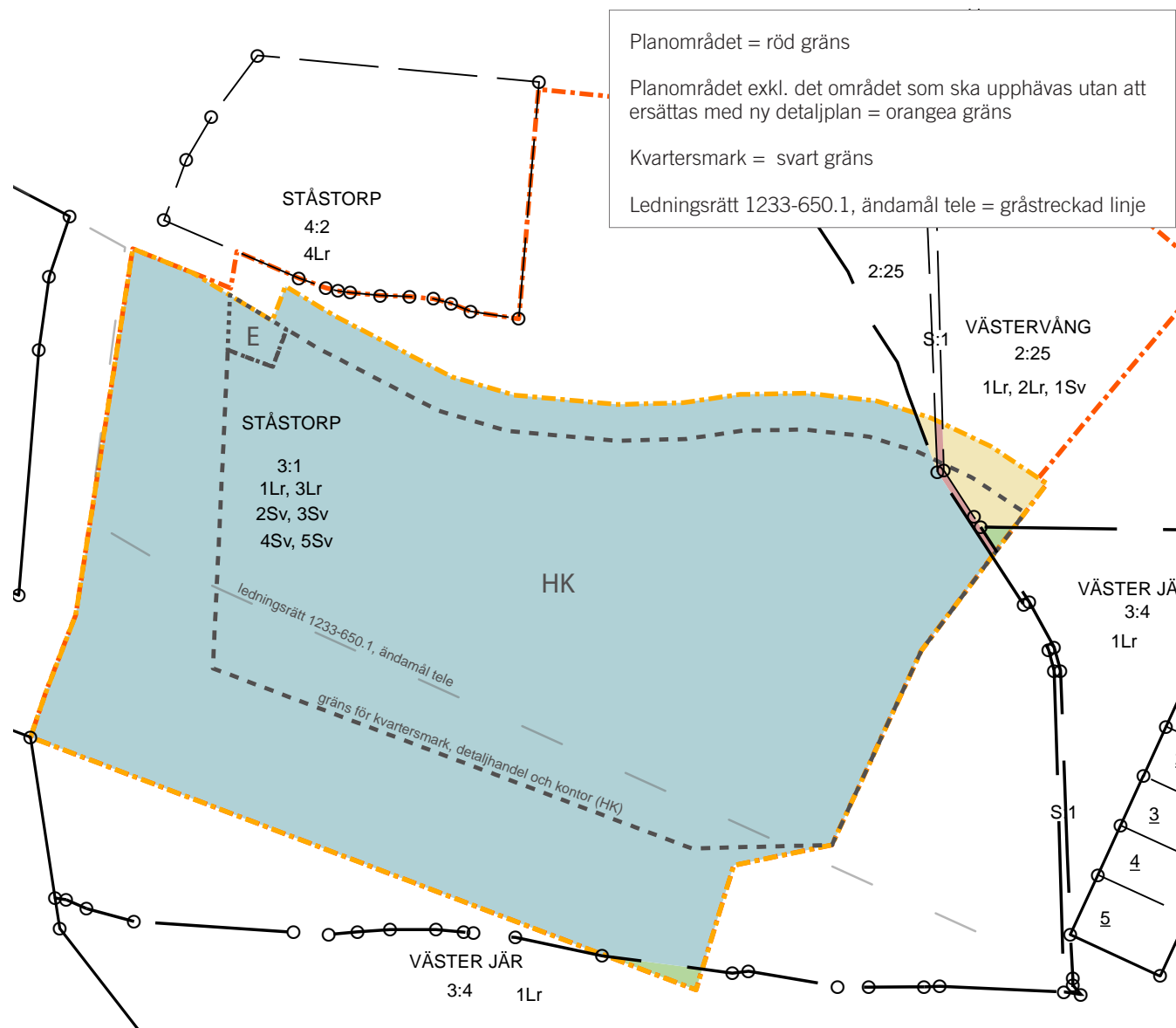
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planområdet är beläget inom fastigheterna Ståstorp 3:1, Västervång 2:25, Väster Jär 3:4 samt Västervång s:1.

Av planområdets cirka 58000 kvm är cirka 24300 kvm kvartersmark (HK), cirka 200 kvm kvartersmark (E), cirka 14700 kvm allmän plats, cirka 700 kvm vattenområde samt cirka 18000 kvm som föreslås upphävas utan att ersättas av ny detaljplan.

Inom nordöstra delen av planområdet sträcker sig en samfällighet, Västervång s:1 (samfällt dike för Trelleborgs by). I samband med genomförandet av detaljplanen avser Trelleborgs kommun reglera in



Fastighetskonsekvenskartan visar befintliga fastigheter inom planområdet med färgfält. Blå = Ståstorp 3:1, Gul = Västervång 2:25, Grön = Väster Jär 3:4, Röd = Västervång s:1

den del av samfälligheten som är inom planområdet i respektive omgivande fastigheter tillhörande gata samt kvartersmarken. Detta initieras och bekostas av kommunen.

Fastighetsbildning inom kvartersmarken bör ske med stöd av detaljplanen. Förslagsvis bildas 1-3 fastigheter utifrån kvartersmarken (HK) samt 1 fastighet utifrån kvartersmarken för den teknisk anläggning (E). Erforderliga åtgärder för fastighetsbildning inom kvartersmarken initieras och bekostas av den som så begär.

Övriga ytor inom detaljplanen ligger inom kommunens fastigheter och berör allmän plats varför fastighetsreglering ej är nödvändigt.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Planområdet belastas ej av någon gemensamhetsanläggning. Ifall genomförandet av detaljplanen innebär att mer än 1 fastighet bildas inom kvartersmarken (HK) bör en gemensamhetsanläggning bildas för att hantera parkering och dagvatten inom kvartersmarken.

I södra delen av planområdet finns en ledningsrätt för tele (1233-650.1). I fastighetsförteckningen samt på grundkartan omnämnd ledningsrätten som 3Lr. Söder om denna ledningsrätt finns en inmätt teleledning som ägs av TeliaSonera Skanova Access AB. Teleledningen ligger inom föreslaget u-område (där marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar). Ledningsrättsbeslutet för ledningsrätten (1233-650.1) är fattat på befintlig

teleledning och förrättningskartan är inte så tydlig, men ledningsrätten avviker från ledningens fysiska läge. Trelleborgs kommun har i kontakt med Lantmäteriet framfört önskemål om att man rättar upp rättigheten i registerkartan till ledningens faktiska läge. I övrigt ligger ledningsrätten inom vad som föreslås som allmän plats, natur samt väg.

I planförslaget bildas två markreservat (u-områden) för den befintliga teleledningen i södra delen av planområdet samt för eventuella VA-serviser i nord-sydlig riktning, från Hedvägen i söder mot Ståstorp 4:2 i norr.

För Ståstorp 4:2 finns idag servitut från fastigheten och österut mot staden längs med befintlig grusväg (12-VÄM-69.1). I samband med genomförandet av detaljplanen föreslås servitutet upphävas. Anslutning till Ståstorp 4:2 bör ske från allmän plats, gata, i norr. Detta kan lösas genom tillskapande av servitut för väg alternativt genom att markområdet mellan fastigheten och den allmänna gatan regleras till Ståstorp 4:2.

I övriga bedöms inga ytterligare ledningsrätter eller servitut beröras av planförslaget.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen står för plankostnaderna. Planavtal finns.

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal finns mellan Trelleborgs kommun och Coop Utvecklingsfastigheter AB (15-06-23) som anger sammanfattat en ensamrätt för exploatören att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av del av fastigheten Ståstorp 3:1. De givna villkoren är bl.a. köpeskillingen, åtagande gällande bygg- och anläggningskostnader på kvartersmark respektive allmän platsmark samt betalning av handpenning.

Ett tilläggsavtal mellan Trelleborgs kommun och Coop Utvecklingsfastigheter AB samt Goldcup 13029 AB (datum). Det senare avtalet anger att Coop lämnar markanvisningsavtalet som part och Goldcup 13029 AB inträder i Coops ställe.

Övrigt

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer kommunen bygga ut allmän plats (bl.a. gatan i norr). Kommunen får i samband med genomförandet av detaljplanen kostnader för utbyggnad samt skötsel. Kommunens får intäkter vid försäljningen av kvartersmarken.

Exploatören får kostnader i form av anslutningsavgifter för el, vatten och avlopp m.m.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar

En 10kV högspänningskabel som ägs av som ägs av Trelleborgs Energi ligger diagonalt över planområdet och behöver läggas om, förslagsvis inom u-områdena inom kvartersmarken. Detta initieras och bekostas av kommunen.

Befintlig teleledning i södra delen av planområdet, som ägs av TeliaSonera Skanova Access AB, bedöms kunna ligga kvar i befintligt läge inom u-området. Skulle flyttningar eller andra åtgärder krävas för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska detta bekostas av den som så begär.

Avgränsningarna för verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten behöver justeras så att hela planområdet inryms, detta görs i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Grundvatten och dagvatten

Grundvattennivåerna kan inom delar av området vara höga, vilket föranleder uppmärksamhet vid kommande projekterings- och byggsleden. Det finns ett okänt tillflöde av vatten från marken norr om föreslagen gata i norra planområdet (se dagvattenutredning (Ramböll 2016)).

Geoteknik

Utifrån den översiktlig geoteknisk undersökning (GEOSYD AB 2003) bör grundläggning kunna ske

utan speciella grundförstärkningsåtgärder. Den geotekniska utredningen framhåller behov av ytterligare geoteknisk detaljundersökningar, speciellt för tyngre byggnader och inom områdets lägsta partier. Se den översiktlig geoteknisk undersökning (GEOSYD AB 2003).

Fornlämningar

I samband med planarbetet har kommunen samrått med länsstyrelsens kulturmiljöenhet (2015) enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen rörande del av fastigheten Ståstorp 3:1, fornlämning Västra Tommarp 34:1. Länsstyrelsen har i samrådet med kommunen delat Riksantikvarieämbetet UV Syds bedömning om att inga vidare arkeologiska insatser är nödvändiga i den aktuella delen av fastigheten Ståstorp 3:1.

Riskhantering

Planområdet ska kompletteras med brandposter enligt VAV P83 och P76. Vägar inom planområdet bör så att räddningstjänstens hävare kan användas effektivt under insats samt vara anpassade för räddningsfordon.

Då Västra Ringvägen samt Hedvägen (väster om Västra Ringvägen) är rekommenderade transportvägar för farligt gods kommer krav ställas på ny exploatering inom planområdet. För att uppnå acceptabel individ- och samhällsrisk för detaljhandel och/eller kontor krävs åtgärder angående ventilationslösningar i samtliga byggnader, brandklassning av fasader mot Västra Ringvägen

samt Hedvägen och att publik utrymningsväg anordnas vända från dessa två vägar. För mer information, se utredningen Riskanalys, Ståstorp 3:1, DP 216, Trelleborg, FSD Malmö AB (2016). Att riskhänsyn tas i genomförandet av detaljplanen säkerställs i samband med samhällsbyggnadsnämndens tekniska bedömning i enlighet med plan- och bygglagen.

