

DETALJPLAN FÖR
STÅSTORP 3:1 M.FL.

”STÅSTORP OCH SYSÄV” - TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARKITEKT

Lina Jönsson
Jonas Gustavsson

PLANHANDLINGAR

Denna planbeskrivning
Plankarta

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.

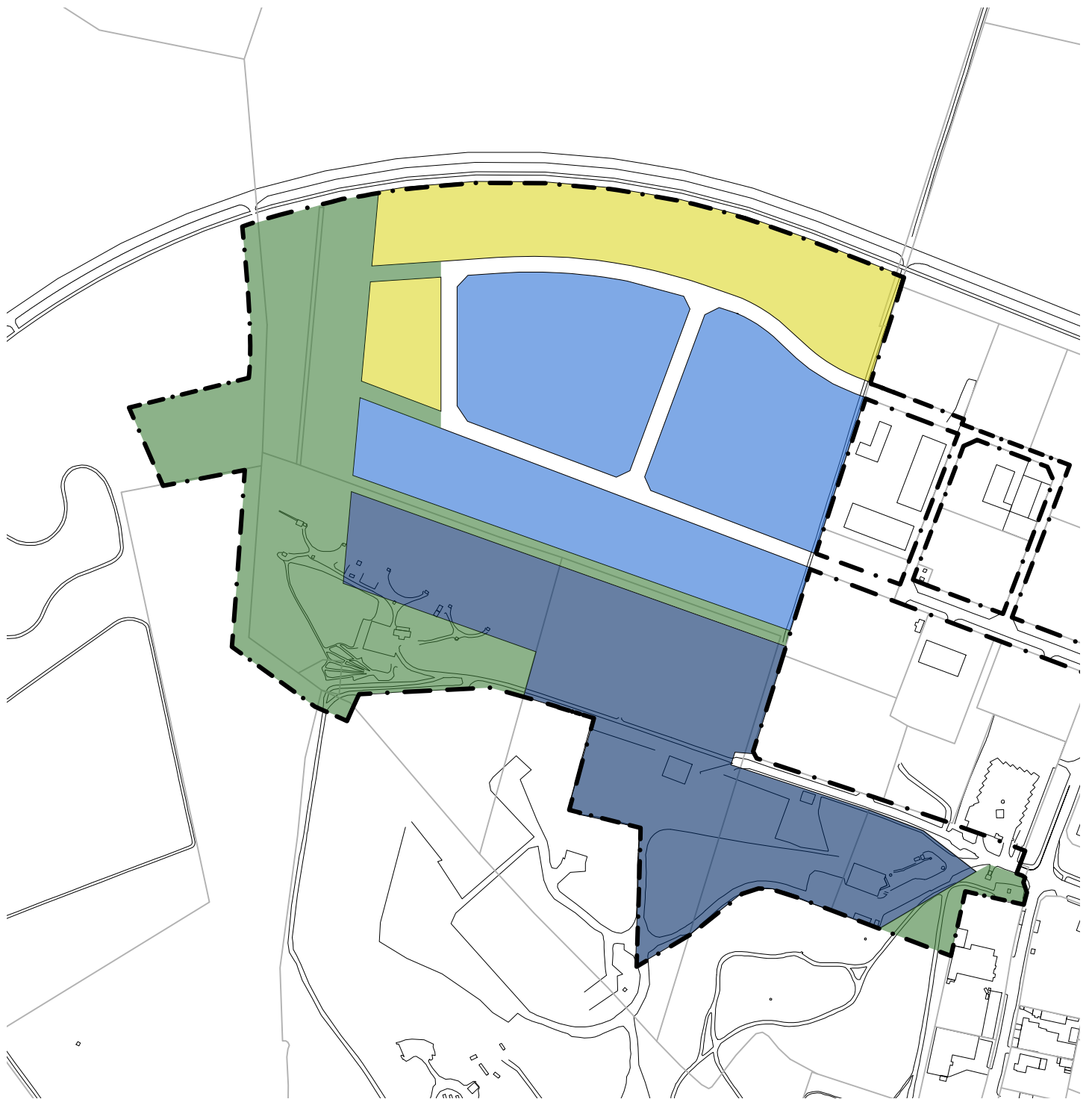
PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen tas fram med utökat förfarande 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 ALLMÄN PLATS	7
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	8
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	8
ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET	8
GENOMFÖRANDE	9
ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	9
TEKNISK INFRASTRUKTUR	9
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	14
FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	16
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	18
BAKGRUND	18
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	18
RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD	18
STAD OCH SAMHÄLLE	20
HÄLSA OCH SÄKERHET	25
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	33
UNDERLAG TILL PLANARBETET	34



Strukturskiss över planområdet. Sysavs utbedning i mörkar blått, industriverksamhet i ljusare blått och verksamheter och fordonsförsälning i gult.

PLANFÖRSLAG

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att utvidga Västra Verksamhetsområdet för att göra det möjligt för fler verksamheter att kunna etablera sig inom området. I områdets södra delar ska Sysavs verksamhet kunna utvidgas, i de norra delarna som är synliga från Hedvägen ska det även möjliggöras för fordonshandel och i områdets östra del möjliggörs för besöksanläggning.

STADSBYGGNADSFÖRSLAGET

Planförslagets struktur bygger vidare på den storskaliga struktur som finns befintligt inom Västra Verksamhetsområdet. Gatunätet kopplar an till befintlig struktur i öster och söder. Mot norr finns endast anslutningar för gång och cykel. Förslaget bygger på att planområdets norra delar reserveras för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan (Verksamheter och handel med fordon). Detta för att medverka till att verksamheter med stora upplag och liknande inte ska kunna lokaliseras ut mot Hedvägen som är en viktig entré till Trelleborgs stad. De södra delarna av planområdet är reserverade för en utvidgning av Sysavs verksamhet. Kvarteren mitt i planområdet som kommer vara mindre synliga från Hedvägen planeras inneha blandade verksamheter som ryms inom användningen industri. I den östra delen möjliggörs även för inomhushall för skjutbana.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA** Gata. Gatorna utgör stadens viktigaste offentliga platser. Syftet med bestämmelsen är att skapa en sammanhängande gatustruktur för att stimulera rörelser till, från och genom planområdet.
- CYKEL₁** Gång- och cykelväg. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en gång- och cykelkoppling norrut till befintlig gång- och cykelväg söder om Hedvägen.
- NATUR** Natur. Syftet med användningen är att säkerställa tillräckliga ytor för fördröjning av dagvatten inom planområdet samt att bevara de höga naturvärden som finns inom planområdet.
- PARK** Park. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den sluttäckta södra delen av deponin kan nås från Sjöviksvägen.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- J** Industri. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för industrietableringar inom planområdet
Detaljplanen medger byggrätt för cirka 12 hektar byggnadsarea.
- Z₁** Verksamheter och fordonsförsäljning. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för verksamheter och fordonsförsäljning i planområdets norra delar som är synliga från Hedvägen. Verksamheter som kräver upplag och liknande får inte lokaliseras inom detta område utan ska lokaliseras längre söderut, där de inte är synliga från Hedvägen.
Detaljplanen medger byggrätt för cirka 2,2 hektar byggnadsarea.
- J₁R₁** Industri, Inomhushall för skjutbana. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för industrietableringar inom planområdet. Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra för att en inomhushall för skjutbana ska kunna etableras inom planområdet.
Detaljplanen medger byggrätt för cirka 0,7 hektar byggnadsarea.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

- damm₁** Dagvattendamm. Syftet med bestämmelsen är säkerställa att tillräckliga ytor för att kunna fördröja och rena dagvatten från planområdet innan det når recipienten Albäcksån.
- gc-väg₁** Gång- och cykelväg. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en gång- och cykel väg genom naturområdet som kopplar planområdet till gång och cykelvägen söder om Hedvägen.
- vall₁** Skyddsvall med en höjd av minst 2,42 meter över nollplanet (RH2000). Syftet med bestämmelsen är säkerställa att planområdet skyddas mot stigande havsnivåer. Höjden + 2,42 meter över nollplanet utgår från att vallen ska klara ett högvattenstånd med 100-års återkomsttid år 2065. Men inom egenskapsområdet ryms påbyggnad för att klara en extremhändelse år 2125.
- träd₁** Träd får endast fällas om det är sjukt eller en säkerhetsrisk. Syftet med bestämmelsen är att ge de träd som omfattas av biotopskydd allé eller pilévall skyddas i detaljplanen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- h₁ 12** Högsta totalhöjd är 12 meter. Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnaders totalhöjd inom området för att anpassa bebyggelsen med omgivningen. Högsta höjd för byggnader i planens närområde är 12 meter.
- h₂ 22** Högsta totalhöjd är 22 meter för inomhushall skjutbana. Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnaders totalhöjd. För att minska byggnadens omgivningspåverkan är föreslagen lokalisering av en eventuell inomhushall längre söderut, där den är mindre synlig från Hedvägen.
- e₁ 70,0** Största byggnadsarea är 70 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Syftet är att ge förutsättningar för en hög exploateringsgrad och samtidigt se till att det finns tillräckliga friytor inom varje fastighet för att kunna säkerställa parkering och andra behov som verksamheterna har.
- b₁** Entréer ska vara vända mot allmän plats. Syftet är att öka orienterbarheten i området, öka läsbarheten i byggnaderna och alstra rörelse till stadens gator. Entréerna signalerar en mänsklig närvaro och skapar en stadsmiljö som är vänligare och tryggare.
- a₁** Bygglov får inte ges för ändrad användning förrän skyddsvall mot översvämning med en minsta höjd av +2,42 meter över nollplanet har uppförts. Syftet är att öka att säkerställa att området är skyddad mot översvämningar innan området byggs ut.
- a₂** Bygglov får inte ges för ändrad användning förrän markförorening har åtgärdats. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa markens lämplighet för de föreslagna användningsbestämmelserna.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla från och med laga kraft datum.

ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET

Parkering Parkering ordnas enligt kommunens parkeringsstrategi och parkeringsnorm.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

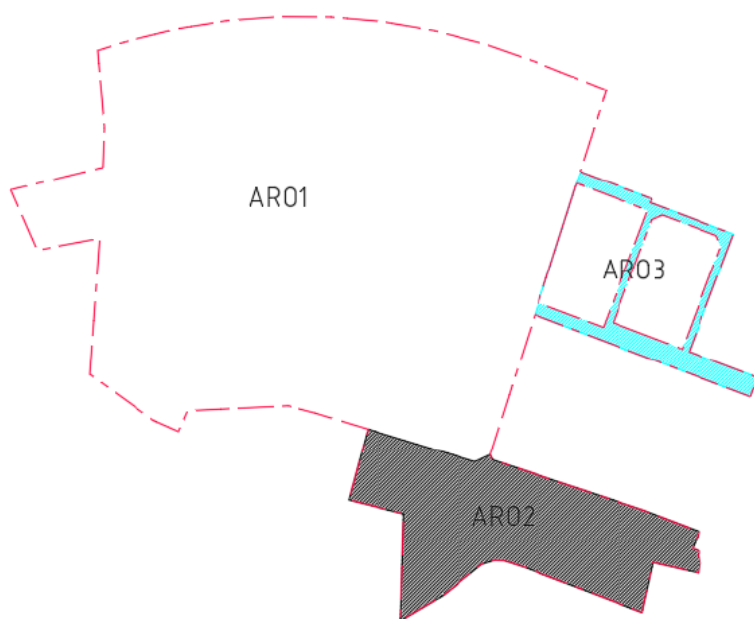
Detaljplanen beräknas kunna antas under hösten 2023. Genomförandetiden är 60 månader från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Allmän platsmark inom detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

DAGVATTEN

Planområdet ligger i dagsläget utanför verksamhetsområde för kommunalt dagvatten. Med genomförande av detaljplanen kommer verksamhetsområdet för kommunalt dagvatten utökas och omfatta hela planområdet.

I dagvattenutredningen framtagen av Ramboll har planområdet delats in i tre avrinningsområden. För delavrinningsområde 2 som ingår i befintlig avfallsanläggning kommer befintlig avvattningsatt bevaras.



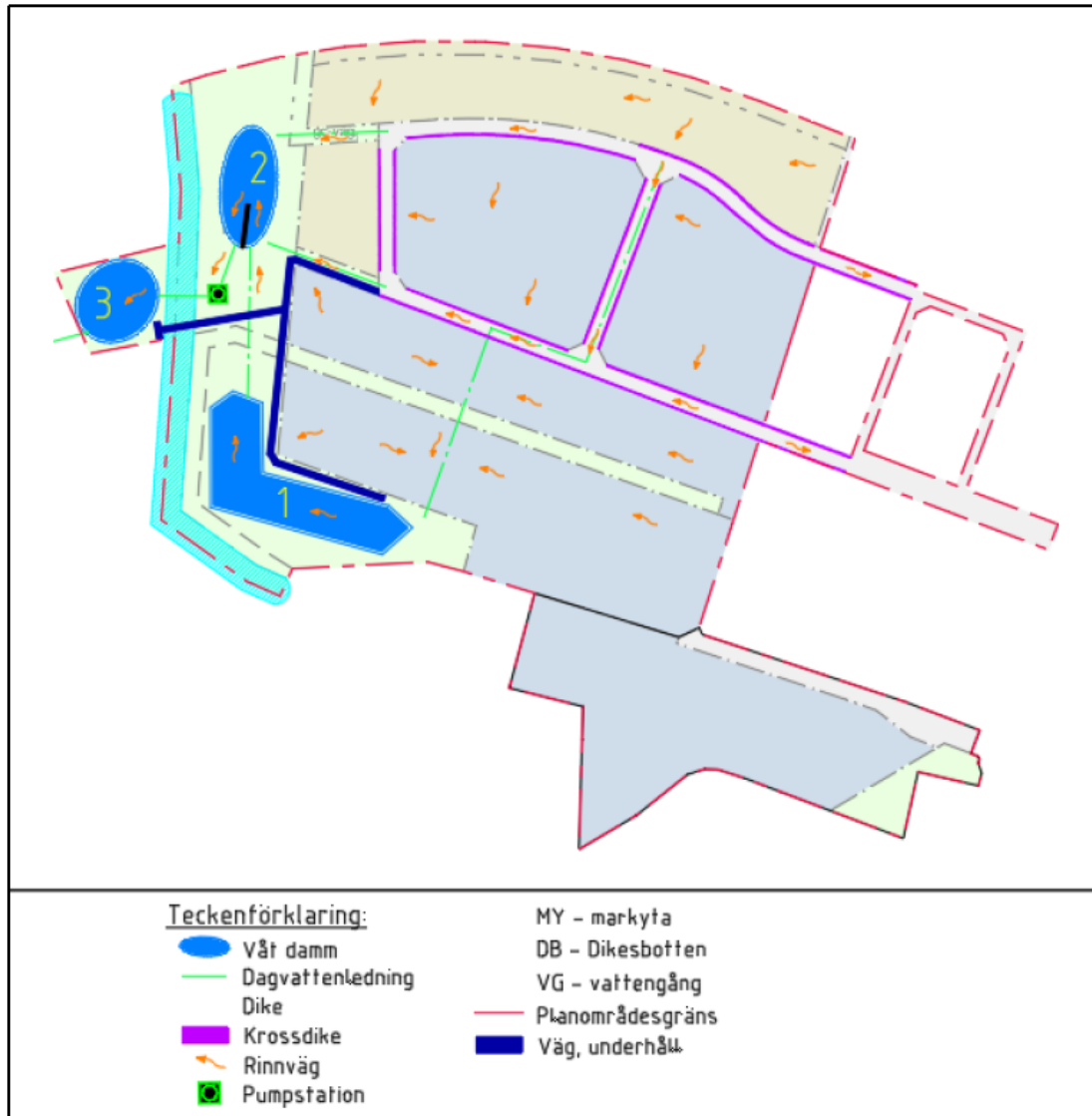
Indelning avrinningsområden dagvattenprincip.

Dagvatten från planområdet föreslås omhändertaras i tre våta dammar i serie. Två av dammarna placeras längs planområdets västra gräns medan en placeras söder om befintlig våtmark i anslutning till Albäcksån. Vidare leds flöde från dikningsföretaget Tommarp-Östra Värlinge genom damm 2 och 3. Längs allmänna gator föreslås krossdiken som omhändertar vägdagvatten samt viss andel dagvatten som rinner ytledes från fastigheter. Den östra delen av planområdet föreslås kopplas till befintligt dagvattensystem i öster. Då delar av avfallsanläggningen (ARO 2) planeras att bevaras antas befintlig dagvattenhantering kvarstå.

Utloppet för den andra dammen i serien flödesregleras och vattnet leds vidare till Albäcken, vilken är recipient för området. Begränsande utloppsflöde för planområdet är 0,85 l/s/ha, vilket motsvarar ett flöde på 22 l/s från delavrinningsområde 1. Fördröjningsbehovet är totalt cirka 28 000 m³ vid ett 30-årsregn och den permanenta vattenytan för dammarna är cirka 17 000 m². Dagvattendammarna ska anläggas med en släntlutning på minst 1:5. Dammarna bör ha ett permanent vattendjup av minst 0,6 m. Bottenbredden på dammen behöver vara minst 2 meter. Dammarnas botten kan tätas om höga grundvattennivåer riskerar att påverka dammarna. Dränering kan behövas under tätskikt.

För att skydda planområdet mot höga vattennivåer i Albäcksån kommer en vall att anläggas i de västra delarna av planområdet (läs mer under Höjd havsnivå och skyfall). Det medför att dagvatten och skyfall behöver pumpas mot recipienten vid höga vattennivåer då vatten inte kan ledas ut genom självfall. Den tredje dammen kommer dessutom att översvämmas vid höga nivåer i Albäcken. För att undvika uppdämning i damm- och ledningssystemet föreslås möjlighet till pumpning från den andra (näst sista) dammen och en backventil på ledningen mellan andra och tredje dammen samt en backventil vid utloppet på ledningen från den sista dammen. Pumpen bör dimensioneras för att klara ett flöde på minst 22 l/s. Pumpens föreslagna placering möjliggör anläggning av en driftväg i anslutning till pumpstationen.

För optimal rening hade det varit önskvärt att dagvatten avleddes via ledningar till den våta dammen längst i söder. Det hade även varit önskvärt att inloppet placeras 0,4 m över permanent vattenyta för att minska risken för uppdämning i systemet. Dock medför områdets markhöjder att detta blir svårt att uppfylla med en lämplig höjdsättning på ledningsnätet. Dagvattenavledningen föreslås därför delas upp i tre områden. Uppdämning till ledningshjässan vid ett 10-årsregn accepteras och inloppen till dammarna föreslås placeras på samma nivå som den permanenta vattenytan. Utflödet



Dagvattenhanteringsprincip för planområdet. Dagvattenanläggningar föreslås placeras längs planområdets södra och västra gräns. Blå yta visar permanent vattenyta. Kartan visar även förslag till placering av pump för dagvattensystemet och vall.

till Albäcksån begränsas till 22 l/s.

För att få till ledningar med självfall till dagvattendammarna kan marken behöva höjas i relativt stor utsträckning. Till granskning av planförslaget kommer en mer detaljerad höjdsättning av området att genomföras. Detta för att kunna genomföra mer utförliga kostnadsberäkningar av förslag till dagvattenhantering. Ett alternativ till att dagvattenledningar är att leda dagvatten från kvartersmark till dammarna via öppna diken. En sådan lösning medför att det i högre utsträckning är möjligt att behålla befintliga marknivåer inom området.

Anläggandet av damm 3 bedöms vara en omfattande vattenverksamhet. Åtgärden bedöms därmed kräva tillstånd för vattenverksamhet. Ansökan om tillstånd ska förmedlas av samråd med Länsstyrelsen och andra som kan vara berörda. Även damm 1 och 2 anläggs i vattenområdet, här understiger dock arean i vattenområdet 500 m² vilket innebär att anmälningsplikt till Länsstyrelsen råder.

VA

I dagsläget omfattas inte planområdet av verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten. Planens genomförande innebär att verksamhetsområdena för vatten och spillvatten kommer utökas och omfatta hela planområdet. Inom allmän plats GATA kommer ledningar för vatten och spillvatten att dras fram för att försörja området.

DIKNINGSFÖRETAG

I planområdets nordvästra delar går dikningsföretaget Tommarp-Östra Värlinge. I planförslaget föreslås vatten från dikningsföretaget att ledas in och renas i två av dammarna.

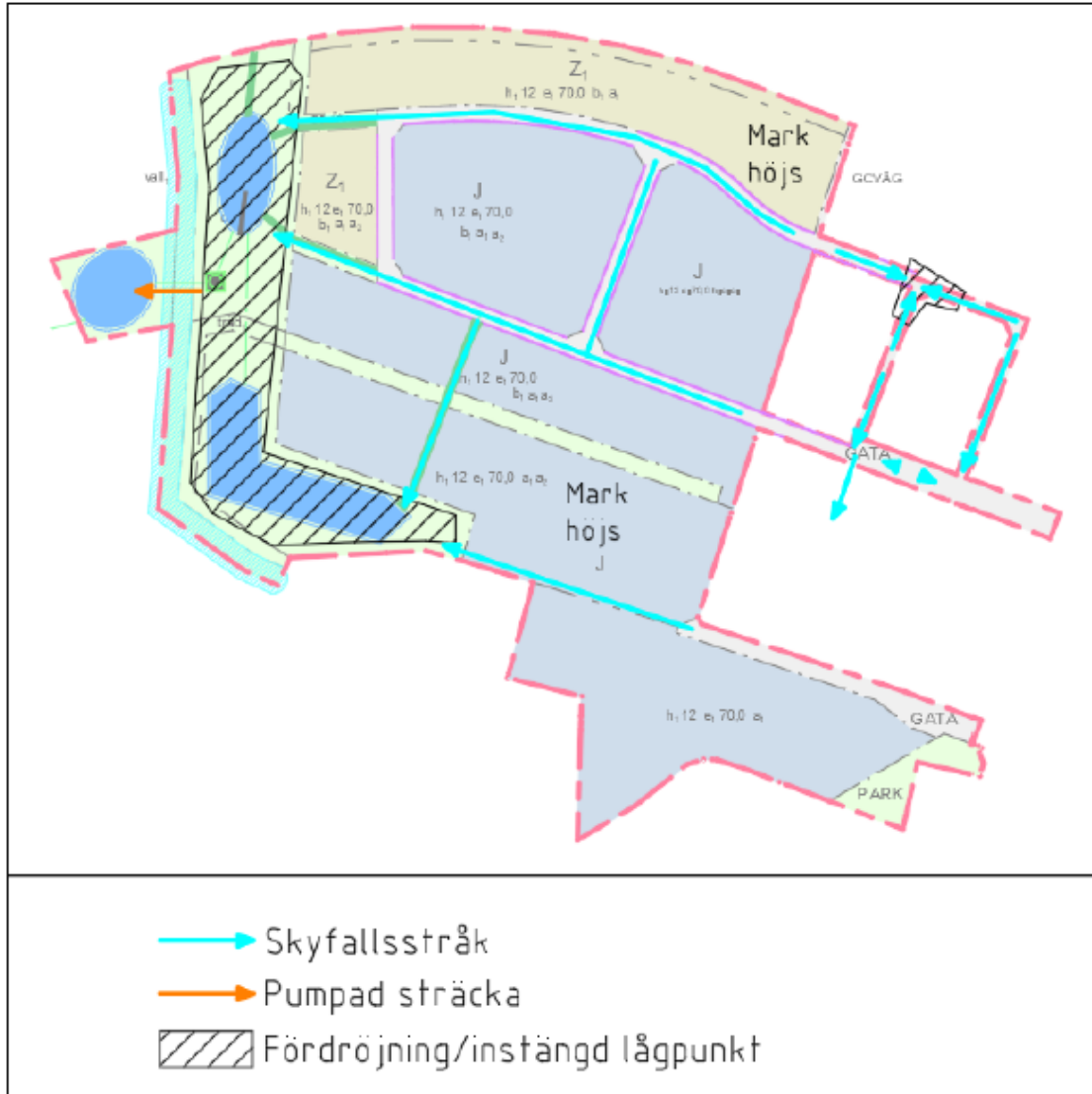
Inledning av markavvattningsföretaget Tommarp-Östra Värlinge bedöms kräva anmälan om vattenverksamhet. Till granskning av planförslaget kommer en mer detaljerad utredning tas fram som beskriver påverkan på dikningsföretaget och hur detta ska hanteras, till exempel föroreningsbelastning och om omprövning av markavvattningsföretaget krävs. Det framtida underhållet kommer även att preciseras.

EL OCH ENERGI

Planområdet kommer att kopplas till det befintliga elnätet som finns utbyggt i västra verksamhetsområdet. Gas och fjärrvärme finns i västra verksamhetsområdet med möjlighet att utvidgas till planområdet.

AVFALLSHANTERING

Avfall samt återvinning ska tas omhand i enlighet med kommunens avfallsplan.



Avledning av skyfall mot grönytor med dammar. Se även avsnitt Höjd havsnivå och skyfall.

LEDNINGSOMLÄGGNING

Planområdet korsas av en avloppsledning och en vattenledning som kommer behöva läggas om till följd av planens genomförande. Ledningarna föreslås läggas i allmän plats GATA.

MARKFÖRORENINGAR

Utredningar har konstaterat att det finns markföroreningar inom planområdet. Undersökningarna visar att delar av området är förorenat av pågående verksamheter, skytteklubbens verksamhet. Föroreningarna som bedöms vara dimensionerande för åtgärdsbehov är bly, arsenik och PAH. Föroreningarna förekommer i fast form (blyhagel och lerduvor) samt urlakat som koncentration i jorden och är koncentrerade i skikt med olika mäktighet vid markytan. Spridning av föroreningar från yttlig jord till djupare jordlager, grundvatten, ytvatten och sediment har undersökts utan att kunna påvisa att någon spridning sker. Vidare visar utförd riskbedömning att påvisade haltnivåer bedöms utgöra risk för negativa effekter på människa och miljö. Därför behöver markföroreningarna åtgärdas innan området kan exploateras.

I detaljplanen införs därför ändrad lovplikt som anger att markföroreningar ska vara åtgärdade innan bygglov för ändrad användning kan ges. I framtagna utredningar anges två alternativ för att sanera markföroreningarna. Det första alternativet utgörs av massreduktion genom schaktning och deponering. Det andra alternativet utgörs av massreduktion genom schaktning, mekanisk separation av källterm (hagel och lerduvor) samt deponering på olika anläggningar.

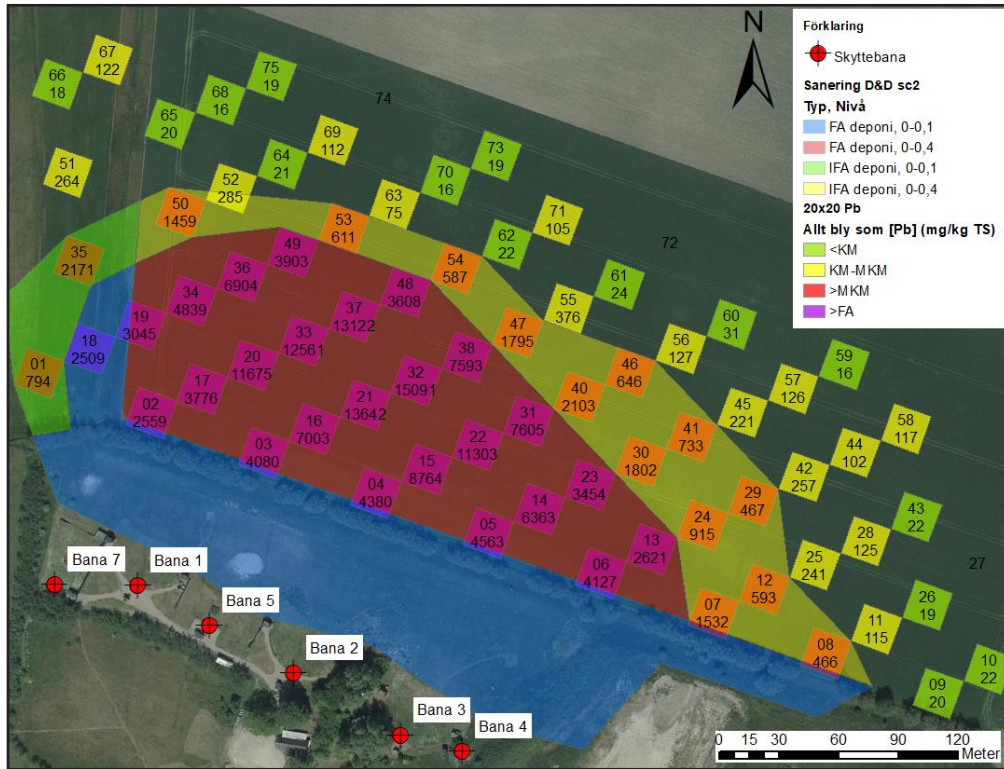
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

PLANEKONOMI

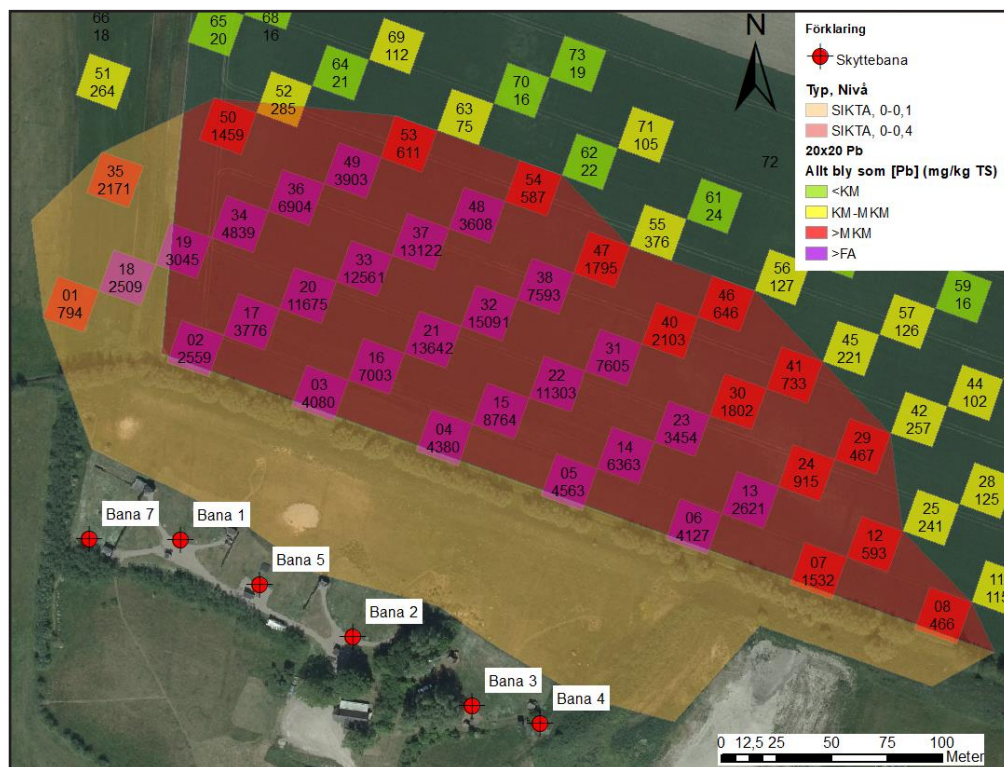
Framtagandet av detaljplanen bekostas av kommunen.

MARKANVISNINGSAVTAL

Kommunen äger till största delen marken inom planområdet. Vid genomförandet av detaljplanen avser kommunen att teckna köpeavtal med exploatörer för fördelning av verksamhetsmark. Köpeavtalen kan komma att föregås av markanvisningsavtal. Markanvisning sker enligt Trelleborgs kommuns riktlinjer och policy för kommunala markanvisningar. Markanvisningsavtal fastlägger ramarna för marköverlåtelse och omfattar villkor för prissättning av mark, byggnadsskyldigheter, tidsfrister samt andra ansvars- och kostnadsrelaterade frågor.



Schaktsanering och föreslagen avfallsklassificering. I provtagningsrutor redovisas total halt bly.



Område för mekanisk avskiljning av blyhagel och lerduvor, rött område = 1, gult område = 2. Lerduvor förekommer primärt i gult område.

FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSÄILDNING

Planområdet berör fastigheterna Ståstorp 3:1, Ståstorp 7:11, Ståstorp 7:12, Ståstorp 7:14, Maglarp 23:1, Maglarp 28:20, Väster Jär 1:1 och Persåker 1 som samtliga ägs av kommunen samt Tippen 1 som ägs av SYSAV. Av planområdets cirka 33 hektar blir cirka 22 hektar kvartersmark och cirka 12 hektar allmän platsmark. Fastighetsbildning föreslås i huvudsak ske enligt fastighetskonsekvenskartan. Fastighetsbildningsåtgärderna innebär att området styckas av och bildar nya fastigheter med ändamålen verksamheter, fordonshandel, sporthall och industri i enlighet med detaljplanen.

Erforderliga åtgärder för fastighetsbildning initieras och bekostas av kommunen.

RÄTTIGHETER

I planområdets östra gräns finns en gemensamhetsanläggning, Ståstorp GA:1. Gemensamhetsanläggningen har ingen funktion söder om Hedvägen och föreslås upphävas i den delen.

RÄTTIGHETSAVTAL

Inom planområdet berörs ett antal rättighetsavtal.

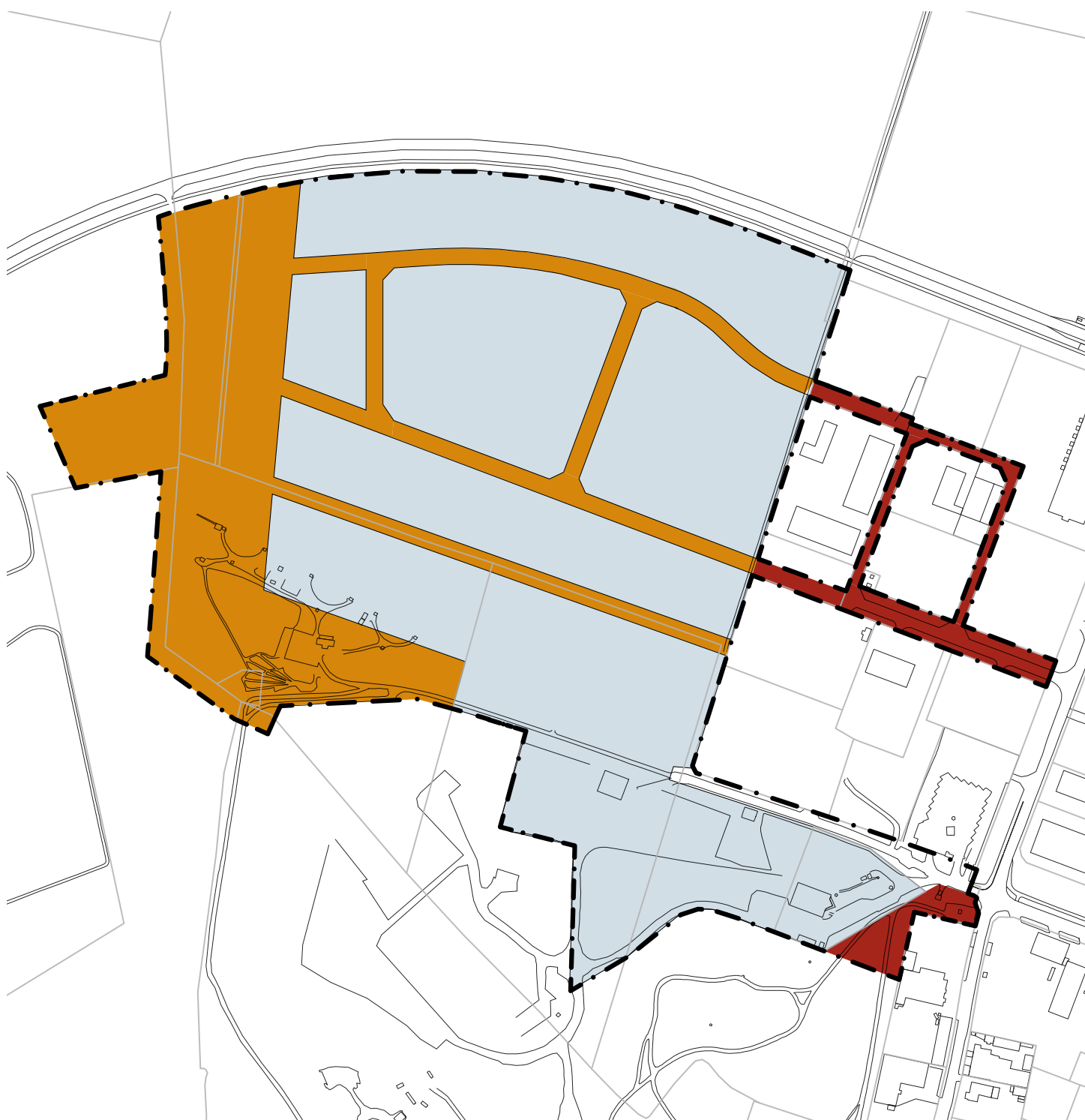
Två nyttjanderättsavtal för jordbruk är begränsade till del av Ståstorp 3:1, avtalen kommer i sin helhet behöva sägas upp inför genomförandet av detaljplanen.

Arrendeavtal (anläggningsarrende) för Trelleborgs jaktsskytteklubb omfattar del av Ståstorp 7:11 och 7:12, avtalet är uppsagt och gäller till den 13 mars 2024.

Arrendeavtal (anläggningsarrende) för basstation för mobiltelefoni inom del av Ståstorp 7:14. Arrendeavtal bedöms inte att påverkas av detaljplanen.

Arrendeavtal (anläggningsarrende) för SYSAV:s verksamhet omfattar del av Ståstorp 3:1, 7:11, 7:14 och Väster Jär 1:1. Arrendeavtalet påverkas inte i sig av detaljplanen. Arrendeavtalet kan dock komma att justeras eller kompletteras av andra skäl i samband med detaljplanens genomförande.

Servitutsavtal (avtals servitut) för en VA-ledning gäller på sträcka i planområdets nordöstra del, inom Ståstorp 3:1. Avtalet avses upphävas i samband med att ledningen läggs i ny sträckning inom allmän platsmark i samband med genomförandet av detaljplanen.



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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

BAKGRUND

POLITISKA BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-03-12 §38 att uppdra åt Samhällsbyggnadsförvaltningen att planlägga fastigheterna Ståstorp 3:1 m.fl. i enlighet med förvaltningens skrivelse 2019-02-13.

Detaljplanen tas fram med utökat förfarande. Förslaget är i enlighet med Fördjupad översiktsplan för Trelleborgs stad 2035.

Kommunstyrelsen beslutade 2023-03-23 §102 att säga upp Trelleborgs Jakttskytteklubbs arrendekontrakt till den 13 mars 2024.

Kommunstyrelsen beslutade 2023-03-23 §101 att avslå medborgarförslaget *Modifiera exploateringsplanerna så att Trelleborgs jakttskytteklubbs verksamhet inte drabbas negativt.*

PLANDATA

Planområdet ligger i de västra delarna av Trelleborg och avgränsas i norr av Hedvägen, i öster av industrifastigheter i Västra verksamhetsområdet, i söder av den gamla deponin och i väster av Albäcksskogens rekreationsområde. Planområdet är cirka 33 hektar och består av fastigheterna Ståstorp 3:1, Ståstorp 7:11, Ståstorp 7:12, Ståstorp 7:14, Maglarp 23:1, Maglarp 28:20, Väster Jär 1:1, Persåker 1 och Tippen 1. I den sydvästra delen av planområdet ligger Trelleborgs Jakttskytteklubb med tillhörande skjutbanor. Jakttskytteklubbens område avgränsas av en vall och en allé mot jordbruksmarken. I den sydöstra delen av planområdet bedriver SYSAV återvinnings- och avfallsverksamhet. Övriga delar av planområdet utgörs av jordbruksmark.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 3§ miljöbalken (MB). En särskild miljökonsekvensbeskrivning ska därför inte upprättas. Miljökonsekvenserna kommer att redovisas i planbeskrivningen.

RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

Planområdet ligger inom riksintresse högexploaterad kust. Genomförandet av planförslaget innebär en utveckling av Trelleborgs tätort och bedöms inte påtagligt skada de natur och kulturvärden som är utmärkande inom kustzonen.



Planområdet ligger i de västra delarna av Trelleborg och omfattar cirka 33 hektar.

Väster om planområdet sträcker sig Albäcksån som omfattas av strandskydd. De delar av planområdet som berörs av strandskyddet kring Albäcksån planläggs med användning allmän plats NATUR och egenskapsbestämmelse damm₁ eller vall. Anläggande av dagvattendamm och skyddsvall bedöms kunna utföras på ett sådant sätt att strandskyddets syften, allmänrättslig tillgång till strandområdet och goda livsvillkor för djur- och växtliv, fortsatt säkerställs. För genomförande av åtgärderna krävs dispens från strandskyddet.

STAD OCH SAMHÄLLE

PLATSENS HISTORIK

Planområdet ligger i den västra utkanten av Trelleborgs stad. Historiskt har området varit en del av det sammanhängande jordbrukslandskapet. Trelleborgs stad växte fram kring hamnläget öster om planområdet. Fram till 1960–70-talet så var planområdet och dess närområdet en del av landsbygden runt Trelleborgs stad med jordbruksmark och utskiftade gårdar. Någon gång på 60-talet placerades stadens nya reningsverk väster om den dåvarande staden. Efter det har Trelleborgs stad succesivt vuxit åt nordväst och blivit det som idag benämns som västra verksamhetsområdet. I och med öppnandet av Hedvägens förlängning till Maglarpsrondellen under 2010-talet så har området blivit en av två västliga entréer till Trelleborgs stad.

KULTURMILJÖ

Inom planområdet finns inga särskilda kulturvärden.

En fornlämning (L1986:3595) finns i planområdets norra delar. Länsstyrelsen har meddelat (431-28742-2019) att de bedömer planområdet färdigundersökt ur ett arkeologiskt perspektiv.

STADSSTRUKTUR OCH LANDSKAPSBILD

Planområdet karaktäriseras idag av den öppna jordbruksmarken som breder ut sig framför Trelleborgs gamla deponi som reser sig söder om planområdet. Området präglas även av den vall och allé som avgränsar Jaktskytteklubbens område och Albäcksån med kringliggande rekreativsområde som sträcker sig väster om planområdet. Direkt öster om planområdet övergår det öppna jordbrukslandskapet till en mer urban karaktär som präglas av de stora industriverksamheter som är lokaliserade till området.



- PLANOMRÅDE
- STRANDSKYDD

Delar av planområdet ligger inom strandskyddet, dessa delar är planlagt som allmän plats natur

Detaljplanens genomförande innebär att den öppna karaktären av jordbrukslandskap går förlorad. Trelleborgs stad växer västerut med en utvidgning av verksamhetsområdet. Öppen jordbruksmark kommer att ersättas av nya byggnader för olika verksamheter. Områdena närmast Albäcksån planläggs för natur och dagvattenhantering för att skapa en övergång mellan verksamhetsområdet och rekreationsområdet. Skalan på bebyggelsen anpassas till stora delar efter skalan på befintlig bebyggelse inom Västra Verksamhetsområdet.

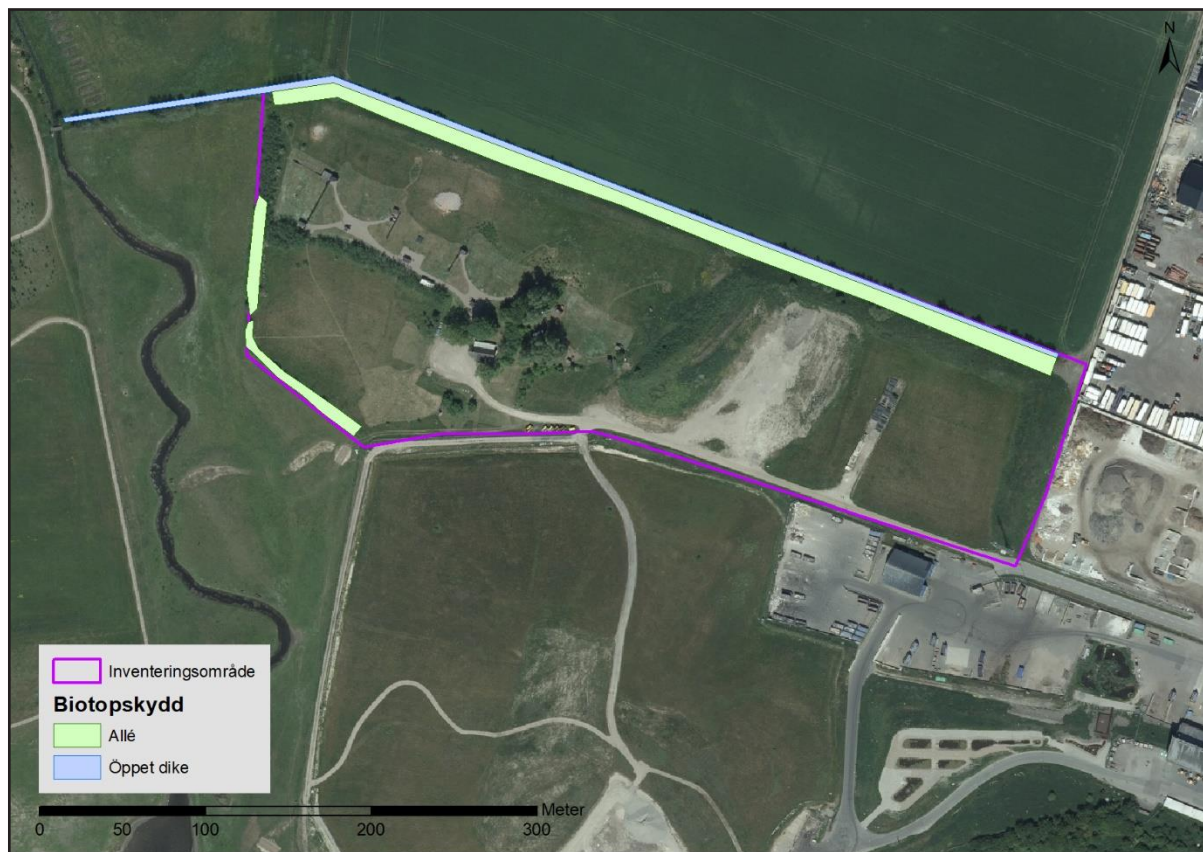
NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN

De norra delarna av planområdet utgörs av jordbruksmark och bedöms inte innehålla några högre naturvärden och har därför inte ingått i inventeringen. Genomförd naturvärdesinventering konstaterar att områdets viktigaste värden utgörs av en torrare ängsmark i områdets sydvästra del (naturvärdesobjekt 1) och de biotopskyddade miljöerna, pilevall och öppet dike, då särskilt den gamla pileallén. Inom planområdet finns även skyddsvärda träd i form av poppel, ask och tysklönn.

Detaljplanens genomförande innebär att de biotopskyddade miljöerna planläggs som natur. Egenskapsbestämmelse som anger att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk införs. Ett stort område, cirka 6 hektar, i planområdets västra delar planläggs som natur med möjlighet till fördröjning av dagvatten. Inom detta område ska tre våta dammar anläggas. Dammarna ska placeras och utformas så att de skyddsvärda träd som finns inom området kan bevaras. De öppna ytor som kommer finnas mellan de våta dammarna kan med fördel skötas som slåtterängar för att öka mängden blommande örter i området och därmed även gynna pollinatörer och andra insekter. Skötseln innebär att marken slåstras en eller två gånger per år där klippet tas bort från ytan så att den succesivt kan bli magrare för att gynna en blomrik flora. En mager slåtteräng domineras av blommande örter i stället för näringsgynnade gräsarter. Genom att ytorna som i naturvårdsinventeringen bedömts ha de viktigaste värdena planläggs som natur och skyddas från exploatering så medför detaljplanen ingen betydande påverkan på naturmiljön och biologiska värden.

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet ligger i de västra delarna av Trelleborgs tätort och är i dagsläget relativt otillgängligt. Enda möjligheten att nå området är söderifrån via Sjöviksvägen och skytteklubben. Terrängen i planområdet är relativt flack men sluttar något åt sydväst mot Albäcksån.



Områden som omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap 11 § Miljöbalken (MB) och 5 § Förordning om områdesskydd

Detaljplanens genomförande kommer medföra nya anslutningar till området. Två anslutning för motorfordon och oskyddade trafikanter från öster via Transportvägen, nya gång- och cykelanslutningar norrifrån från cykelvägen längs Hedvägens södra sida samt en fortsatt anslutning söderifrån från Sjöviksvägen för motorfordon.

KOLLEKTIVTRAFIK

Inom 500 meter från planområdets norra delar finns busshållplatsen Trelleborg V Ringvägen som trafikeras av regionbuss 146 (Trelleborg – Malmö). Regionbuss 146 har tät trafik och vid högtrafik under morgon och eftermiddag går den var tionde minut. Busshållplatsen Trelleborg Persåkersvägen ligger inom 500 meter från planområdets södra delar. Hållplatsen trafikeras av lokaltrafik, stadsbuss 1 Fagerängen – Trelleborg C – Albäckshallen, med avgångar 4 gånger i timmen vid högtrafik under morgon och eftermiddag.

GATUNÄT OCH TRAFIK

I dagsläget nås planområdet endast från söder via Sjöviksvägen. Större delarna av planområdet är jordbruksmark och trafikförsörjs inte i dagsläget. Öster om planområdet ligger befintligt verksamhetsområde med gator som har karaktären av transportrum. Längs med huvudvägarna i området, Hedvägen och Sjöviksvägen finns separerade cykelbanor. Separerad cykelbana håller även på att anläggas längs Persåkersvägens östra sida. Planens genomförande kommer generera trafik på kringliggande gator. Detaljplanens utformning bygger på att trafik framför allt ska angöra området österifrån från Persåkersvägen där två nya anslutning till planområdet kommer finnas via Transportvägen. Även söderifrån från Sjöviksvägen kommer en anslutning till områdets södra delar att möjliggöras.

Cyklister kommer angöra området norrifrån, från befintlig cykelväg längs Hedvägens södra sida samt från Persåkersvägen via Transportvägens förlängning.

Gatumarken inom planområdet är 15 meter bred. Gaturummet ska utformas så det är tillgängligt för alla trafikslag. Med tanke på den andel tung trafik som kommer trafikera gatorna i ett verksamhetsområde ska ytor för oskyddade trafikanter tydlig separeras från ytor för motorfordon.

PARKERING

I dagsläget finns parkeringsmöjligheter vid Jakttskytteklubbens klubbstuga i de södra delarna av planområdet.

Planens genomförande medför att nya verksamheter kommer etableras inom planområdet. Nya verksamheter ska anordna erforderlig parkering inom sin egen fastighet i enlighet med kommunens parkeringsstrategi och parkeringsnorm.

SAMHÅLLSSERVICE

Inom planområdet finns i dagsläget ingen service. Planområdet angränsar i öster till Västra Verksamhetsområde där viss kommersiell service finns. För heltäckande utbud av service är Trelleborgs innerstad det närmaste alternativet.

Detaljplanen möjliggör för industri, verksamheter, fordonsförsäljning och inomhushall för skjutbana. Det medför att serviceutbudet inom västra verksamhetsområdet förstärks. Detaljplanen möjliggör för etablering av fordonsförsäljning inom delar av planområdet. Det medför en möjlighet för bilhandel som ligger mer centralt i Trelleborg att omlokaliseras hit för att frigöra ytor mer centralt som kan exploateras av en mer blandad bebyggelse.

KULTUR OCH FRITID

Planområdet innefattar det område inom vilket Trelleborgs jaktskytteklubb bedriver verksamhet och arrenderar mark från Trelleborgs kommun. Kommunstyrelsen beslutade 2023-03-23 §101 att avslå medborgarförslaget *Modifiera exploateringsplanerna så att Trelleborgs jaktskytteklubbs verksamhet inte drabbas negativt* samt att säga upp Trelleborgs Jaktskytteklubbs arrendekontrakt till den 13 mars 2024 (2023-03-23 §102). Besluten innebär att Trelleborgs jaktskytteklubbs befintliga verksamhet kommer att upphöra inom planområdet.

Planförslaget möjliggör för en inomhushall för skjutbana. Kostnader för en sådan hall är i dagsläget inte utrett och en investering i en inomhushall utgör inte en del av exploateringsprojektet för nytt verksamhetsområde utan behöver, om frågan aktualiseras, behandlas inom ramen för ordinarie lokalförsörjningsprocess eller finansieras via privata medel.

BARNPERSPEKTIV

Planområdet utgörs av ett verksamhetsområde som inte är någon särskilt bra plats för barn. Området har lokaliserats i anslutning till befintligt verksamhetsområde och har i det perspektivet lokaliserats till ett område där det förväntas att få barn kommer att röra sig.

HÄLSA OCH SÄKERHET

RISKER OCH STÖRNINGAR.

Hedvägen norr om planområdet är transportled för farligt gods.

Planförslaget är utformat enligt de riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen som Länsstyrelsen i Skåne tagit fram. Kvartersmark (Z1) inom 30 meter från transportled för farligt gods är planlagt med egenskapsbestämmelse om att marken inte får förses med byggnad

(prickmark). Från 30 meter tillåts användning verksamheter och bilhandel samt industri.

LUFTKVALITET

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka luftkvaliteten väsentligt. Den ökade trafikeringen till följd av planförslaget bedöms som marginellt i förhållande till trafikeringen i det anslutande vägnätet med bland annat E6/E22 och Hedvägen.

VATTENKVALITET

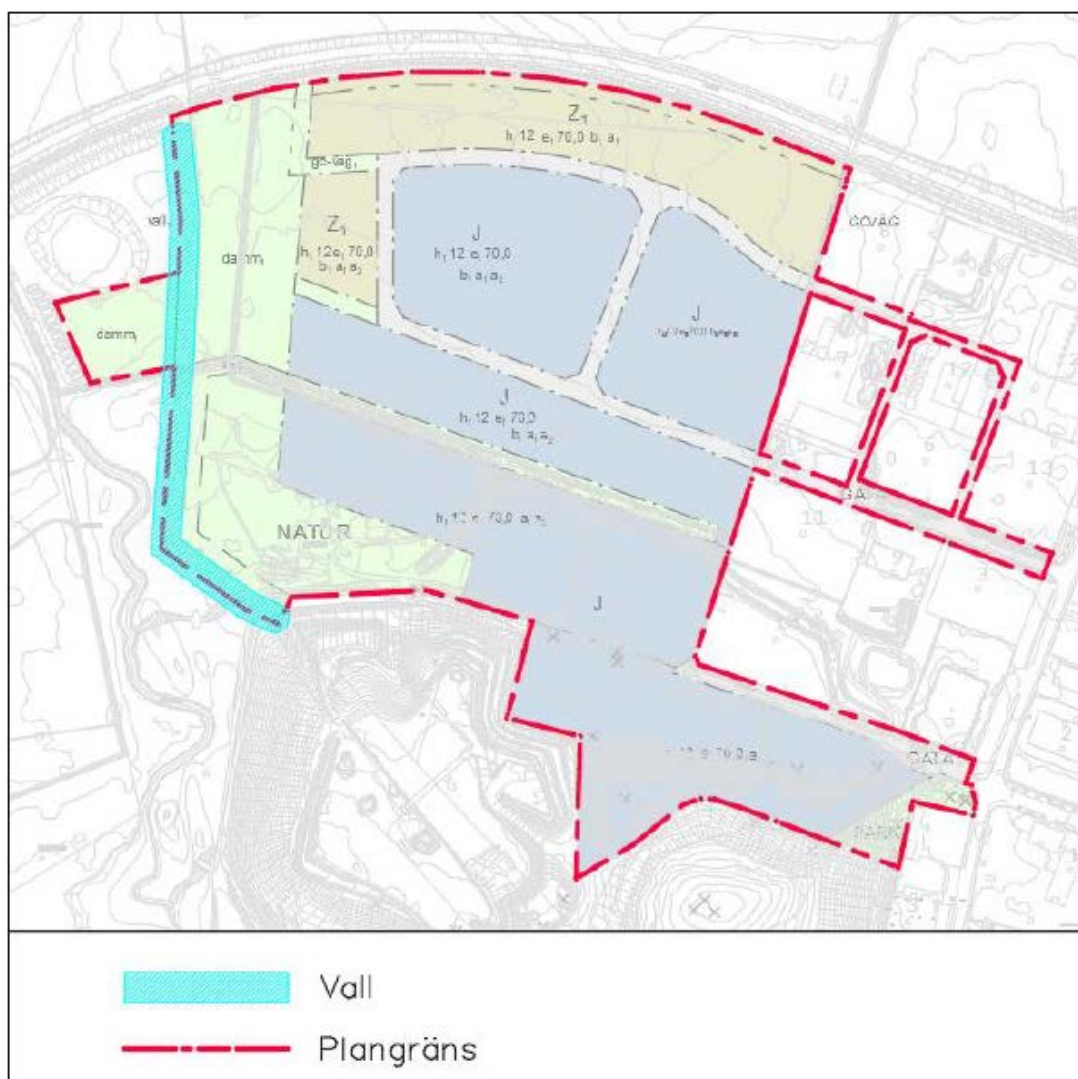
Dagvatten från planområdet kommer att avledas via kommunala dagvattenledningar till en serie fördröjningsdammar i den västra delen av planområdet och vidare till Albäcksån. Albäcksån rinner vidare med slutlig recipient V sydkustens kustvatten.

Föreslagen dagvattenhantering är framtagen med avseende på rening. Efter rening ligger halterna under halterna för befintlig situation med undantag av BaP. Föroreningshalterna ligger under framtagna föreslagna riktvärden. Med rening kan en förbättring i förhållande till befintlig situation uppnås för näringsämnen vilket bidrar till MKN God ekologisk status 2027 som gäller för recipienten. Begränsat utflöde från planområdet minskar belastningen från planområdet med avseende på flöden vilket innebär en förbättring för Albäcksån som idag bedöms ha dålig hydrologisk regim.

Sett till mängder sker däremot en ökning av zink, kadmium, krom, nickel, kvicksilver, oljeindex, PAH16, och BaP jämfört med befintlig situation. Då markanvändningen i befintlig situation ändras från största delen jordbruksmark och naturmark till att bli industriområde innebär detta en förändring av föroreningsbelastningen. Tungmetaller förekommer med betydligt lägre halter i den befintliga åkermarken och naturmarken än i ett industriområde. På grund av denna stora skillnad i föroreningsbelastning är det svårt, trots långtgående rening av dagvattnet, att nå ner till samma värden som för befintlig situation. Vid exploatering av åkermark och naturmark är det därför viktigt att sträva efter att rening sker så långt som det är möjligt och kan anses vara rimligt för planområdet. Föroreningsreduktion för oljeindex, BaP och Ni har nått högsta möjliga reduktion enligt StormTac. För att förbättra kvicksilvrets belastning från ARO1 kan krossdiken anläggas längs med alla gator. Även oljeavskiljare kan anläggas i anslutning till dessa diken eller på andra platser där de skulle göra stor nytta. Genom dessa ytterligare anläggningar kan belastningen minskas med 0,00007 kg/år i förhållande till scenariot med bara tre våta dammar.

År	Medelvattenstånd	10-års högvatten	100-års högvatten	Extremhändelse
2025	+0,20	+1,38	+1,91	+2,49
2065	+0,72	+1,90	+2,42	+3,00
2100	+1,24	+2,42	+3,01	+3,59
2125	+1,65	+2,82	+3,42	+4,00
2150	+2,05	+3,23	+3,82	+4,40

Vattenstånd i Trelleborgs kommun vid olika händelser och tidshorisont
(Källa: Tematiskt tillägg 2022 samt pågående utredningar Sweco)



Förslag på vallens placering och utbredning vid dimensionering för extremhändelse år 2125.

HÖJD HAVSNIVÅ OCH SKYFALL

Trelleborgs kommun ligger längs Östersjön och drabbas av översvämningar vid högvattenhändelser. Vattenstånd vid olika typer av händelser och olika tidshorisonter har utretts och redovisas i tabell nedan.

Albäcken som är planområdets recipient mynnar i Östersjön, väster om centrala Trelleborg. Vid höga vattenstånd i havet dämmer vattnet tillbaka i bäcken och orsakar översvämningar längs den. I befintligt läge vid normalvattenstånd drabbas inte planområdet av översvämningar. Däremot översvämmas planområdet vid 100-årshögvattenstånd i havet i befintligt läge.

Enligt Tabellen kommer högvattenstånd med 100-års återkomsttid ligga på +2,42 vid år 2065 och på +3,42 vid år 2125, medan normalhögvattennivå kommer ligga på +0,72 respektive +1,65.

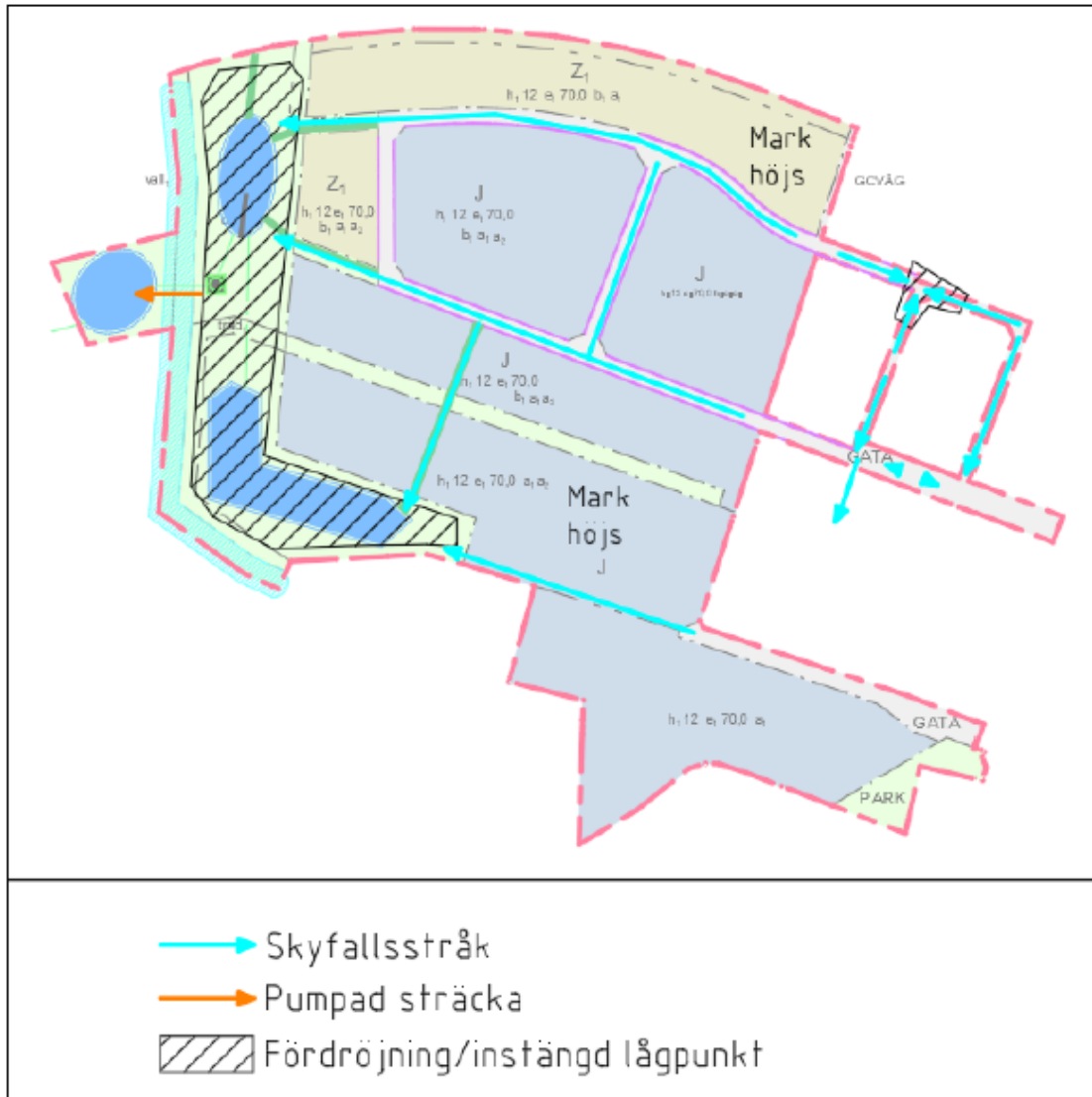
En vall föreslås längs med områdets västra gräns. I ett första skede konstrueras vallen för att klara ett högvattenstånd med 100-års återkomsttid år 2065 men med möjlighet till påbyggnad för att klara en extremhändelse år 2125. Då marknivån idag ligger på ca +2 längs planområdets västra gräns kommer en krönhöjd på 0,42 m (+2,42) att krävas i ett första skede, och 2 m (+4,0) att krävas i ett längre perspektiv. Med slänt 1:4 och en krönbredd på 1 m innebär detta att en 17 m bred markremsa behöver reserveras för att möjliggöra utbyggnad av vallen fram till år 2125, se figur på sidan 27.

I Tematiskt tillägg till kommunens översiktsplaner för stigande hav och översvämningen finns ett förslag om att bygga en högvattenlucka vid Albäcwkens mynning. Denna föreslås att komma till cirka år 2065. Skyddet skulle medföra att planområdet endast behöver skyddas med vall fram till år 2065. Eftersom genomförandet av skyddslösningen fortfarande är osäkert har mark inom planområdet reserverats för att möjliggöra för en vall som skyddar för extremhändelse fram till år 2135.

Anläggandet av vallen kommer att medföra att det framtida vattenområdet endast återfinns väster om vallen. Anläggande av föreslagen vall bedöms kräva tillstånd för vattenverksamhet. Ansökan om tillstånd ska föras fram av samråd med Länsstyrelsen Skåne och andra som kan vara berörda.

I dagsläget blir ca 12 410 m³ vatten stående i lågpunkter inom planområdet vid en skyfallssituation. De största lågpunkterna ligger i planområdets sydöstra delar. Baserat på exploaterad ytas utbredning kommer 6 820 m³ lågpunktsvolym tas bort.

Volymerna inom ytan som exploateras är den som måste skapas inom planområdets gräns för att inte riskera att försämra situationen för områden nedströms efter exploatering. Volymen som är stående i befintlig lågpunkt måste därför hanteras på annan plats för att skyfallssäkra exploateringen



Avledning av skyfall mot grönytor med dammar. Marken föreslås höjas i nordöstra hörnet samt i i sydöst.

samt befintliga områden nedströms.

Eftersom vall valts som kustskyddsåtgärd behöver det säkerställas att vallen inte riskerar att stänga in skyfallsvatten inom planområdet.

De våta dammarna i planområdets västra delar föreslås med utökad volym på grund av reningsbehovet, vilket resulterar i en extra kapacitet som kan användas för skyfallshanteringen. För att ytterligare säkra fördröjningsvolym kan även grönytor runt dammarna tillåtas svämma över vid skyfall. Dessa grönytor har med befintlig höjdsättning en tröskelnivå på ca +1,7. Det vore därför lämpligt att sänka grönytan i förhållande till industriområdet. Detta blir särskilt viktigt då en vall anläggs längs med hela västra sidan av grönområdet. Eftersom grönytan är ca 60 000 m² skulle den kunna hantera nästan hela lågpunktsvolymen om den sänktes med 10 cm jämfört med industriområdet, även om dammarna skulle ha nått sin maxnivå. I det fortsatta arbetet är det viktigt att i detalj titta på höjdsättningen av fastigheterna.

Även befintliga flödesvägar behöver säkerställas vid händelse av ett skyfall. I dagsläget finns en flödesväg genom den sydöstra delen av planområdet som avvattnar ett relativt stort område öster om planområdet. Denna flödesväg behöver säkras även då marken inom den delen av planområdet behöver höjas, exempelvis genom en nedsänkning eller dike mellan, se figur på sidan 31.

MARKFÖRORENINGAR

Planområdet är kraftigt förorenat av blyhagel från den skjutbana som legat inom planområdet sedan 1970-talet. Hagelskytte skedde med blyhagel fram till 2010, därefter har man bytt till stålhagel vid övningskyttet. Ramboll har på uppdrag av Trelleborgs kommun tagit fram en Åtgärdsförberedande miljöteknisk markundersökning inför exploatering (Ramboll 2022-09-21) för att:

- Bedöma föroreningssituation
- Ge underlag till sanering och masshantering
- Ge förslag på åtgärder med hållbarhetsbedömning
- Möjlighet till återanvändning av massor
- Klassning som IFA/FA av avfallsmassorna som ej kan återanvändas
- Kostnadsuppskattning

Undersökningen visar att delar av området är förorenat av pågående verksamheter. Föroreningarna som bedöms vara dimensionerande för åtgärdsbehov är bly, arsenik och PAH. Föroreningarna förekommer i fast form (blyhagel och lerduvor) samt urlakat som koncentration i jorden och är koncentrerade i skikt med olika mäktighet vid markytan. Spridning av



Befintlig flödesväg kommer påverkas av markhöjningar ny flödesväg enligt röd pil behöver säkerställas

föroreningar från yttlig jord till djupare jordlager, grundvatten, ytvatten och sediment har undersökts utan att kunna påvisa att någon spridning sker. Vidare visar utförd riskbedömning att påvisade haltnivåer bedöms utgöra risk för negativa effekter på människa och miljö. Ramboll bedömer att det finns ett behov av riskreduktion genom utförande av åtgärd.

Sammanfattningsvis bedöms påträffad förorening utgöra en risk för planerad markanvändning om den ej åtgärdas. Ramboll har presenterat övergripande och mätbara åtgärds mål i form av:

- Minimera den totala miljöbelastningen vid utförande av åtgärd
- Reducera mängd producerat FA-avfall då FA-deponier ses som en begränsad resurs
- Reducera antalet transporter och därmed CO₂-utsläppen
- Återvinna blyhagel
- I övrigt motsvarande åtgärds målet (MKM)

Ramboll redogör för två lämpliga åtgärdsalternativ där båda alternativen bedöms uppfylla de övergripande åtgärds målen, därför har utvärderingskriterierna beaktats för att hitta den lämpligaste lösningen. Ramboll rekommenderar åtgärdsalternativ 2, schaktning kombinerat med mekanisk separation av källterm samt behovsbaserad deponi, för att:

- Mängden FA-avfall bedöms kunna reduceras från 20 000 ton till 4 000 ton.
- Återta cirka 90–100 ton blyhagel för återvinning.
- Reducera antalet långväga transporter från 670 till 140
- Reducera CO₂-utsläpp från transporter från ca 400 ton till 80 ton.
- Lägre total kostnad för att utföra åtgärd.

Ramboll bedömer att åtgärd bör vidtas oavsett om planerad detaljplaneförändring genomförs eller ej då FA haltnivåer inte bör accepteras i miljön. Vittring pågår och ökar halten av bly i jorden och därmed risk för negativa effekter på människa samt mark- och vattenlevande organismer. Vilka åtgärder som kan vara aktuella vid ett annat alternativ än exploatering får avgöras i framtida eventuella utredningar.

Detaljplanen säkerställer att markförorening kommer åtgärdas innan området exploateras genom att införa ändrad lovplikt som anger att markförorening ska vara åtgärdad innan bygglov för ny användning inom området kan ges.

Om detaljplanen av någon anledning inte genomförs är det inte säkerställt att föroreningarna åtgärdas. Fastighetsägaren har anmält förorening till tillsynsmyndigheten som prövar den frågan enligt miljöbalken.

OMGIVNINGSBULLER

Inom planområdet möjliggörs inte för någon bostadsbebyggelse. Närmaste bostadsbebyggelse ligger ca 700 meter söder om planområdet. Mellan planområdet och bostäderna ligger den gamla deponin som en tydlig barriär mellan planområdet och bostadsbebyggelsen. Med tanke på det långa avståndet till närmaste bostadsbebyggelse och att den gamla deponin ligger mellan bedöms det inte föreligga någon risk att riktvärden för verksamhetsbuller överskrider vid bostäderna. Kommer anmälningspliktiga eller tillståndspliktiga verksamheter att lokaliseras inom planområdet så behöver de i anmälan eller tillstånd redovisa att de inte överskrider gällande riktvärden för bostäder.

Framtagen trafikutredning beräknar att ett genomförande av planförslaget kommer alstra ca 1700 fordon per dygn. Dessa fordon bedöms i huvudsak ansluta till Hedvägen och riskerar inte att påverka bostadsbebyggelsen söder om planområdet.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

MARKBESKAFFENHET

Utförda undersökningar inom planområdet visar att jordlagerföljden generellt består av mulljord på sand på lermorän. Mulljorden har en mäktighet som generellt varierar mellan 0,3 och 0,6 meter. Sanden underlagrar mulljorden och påträffades generellt från ett djup av ca 0,5 m under befintlig markyta och ned till djup som varierar mellan ca 1,0 m – 3,0 m under befintlig markyta. Sanden visar medelfast till fast lagringstäthet. Efter sanden kommer lermorän som generellt påträffas från ett djup av ca 1,0 m – 3,0 m under befintlig markyta och ned till undersökt provtagningsdjup, maximalt ca 5 m. Lermoränen uppvisar hög till mycket hög odränerad skjuvhållfasthet. Mulljorden (humusjord och humushaltiga jordlager) ska avlägsnas innan anläggningsarbeten påbörjas.

Grundläggningsförhållandena bedöms som goda med lermorän med både hög hållfasthet och goda deformationsegenskaper på djup mellan ca 1,0 – 3,0 m under befintlig markyta. Sanden uppvisar medelfast till fast lagringstäthet. Beroende på den belastning som ska föras ned från olika konstruktioner via grundläggningen till underliggande jord kan grundläggning utföras i sanden, alternativt i lermoränen. All grundläggning ska utföras på frostfritt djup.

Vägar ska dimensioneras enligt standarder för materialtypen och för mängden tung trafik.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger i dagsläget utanför verksamhetsområde för kommunalt

VA. Detaljplanens genomförande innebär att verksamhetsområde för kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten kommer utökas och innefatta hela planområdet.

I planområdet sydöstra delar finns en 3G-mast placerad. Området där masten är lokaliserad är i plankartan planlagd som teknisk anläggning.

UNDERLAG TILL PLANARBETET

ÖVERSIKTSPLAN

Planförslaget är i enlighet med Fördjupad översiktsplan för Trelleborgs stad 2023 som pekar ut området som verksamhetsområde.

GÄLLANDE DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH TOMTINDELNINGSBESTÄMMELSER

Delar av detaljplan A198, DP 101 och DP 193 ligger inom planområdet. Dessa delar upphävs när aktuell detaljplan får laga kraft.

Inom planområdet finns inga områdesbestämmelser eller tomtindelningsbestämmelser

UTREDNINGAR

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

- » Dagvattenutredning DP 249, Trelleborg, granskningshandling, Ramboll, 2023-04-11
- » Åtgärdsförberedande miljöteknisk markundersökning inför exploatering DP 249, Ramboll, 2022-09-21
- » Trafikutredning DP 249 Trelleborg "Ståstorp och Sysav", Ramboll, 2022-09-07
- » Naturvärdesinventering i Ståstorp 7:11 och 7:14, Trelleborgs kommun, Ekoll AB, 2022-05-30
- » Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik (MUR/Geo) Trelleborg DP 249, Ramboll, 2020-12-18
- » Tekniskt PM Geoteknik (TPM/Geo) Trelleborg DP 249, Ramboll, 2020-12-18

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen. I arbetet har dessutom tjänstepersoner från kommunledningsförvaltningen och tekniska serviceförvaltningen medverkat.

- Jonas Gustavsson, planarkitekt
- Lina Jönsson, planarkitekt
- Emy Olofsson, mark- och exploateringsingenjör
- Jakob Lundberg, mark- och exploateringsingenjör

