

DETALJPLAN FÖR
ARDENNERN 1 M.FL.

”BUSINESS CENTER TRELLEBORG” - TRELLEBORGS KOMMUN





PLANARKITEKT

Christofer Ingemansson
Karin Gallardo

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

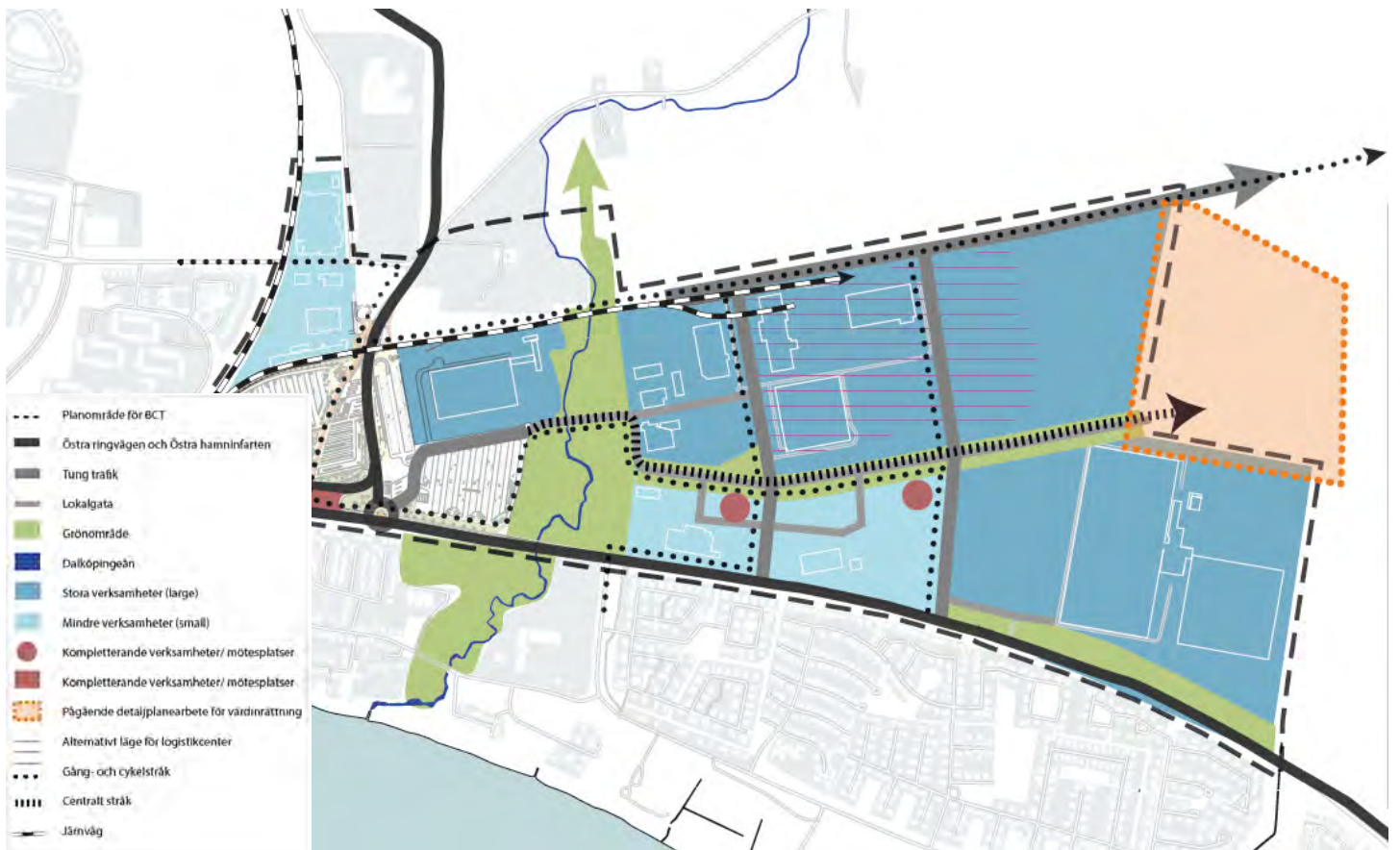


INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

PLANFÖRSLAG	5
DETALJPLANENS SYFTE	5
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	6
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	6
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	7
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	7
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	7
GENOMFÖRANDE	8
ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	8
TEKNISK INFRASTRUKTUR	8
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	17
BAKGRUND	17
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	17
RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD	17
STRANDSKYDD	18
STAD OCH SAMHÄLLE	18
HÄLSA OCH SÄKERHET	28
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	38
UNDERLAG TILL PLANARBETET	38



Ortofoto över området. Planområdet markerat med vit linje.



Utdrag från strukturplanen.

PLANFÖRSLAG

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utvecklingen av Business Center Trelleborg (BCT). BCT är en del av Kuststad 2025 där syftet är att möjliggöra för huvudsakligen produktionsverksamhet och logistik, med kompletterande inslag av kontor och service. Planen möjliggör även för produktion och förvaring av vätgas samt för restauranger, gym och kiosk.

STADSBYGGNADSFÖRSLAGET

Stadsbyggnadsförslaget utgår delvis från den framtagna strukturplanen för området. Strukturplanen framhäver att Business Center Trelleborg ska utvecklas till ett starkt och samverkande område där nytänkande och tillgänglighet genomsyrar verksamhetsmiljön. Marken ska användas effektivt och hållbarhetstänk ska stå i centrum. Fokus med verksamhetsområdet är i huvudsak logistik- och produktionsverksamhet med möjlighet till att etablera restauranger, caféer, gym och kiosk i delar av området. Därtill ska Dalköpingeån, som redan idag har rekreativa värden, utvecklas och förankras till verksamhetsområdet genom ett väst-östligt park- och dagvattenstråk. Mot väg 9 möjliggörs för byggnader med nockhöjd på 9 meter medan byggnader i planområdets mittersta och norra delar tillåts sträcka på sig till en höjd om 18 meter.

Gatustrukturen tar utgångspunkt i den övergripande strukturplanen. Det framväxande verksamhetsområdet öppnar upp mot Väg 9 i söder genom en ny in- och utfart. Dalaleden, den tidigare infartsvägen till verksamhetsområdet, stängs och blir istället del av ett planerat naturreservat. Byggnadernas placering inom området varierar redan idag utifrån respektive verksamhetsinriktning och placeringen av byggnader preciseras ej i plankartan.

KUSTSTAD 2025

Detaljplanen ingår i stadsbyggnadsprojektet Kuststad 2025 som ett av fyra delprojekt. Det övergripande stadsbyggnadsprojektet syftar till att skapa förutsättningar för Trelleborgs stad att möta havet, skapa en attraktiv bostadsort och utnyttja stadens kollektivtrafik avseende både buss- och tågtrafik. Kuststadsorganisationen tog under 2019 fram en strukturplan för BCT som ämnade visa på den tänkta fysiska strukturen i området samt verksamhetsinriktningen i delområdena. Planförslaget följer i vissa delar huvuddragen i strukturplanen.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA** Gata. Syftet är att skapa en gen, sammanhängande gatustruktur för att stimulera rörelser till, från och genom området, en effektiv spridning av motortrafikrörelser samt hög trafiksäkerhet genom bland annat låga hastigheter, goda siktförhållanden och omsorgsfullt gestaltade trafikrum.
- PARK** Park. Syftet är att skapa ett sammanhängande parkområde för att hantera dagvatten och skyfall men även öka områdets attraktivitet. Området syftar även till att skapa kompensationsytor för den igenväxningsmark som försvinner när området exploateras.
- NATUR** Natur. Syftet är att ta bort befintlig infart, Dalaleden, då området ska tillhöra Dalköpingeån. En ny infart österut gynnar tillgängligheten till och från området men även rekreativa och naturvärden kring ån.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- Z** Verksamheter. Bestämmelsen möjliggör för en blandning av verksamheter såsom lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder med begränsad omgivningspåverkan. Verksamheterna är ofta ytkrävande. Även komplement till verksamheten, såsom kontor och vissa utbildningar, ingår i bestämmelsen. Detaljplanen medger byggrätt för cirka 116 000 kvadratmeter byggnadsarea för sådana verksamheter.
- Z₁** Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för serviceverksamheter i form av café, restauranger, kiosk och gym.
- J₁** Industri, logistik. Bestämmelsen möjliggör för logistikverksamhet med tillhörande kontor. Detaljplanen medger byggrätt för cirka 116 000 kvadratmeter byggnadsarea för sådana ändamål.
- E** Tekniskanläggning. Bestämmelsen syftar till att säkerställa yta för anläggningar såsom pumpstation och elnätstationer.
- E₁** Teknisk anläggning. Bestämmelsen syftar till att säkerställa yta för produktions- och förvaringsanläggning för vätgas samt andra tekniska anläggningar.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- f₁ Byggnadens huvudentréer ska vara vända mot intilliggande gata. Syftet är att öka orienterbarheten i området och för att få en viss mån av sammanhållen gestaltning i gaturummet.
- f₂ De byggnader som har fasad inom 45 meter från väg 9 ska utföras med obrännbart material med lägst brandteknisk klass EI30 samt med brandklassade fönster med lägst brandteknisk klass EW30. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa erforderliga säkerhetsåtgärder för byggnader nära väg 9.
- f₃ Skyltar får inte placeras på byggnadernas tak. Skyltar på fasad får inte vara högre än takfot.



Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att tillskapa tillräckligt avstånd mellan byggnad och väg 9.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Solcellspaneler som överskrider nockhöjd är tillåtet.

- e₁ 0,0 % Största bruttoarea är angivet värde i % av fastighetsarean. Bestämmelsen syftar till att reglera den maximala byggrätten inom användningsområdet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

- Dagvattendamm Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för dagvattendammar i parkstråket.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

- u₁ Markreservat för underjordiska ledningar.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen beräknas kunna antas fjärde kvartalet 2022. Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Allmän platsmark inom detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

DAGVATTEN

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet hanteras idag via ett ledningssystem som så småningom leder ut dagvattnet till Östersjön.

Med utvecklingen av verksamhetsområdet följer en ökad andel hårdgjord yta vilket ställer högre krav på fördröjning av vattenmassor. Ramböll utförde under 2020 en utredning om möjliga dagvattenlösningar för BCT-området samt för den planerade fångvårdsinrättningen och tillbyggnaden till den närliggande växthusanläggningen. Ramböll (2020-12-10) förespråkade att öppna dammar används för dagvattenhantering i området, utifrån en princip om att fördröjning och rening sker i ett sekvenserat dammsystem som sträcker sig genom planområdet, från öst till väst. Avvattning sker sedan till Dalköpingeån. Hanteringen sker på allmän plats.

Utformningen av systemet utgår från befintliga marknivåer. För att ta upp höjdskillnaden mellan öst till väst föreslås dammarna sektioneras och terrassera för att sedan seriekopplas för en optimerad utformning och reningseffekt. Dagvattenledningar ansluts successivt så långt uppströms systemet som möjligt. I planområdets södra del planeras för en pumpstation som pumpar dagvatten från lokalgatorna i söder till dagvattenstråket. Pumpstationen möjliggörs genom E-bestämmelse i plankartan.

Flödesreglering sker mellan respektive dammagasin. Det föreslagna dammsystemet har en maximal kapacitet på cirka 25 000 m³. Vid mindre regn kan utflödet till Dalköpingeån strypas för att skapa ett jämt och kontinuerligt utflöde. I dammsystemet kan ett 10-årsregn hanteras utan att vatten dämmer upp i inkommande ledningar, och ett 30-årsregn ryms utan att marköversvämning orsakas. Den totala volymen som står inom utredningsområdet idag vid ett 100-årsregn är ca 13 400 m³. Detta innebär att området kan hålla ca 89% mer vatten än befintlig situation. Konsekvenserna vid ett 100-årsregn bedöms därför inte förvärras i förhållande till befintlig situation.

Befintliga dagvattenledningar antas till största del utgå vid ombyggnation av området. Vissa delar av de befintliga dagvattenledningarna kan dock ledas om till de föreslagna dammarna då de föreslås byggas ut etappvis. Vid projekteringsskede mäts vattengångar in för att bekräfta genomförbarheten att leda dagvatten till dammarna.

VA

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten. Ledningar för vatten- och spillvatten finns inom allmän plats men även inom kvartersmark. Befintliga ledningar inom området kommer att läggas om och anpassas till den nya fastighets- och gatustrukturen.



Utdrag från dagvattenutredningen på föreslagna dagvattenhantering i dammar.

EL OCH ENERGI

Med exploateringen av verksamhetsområdet kommer den tekniska infrastrukturen för el och energi inom området att behöva byggas ut och förstärkas. En ny transformatorstation planeras strax söder om det genomgående park- och dagvattenstråket i syfte att komplettera elnätinfrastrukturen. Planförslaget föreslår en ny dragning av gatorna i området, varpå det ges möjlighet att lägga om starkströmsledningar och gasledningar. Verksamhetsutövare uppmanas till att välja hållbara energislag som solceller, vätgas och/eller geotermisk energi. Varje enskild fastighetsägare får, vid etablering inom området, själva välja energikälla.

I områdets sydöstra del planeras för en större produktion- och förvaringsanläggning för vätgas. Området planläggs som E, teknisk anläggning. Anläggningens utbredning och de risker och konsekvenser som följer med en sådan anläggning utreds under våren/sommaren 2022. En samlad riskanalys för vätgasanläggningen och för de transporter som anläggningen tillskapas, presenteras som del av granskningsförslaget.

AVFALLSHANTERING

Avfallshantering sker i enlighet med kommunens avfallsplan.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

PLANEKONOMI

Detaljplanen bekostas av Trelleborgs kommun.

Allmän plats planläggs med kommunalt huvudmannaskap och därmed ansvarar kommunen för att allmän plats byggs ut och byggs om, samt bekostar drift och underhåll.

Kommunens kostnader för genomförandet av detaljplanen kommer så småningom täckas av intäkter från markförsäljningar.

Flytt/nyförläggning av ledningar, ställverk och omprövning av rättigheter bekostas av respektive exploatör/kommunen som påverkar ledning eller rättighet. Tidplan för eventuell ledningsflytt samt reglering av hänförliga kostnader, regleras i separat avtal med respektive ledningsägare.

AVTAL VID FÖRSÄLJNING AV MARK

Inför försäljning av verksamhetsmarken avser kommunen teckna köpekontrakt. Vid behov kan marken komma att markanvisas innan försäljning.

ARRENDEAVTAL

Det finns fyra arrendeavtal som berör planområdet, två jordbruksarrende och två anläggningsarrende.

De två jordbruksarrendena berör fastigheterna Nio-E 1 och Dalköpinge 2:1, och benämns J46 och J47. Arrende J46 berörs endast i söder med anledning av detta planförslag, vilket innebär att det finns möjlighet att fortsatt arrendera en större yta. Dialog om detta sker med berörd part. Majoriteten av arrende J47 berörs av planförslaget, vilket medför att arrendet kommer behöva sägas upp. Det finns möjlighet till en särskild överenskommelse om att arrendera de delar av arrendet som kommer bli kvartersmark till dess att etablering av verksamhet sker.

Anläggningsarrendena benämns A10 och A26. Anläggningsarrende A26 kommer behöva sägas upp och vid intresse kan nytt arrendeavtal med justering av arrendeområdet diskuteras mellan Kommunen och nuvarande arrendator. Det är den västra delen av arrendeområdet som kommer övergå till att bli allmän platsmark, samt kvartersmark för teknikområde.

Anläggningsarrende A10 gäller en mast. Detta arrendeavtal ska skrivas om på nytt för ett nytt arrendeområde inom planområdet.

ÖVRIGA AVTAL

Planförslaget möjliggör för ny in- och utfart till väg 9 samtidigt som den befintliga in- och utfarten via Dalaleden stängs i samband med genomförandet av detaljplanen.

Kommunen och Trafikverket har i februari år 2022 tecknat ett medfinansierings- och samverkansavtal gällande förändringarna av anslutningarna till väg 9. Anslutningen i väster på kartbild nedan (svart cirkel), norrut på Dalaleden kommer att stängas. Vägmarkering på väg 9 ska målas om. Åtgärderna finansieras av kommunen.

Anslutningen i öst i kartbilden nedan (röd cirkel) är en ny in- och utfart som ska anläggas. Anslutningen till väg 9 är idag en enkel åkerinfart och kommer byggas om för att kunna hantera trafikförsörjningen för de östra delarna av verksamhetsområdet. Kommunen finansierar de åtgärder som krävs för att tillskapa en trafiksäker anslutning.



Dalaleden (svart cirkel) stängs, ny anslutning (röd cirkel) anläggs öster om Dalaleden.

FASTIGHETSÄTTIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsbildning

Planområdet berör de privatägda fastigheterna Ardenneren 1, Ponnyn 1, Ponnyn 2, Ponnyn 4 och Russet 1, samt de kommunalägda fastigheterna Ardenneren 2, del av Dalköpinge 2:1, del av Dalköpinge 6:3, del av Dalköpinge 6:6, del av Dalköpinge 11:4, del av Mellanköpinge 1:21, del av Nio- E 1 och Ponnyn 3.

Fastighetsbildning kan ske med stöd av detaljplanen. I tabellen på nästkommande sidor redogörs vad som sker inom befintliga fastigheter, och hur kommunen och de andra fastighetsägarna planerar att fastighetsbilda i ett inledande skede. I detta inledande skede skapar kommunen exploateringsfastigheter för den kvartersmark som är i kommunens ägo och som inte säljs i samband med planförslagets lagakraftvinnande. Så småningom kan exploateringsfastigheterna fastighetsbildas utifrån framtida etableringsbehov.

ÖVERENSKOMMELSE

Förslag till fastighetsbildning i tabellen föranleder överenskommelse om fastighetsreglering mellan kommunen och fastighetsägaren till Ardenneren 1. Kommunen och fastighetsägaren till Ardenneren 1 har under 2021 tecknat en avsiktsförklaring gällande den kvartersmark som inom Ardenneren 1 blir allmän plats samt gällande den del av Dalköpinge 6:3 som idag är utlagd som allmän plats men i planförslaget kommer bli kvartersmark för verksamhet och logistik. Kommunen ska enligt avsiktsförklaringen erhålla allmän plats från Ardenneren 1 utan ersättning och fastighetsägaren av Ardenneren 1 ska förvärva mark för verksamheter och logistik av kommunen. Överföringen av markområdena mellan Ardenneren 1 och Dalköpinge 6:3 planeras att genomföras med överenskommelse om fastighetsreglering. Överenskommelsen om fastighetsreglering ska vara tecknad innan detaljplanen antas.

Figur- nummer	Del av Fastighet	Fastighets- ägare	Nuvarande markanvändning	Markanvändn ing i planförslaget	Förslag Åtgärd
1	Ardennerm 1	Privat	Kvartersmark industri	Allmän plats park	Regelras till en av kommunen lämpligt ägd fastighet, exempelvis Dalköpinge 6:3.
2	Ardennerm 1	Privat	Kvartersmark industri	Kvartersmark verksamheter och logistik	
3	Ardennerm 2	Kommunen	Kvartersmark industri	Allmän plats, park	Regelras till en av kommunen lämpligt ägd fastighet, exempelvis Dalköpinge 6:3.
4	Ardennerm 2	Kommunen	Kvartersmark industri	Kvartersmark verksamheter och logistik	
5	Dalköpinge 2:1	Kommunen	Kvartersmark industri	Kvartersmark verksamheter och logistik	Regleras till Mellanköpinge 1:21 (del 2)
6	Dalköpinge 2:1	Kommunen	Kvartersmark industri	Allmän plats, park för dagvatten	Regleras till kommunen lämpligt ägd fastighet, exempelvis Dalköpinge 6:3
7	Dalköpinge 2:1	Kommunen	Kvartersmark, industri	Allmän plats, gata samt gång- och cykelväg, natur	Regleras till kommunen lämpligt ägd fastighet, exempelvis Dalköpinge 6:3
8	Dalköpinge 2:1	Kommunen	Allmän plats, park (lövträdsplantering)	Kvartersmark verksamheter och logistik	Regleras till Mellanköpinge 1:21
9	Dalköpinge 6:3	Kommunen	Allmän plats, lokalgata	Kvartersmark verksamheter och logistik	Regleras till Ardennerm 1 och Ardennerm 2
10	Dalköpinge 6:3	Kommunen	Allmän plats, lokalgata	Allmän plats, park	

11	Dalköpinge 6:3	Kommunen	Allmän plats, park och vattenområde	Kvartersmark verksamheter och logistik, samt café och restaurang	Regleras till Ardenne 1 och Ardenne 2
12	Dalköpinge 6:3	Kommunen	Allmän plats, park och vattenområde	Allmän plats, park för dagvatten	
13	Dalköpinge 6:3	Kommunen	Allmän plats, park och vattenområde	Allmän plats, gata och cykelväg	
14	Dalköpinge 6:3	Kommunen	Allmän plats, park och vattenområde	Kvartersmark, tekniskanläggning	Kan avstyckas till nya fastigheter
15	Dalköpinge 6:6	Kommunen	Allmän plats, lokalgata	Allmän plats, gata och park	Regleras exempelvis till Dalköpinge 6:3
16	Dalköpinge 11:4	Kommunen	Allmän plats, gata	Kvartersmark verksamheter och logistik	Regleras till Mellanköpinge 1:21
17	Mellanköpinge 1:21	Kommunen	Kvartersmark småindustri	Kvartersmark verksamheter och logistik	
18	Nio-E 1	Kommunen	Kvartersmark industri	Allmän plats, gata, park och park för dagvatten	Regleras till kommunen lämpligt ägd fastighet exempelvis Dalköpinge 6:3
19	Nio-E 1	Kommunen	Kvartersmark industri	Kvartersmark verksamheter och logistik, samt café och restaurang	Regleras exempelvis till Ardenne 2
20	Ponnyn 1	Privat	Kvartersmark småindustri	Kvartersmark verksamheter och logistik	
21	Ponnyn 2	Privat	Kvartersmark småindustri	Kvartersmark verksamheter och logistik	
22	Ponnyn 3	Kommunen	Kvartersmark småindustri	Teknisk anläggning	
23	Ponnyn 4	Privat	Kvartersmark småindustri	Kvartersmark verksamheter och logistik	
24	Russet 1	Privat	Kvartersmark industri	Kvartersmark verksamheter och logistik	

RÄTTIGHETER

Inom planområdet finns flertalet ledningsrätter som berörs av planförslaget. Nedan anges ledningsrätterna per fastighet.

Ardennerg 1

Inom Ardennerg 1 finns ledningsrätt 1287-846.1 för vatten- och avlopp till förmån för kommunen. Det finns delar av ledningsrätten som med föreslagen detaljplan hamnar inom allmän plats och därför kan ledningsrätten omprövas hos Lantmäterimyndigheten. Vidare finns det en avsiktsförklaring mellan fastighetsägaren av Ardennerg 1 och Kommunen att ledningarna för vatten- och avlopp inom Ardennerg 1 ska förläggas i allmän plats.

I samband med att ny ledning läggs ned i gata föreslås att ledningsrätten inom fastigheten omprövas alternativt upphävs. Upplåtelsen av utrymmet i gatan hanteras med tecknat markavtal mellan kommunen och ledningsägaren. Ledningsrätt i allmän plats ska undvikas.

Befintlig ledning tas ur bruk men borttagning/rivning av ledningen sker i samband med framtida markarbeten inom fastigheten.

Ardennerg 2

Inom Ardennerg 2 finns ledningsrätt 1287-913.1 för gas. Ledningsrätten föreslås omprövas eller upphävas i samband med att ny ledningen läggs ned i gata med kommunalt huvudmannaskap. Upplåtelsen av utrymmet i gatan hanteras med tecknat markavtal mellan kommunen och ledningsägaren. I markavtalet är parterna överens om att ledningsrätt i allmän plats ska undvikas om möjligt.

Befintlig ledning tas ur bruk men borttagning/rivning av ledningen sker i samband med framtida markarbeten inom fastigheten.

Dalköpinge 2:1

Ledningsrätt 1287-1397.1 för vatten planeras att upphävas i samband med genomförandet av planförslaget. I samband med genomförandet av detaljplanen så kommer ledningarna och vattenborrhorna inom ledningsrättsområdet inte nyttjas längre och därmed fyller ledningsrätten ingen funktion längre.

Ledningsrätt 1287-1769.1 för gas upphävs/omprövas i samband med genomförandet av detaljplaneförslaget. Ledningen planeras att placeras i en ny sträckning i den nya gatustrukturen, och rättigheten för ledningen hanteras genom tecknat markavtal mellan kommunen och ledningsägaren. Ledningsrätt i allmän plats ska undvikas.

Befintlig ledning tas ur bruk men borttagning/rivning av ledningen sker i samband med framtida markarbeten inom fastigheten.

Ponnyn 1

Ledningsrätt 1287-1414.1 för gas föreslås omprövas/upphävs i samband med att ledningen läggs i en ny sträckning, i den nya gatustrukturen med kommunalt huvudmannaskap. Rättigheten för gasledningen hanteras genom tecknat markavtal.

Ledningsrätt 1287-1414.2 för starkström planeras ligga kvar i samma sträckning. I planförslaget planläggs det för u-område där starkströmsledningarna är belägna idag inom fastigheten Ponnyn 1.

Ledningsrätt 1287-842.1 för vatten, avlopp, el, gas och fjärrvärme kan omprövas hos Lantmäterimyndigheten. Initiering av omprövningen kan ske av fastighetsägaren eller ledningsägaren. Idag är ledningsrätten placerad där det finns en befintlig byggnad, och ingen ledning är placerad inom ledningsrättsområdet. Den nya detaljplanen föreslår u-område där ledningarna går idag.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Ledningar som med anledning av planförslaget kan tas ur drift plockas bort/rivs av respektive fastighetsägare i samband med eventuella mark- och anläggningsarbeten som kräver att den gamla ledningen plockas bort. Ledningar som behövs för allmän försörjning som idag är placerade inom kvartersmark nyförläggs i allmän plats i så stor utsträckning som möjligt. Nyförläggningen sker i samband med att ny allmän plats byggs ut eller byggs om.

Nio-E 1

Inom fastigheten Nio-E 1 så berörs en byggnad innehållande ställverk, pannrum med skorsten och nätstation med antenner belägna på skorstenen. Byggnaden kommer behöva rivas med anledning av planläggningen. Pannrummet är inte i bruk men gasledningen in till pannrummet är aktiv. Ställverket är idag i bruk och försörjer fastigheten med kraft med inkommande högspänningsledningar från Trelleborgs energi. Från ställverket ut till byggnaderna inom Nio-E 1 finns ett eget högspänningsnät. Exakt hur ställverket ska ersättas eller omplaceras utreds vidare men det finns möjlighet att hantera det inom planområdet eller inom fastigheten Nio-E 1 utanför planområdet.

TILLSTÅND

Dispens Biotopskydd

Inom planområdet finns tre trädalléer och en stenmur som berörs av det generella biotopskyddet. Planläggningen medför att dispens hos Länsstyrelsen kommer att sökas för cirka två till fyra träd belägna i en av de biotopskyddade trädalléerna bestående av döda skogsalmar. Trädallén som berörs ligger i östra delen av planområdet i nord-sydlig riktning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

BAKGRUND

POLITISKA BESLUT

Detaljplanen har initierats av Trelleborgs kommun. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 9 februari 2021 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att planlägga del av fastigheten Dalköpinge 2:1 m.fl. enligt standardförfarande.

ORGANISATION

Detaljplanen tas fram inom ramen för näringslivssatsningen Business Center Trelleborg som i sin tur ingår i det större stadsbyggnadsprojektet Kuststad 2025. En politisk styrgrupp, bestående av representanter från samtliga partier i kommunfullmäktige, formulerar Kuststadsprojektets riktning medan kommundirektören tillsammans med en processledare leder det operativa arbetet. Delprojektet BCT leds i sin tur av en delprojektledare. Samhällsbyggnadsnämnden är ansvarig myndighetsnämnd för detaljplanen.

PLANDATA

Området ligger i Trelleborgs östra verksamhetsområde och är cirka 25 hektar stort. Marken är idag till största del kommunalägd men inom området finns fem privatägda fastigheter, Ardennern 1, Russet 1, Ponnyn 1, 2 och 4.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Kommunen bedömer inte att detaljplanen kan antas innebära betydande miljöpåverkan. En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram och ligger till grund för denna bedömning.

RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

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 unika eller särpräglade natur- och kulturvärden så att dessa inte går förlorade. Riksintresseanspråket innebär att inom det utpekade området ska natur- och kulturvärden ges företräde samt att det samlade värdet i hela området för riksintresse kustzon måste beaktas. Riksintresse kustzon innebär att det i grunden inte är tillåtet att

exploatera inom riksintresseområdet, med undantag om exploateringen innebär tätortsutveckling eller utveckling av det lokala näringslivet, liksom om exploateringen syftar till totalförsvarets behov.

Syftet med detaljplanen är att utveckla det lokala näringslivet inom tätorten. Exploatering enligt planförslaget påverkar inte det typiska kustlandskapet vilket gör det fortsatt möjligt att tillägna sig. Inte heller förändrar exploateringen relationen mellan utpekade kultur- och bymiljöer.

STRANDSKYDD

Strandskydd gäller ej inom planområdet.

STAD OCH SAMHÄLLE

PLATSENS HISTORIK OCH STADSSTRUKTUR

Det var med tillblivelsen av Kontinentjärnvägen som de första småindustrierna etablerades i det som idag kallas Östra industriområdet. Närheten till staden och den goda anknytningen till järnvägen attraherade de lokala, expanderade industriverksamheterna. Under tidigt 1900-tal löpte den så kallade Rydsgårdsbanan, en järnvägslinje från Trelleborg stad till Klagstorp, vidare till Skivarp och Rydsgård i Skurups kommun, genom den uppodlade åkermarken. I samband med att kontinentalbanan från Trelleborg stads hamn till Malmö/Lund öppnade upp för trafik i augusti 1970, anlades ett industrispår strax söder om Rydsgårdsbanan. Den befintliga banvallen och spåren på Rydsgårdsbanan blev sedermera en del av stickspårssystemet inom industriområdet.

Under 1970-talet påbörjades en kraftig omvandling av området till att i mycket bli det industriområde det är idag; industrilandskapet växte, genom ett ökat behov av storskalig industrialisering, inte bara på bredden utan även på höjden. Nya industrilador förändrade landskapsbilden samtidigt som kopplingen till den då nyaanlagda väg 9, anpassad för mycket god framkomlighet för tung trafik enligt den tidens mönster, möjliggjordes genom nya anslutningar. Sedan 1970-talets kraftiga utbyggnad har verksamhetsetableringarna i området varit relativt fåtaliga. Det östra verksamhetsområdet har, förutom etableringen av växthusanläggningen, i stort inte genomgått några större förändringar sedan början av 2000-talet.

Området präglas än idag av de gestaltungsideal som var allmångods under andra halvan av 1900-talet; breda körbanor med väl tilltagna vägrenar, stora omkringliggande impedimentytor, med byggnader som ligger indragna från vägen. Industribyggnaderna håller en förhållandevis lågmäld profil, med låg byggnadshöjd och långa byggnadskroppar. Fasaderna ofta i ren, vit till grå, betong, eller i målat skivmaterial.

Följande sida: Historisk utveckling i och runt Östra industriområdet; i fallande ordning uppifrån 1960; 1970; 2001; 2021





Gång- och cykelväg Dalaleden, vy norrut



Gång- och cykelväg Dalaleden, vid planskild korsning



Vid Dalaslingan, vy mot Dalaleden



Vid gång- och cykelvägen, vy mot öster. Tillverkningsbolaget FMT i förgrunden.



Södra delen av Dalaslingan, vy mot öster. Herrstroms mekaniska verkstad på höger sida.



Dalaslingan, vy söderut.

KULTURMILJÖ

Det finns inga utpekade byggnader eller miljöer som har ett kulturhistoriskt värde och är bevarandevärda inom planområdet.

ARKEOLOGI

Delar av planområdets nordöstra delar har varit föremål för undersökning då området idag inte är exploaterad och då undersökning gjordes i samband med planläggning av det närliggande fängelset. Vid undersökningen hittade man fynd av ett stolphål, en grop och en fyndenhet, kopparmynt. Området är inte utpekad för vidare utredning.

Inom fastigheten Ardennern 1 fanns innan fornlämning i form av boplatz i okänd utsträckning. Fynden framkom vid en besiktning 1986 och bestod av en skivyxa, flintspjutsspets och andra redskap. Fornlämningen är idag borttagen.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN

En naturvärdesinventering för området togs fram under våren 2021. Syftet med utredningen var att inventera och beskriva naturvärden och eventuellt förekommande skyddade arter. Inventeringen visade att de högsta naturvärdena finns i igenväxningsmarkerna mellan verksamheterna. Därtill finns stora alléträd vilka utgör en viktig struktur och omfattas av det generella biotopskyddet. I allmällén finns även en stenmur som omfattas av det generella biotopskyddet. Söder om Dalaslingan finns en ung trädallé i form av sex oxlar vilken även omfattas av det generella skyddet. Inom området hittades värdeelement i form av skyddsvärda träd. Den invasiva arten kanadensiskt höstgullris förekommer områdesvis rikligt på igenväxningsytorna.

Igenväxningsmarker finns på fastigheter, planlagda med industriändamål, som inte har blivit exploaterade. Viktiga värden kan enligt utredningen ersättas med mindre områden som är betydligt blomrikare än de aktuella samt att nya buskar planteras. Förlust av håligheter i träd kan ersättas med holkar för fåglar.

Planområdet ligger i närheten av Dalköpingeån där flera populationer av fladdermöss förekommer. Enligt utredningen födosöker fladdermöss troligen, åtminstone tillfälligtvis, inom igenväxningsytorna då de är relativt insektsrika. Det går inte att utesluta att lämpliga håligheter i träd eller att övergivna verksamhetsbyggnader används som boplatser för fladdermöss. Gräs- och buskmarker kan göras mindre men mer artrika för att säkerställa att födosöksområden inte försvinner för områdets fladdermöss.

Befintliga naturvärden har påverkat detaljplanens utformning då



- Teckenförklaring**
- Inventeringsområde
 - Generellt biotopskydd
 - Allé
 - - - Stenmur

Urklipp från naturvärdesinventering



Död almällé, BT02, sedd från åkervägen.



Död almällé

ytor tillskapats för kompensation av igenväxningsmarkerna. Därtill har utformningen av allmän plats tagit hänsyn och anpassats till trädallé i norr (BT04) och stenmur (BT05) vilka är generellt biotopskyddade. Allén i form av sex yngre oxlar kommer att ligga inom allmän platsmark.

SKYDDADE ARTER

I samband med naturvärdesinventeringen observerades fyra rödlistade arter: stare (VU), ask (EN), naverlönn (CR) och skogsalm (CR).

Stare hördes och sågs flera gånger i det centrala inventeringsområdet. Stare är fortfarande vanligt förekommande men minskar på grund av försämrad habitatkvalitet. Ingen häckning kunde konstateras men miljön i området bedömdes som lämpligt som habitat.

Ask, som art hotad av askskottsjukan, hittades i buskage som ungräd.

Fynd av naverlönn är troligen en trädgårdsrymning då den enda naturliga populationen finns i Svedala.

Skogsalmarna förekommer främst som döda och ungräd i alléer. Träden hotas av almsjukan och samtliga vuxna träd är döda. Ett flertal av de döda almarna har fällts av höst- och vinterstormar. Allén omfattade ursprungligen ungefär 40-50 träd. En inventering 2022-05-02 påvisar att det idag finns kvar 30 stående stammar i varierande skick.

I planförslaget föreslås ett lokalgatunät som sträcker sig i väst-östlig riktning, från den nya infarten till BCT-området till den nya infarten till växthus och fångvårdsanläggning. Lokalgatan föreslås ansluta till den nya infartsgatan genom trädallén, med följd att ungefär 2-4 döda träd måste tas ned. Trelleborgs kommun ämnar att under 2022 skicka in en dispensansökan till länsstyrelsen i vilken kommunen föreslår i vilken omfattning fällning och röjning av träd ska ske samt vilka kompensationsåtgärder som bedöms lämpliga. Framtagen naturvärdesinventering påpekar att vid dispens från det generella biotopskyddet för nedtagning av de döda almar som innehåller håligheter bör stubbar och stammar placeras i anslutning till naturområdet.



Bilden visar schematiskt på det intrång i biotopskyddad allé som lokalgatan kan göra, med följd att 2-4 träd måste tas ned.

Kompensationsåtgärder föreslås ske i form av nya trädplanteringar längs lokalgatan. En mer detaljerad redogörelse för vilka kompensationsåtgärder som kommunens ser som genomförbara återges i dispensansökan. I bilden nedan visar på lokalgatans sträckning genom almallén.

I den nordvästra delen av inventeringsområdet finns registrerade fynd i artportalen av de rödlistade fjärilarna mindre blåvinge (NT) och sexfläckig bastadsvärmare (NT). Naturvärdesinventeringen visar ej på några fynd av Englandsnyckel.

Populationerna av fladdermöss vid Dalköpingeån bedöms kunna påverkas positivt av aktuellt detaljplaneförslag då den trafikerade och belysta tillfarten intill Dalköpingeån (Dalaleden) stängs av för motorfordon och ersätts med en ny österut. Området som denna tillfart idag utgör kommer istället planläggas som naturmark vilket ökar naturområdet och avskärmar områdena från varandra, framförallt gällande belysning. Trelleborg kommun arbetar för att naturområdet ska bli naturreservat. Igenväxningsmarkerna kommer att ersättas med nya ytor intill dagvattendammar och ett tydligt grönt stråk kommer finnas genom verksamhetsområdet, från almallé i öster till Dalköpingeån i väster.

TILLGÅNGLIGHET

Området är idag i huvudsak plant med små höjdskillnader vilket skapar möjligheter till god fysisk tillgänglighet inom området.

Tillgängligheten till industriområdet för oskyddade trafikanter är idag bristfällig i den mening att entreérna är högst begränsade till antalet och då väg 9 är en barriär mellan området och bostadsområdena söder om vägen. Planförslaget föreslår inga nya entréer till området och väg 9 kommer fortsatt att vara en markant barriär mellan området och de södra bostadsområdena. Planförslaget bedöms emellertid förbättra möjligheterna för oskyddade trafikanter att röra sig inom området på dels separerade gång- och cykelbanor, dels i blandtrafik i ett gent gatunät med god orienterbarhet. Trottoarer föreslås bli breda och sammanhängande.

Utvecklingen av området och ett för ändamålet anpassat gatunät stärker möjligheten till att etablera busstrafikering i området. Tillgängligheten till verksamheter och framkomligheten för motorfordon bedöms fortsatt vara god.

GATUNÄT OCH TRAFIK

Söder om Östra verksamhetsområdet sträcker sig väg 9, som åt öster leder mot Ystad, vidare till Simrishamn och i väster bildar infart till Trelleborg stad. Vägen är en del av det funktionellt prioriterade vägnätet för dagliga personresor och kollektivtrafik. Väg 9 är därutöver upekad som rekommenderad väg för farligt gods. Vägen är, förbi aktuellt planområde, skyltad till 80 km/h och har enligt Trafikverkets trafikmätningar från 2019 en årsdygnstrafik på ungefär 4 510 fordon varav cirka 320 (7 %) är tunga fordon. Inom ramen för trafikutredningen till strukturplanen för BCT utförde WSP år 2019 en trafikräkning vid korsningspunkten väg 9/Dalaleden. Mätningen gjordes under den så kallade maxtimmen, mellan kl.16-17. Baserat på den uppmätta timtrafiken räknade WSP upp mängderna till dygnstrafik, vilket gav en dygnstrafik på ungefär 5 800 fordon per dygn på väg 9.

Östra industriområdet trafikmatas idag från väg 9 via en infart i anslutning till grönområdet vid Dalköpingeån, Dalaleden. Dalaleden har en mycket generös bredd för motorfordonstrafik med en trädplanterad grönremsa mellan de två köriktningarna. Hastighetsbegränsningen inom området varierar mellan 40 och 50 km/h. Kommunen är väghållare för de allmänna gatorna i området.

Genom grönområdet vid Dalköpingeån löper idag en gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning. Leden binder samman industriområdet med kusten och bebyggelsen söder om väg 9 genom en planskild passage under väg 9. Norrut leder gång- och cykelbanan till de centrala delarna av Trelleborg.

Det befintliga inre, lokala gatunätet består idag av breda gator främst anpassade för motorfordon, med breda sidområden och hög framkomlighet för större lastbilar. Planförslaget möjliggör för en mer omsorgsfull gestaltning av lokalgatorna, med trädplanteringar längs de tongivande gatorna samt en smalare körbanebredd. Längs de mer trafikerade lokalgatorna ges oskyddade trafikanter möjlighet att röra sig längs gång- och cykelvägar samt på trottoarer.

Planförslaget medför att Dalaleden, den befintliga tillfarten till området, stängs av för att tillförsäkra att det omkringliggande grönområdet får goda möjligheter att utvecklas till ett välfungerande och ostört rekreations- och naturstråk. På sikt avser kommunen att omvandla grönområdet till naturreservat. Planområdet planeras istället trafikmatas via två ny infarter från väg 9; en tillfart situeras i mitten av området och bildar en nord-sydlig huvudsträckning i området, medan en ny tillfartsväg planeras i öster vilken primärt leder trafik till den planerade fångvårdsinrättningen och växthusodlingen. Den östra infartsvägen har utretts inom ramen för detaljplanen för fångvårdsinrättningen.

Utvecklingen av verksamhetsområdet medför ökade trafikflöden på väg 9, särskilt ökar andelen tung trafik på vägavsnittet vid planområdet.

WSP beräknar trafikflödet för prognosår 2040 till runt 11 000 fordon per dygn förbi planområdet. Av detta prognosticerade trafikflöde beräknas den tunga trafiken uppgå till ungefär 2 100 fordon. Vid läsningen av trafiksiffrorna bör höjd tas för att trafikuppräknningen baseras på den timräkning som WSP utförde år 2019 och som påvisade höga trafikmängder relativt Trafikverkets egna mätningar. Det finns även indikationer på att trafikökningen på väg 9 historiskt varit låg, vilket skulle kunna medföra att den faktiska trafiktillväxten blir lägre än de prognosberäkningar WSP gjort.

Utförda kapacitetsberäkningar visar på att framkomligheten i de båda korsningspunkterna trots ökade trafikflöden bedöms bli acceptabel, förutsatt att korsningarna förses med vänstersvängfält på väg 9 (WSP 2019). Trelleborg kommun har löpande dialog med Trafikverket om de nya tillfarterna, med sikte att avtal ska skriva under första halvan av 2022.

Gång- och cykeltrafikanter får förbättrade möjligheter att på ett relativt gott och trafiksäkert sätt nå till samt orientera sig inom området. Längs planområdets södra del möjliggörs för en gång- och cykelväg som knyter cykelvägen vid Dalaleden/naturresevatet till den nya infartsgatan. Gång- och cykeltrafikanter ges möjlighet att röra sig på separerade gång- och cykelvägar längs den nordsydliga infartsgatan samt längs och genom park- och dagvattenstråket.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmsta hållplatsläge är belägen på väg 9, strax öster om korsningspunkten med Dalaleden. Regionbusslinje 190 trafikerar linjesträckningen Trelleborg-Ystad och stannar vid hållplatsläget varje halvtimme under högtrafik. Under andra tider gäller timmestrafik.

Utvecklingen av BCT ger, tillsammans med etableringen av närliggande verksamheter som till exempel fångvårdsanstalten, ett ökat underlag för arbetspendling med kollektivtrafik. I strukturplanen för BCT har det tagits fram förslag avseende lokalbusstrafikering inom området. Utifrån förslagen i strukturplanen utreder Trelleborgs kommun tillsammans med Skånetrafiken möjligheterna för en lokalbusslinje inom området alternativt att busslinje 190 erhåller ytterligare ett hållplatsläge längs väg 9 i höjd med infarten till fångvårdsanläggningen och växthuset. Föreslagen gatustruktur möjliggör för en linjedragning inom området.

PARKERING

Parkeringsstrategi för Trelleborgs kommun 2017-2025 (Trelleborg, 2017) gäller och ska i största mån tillämpas vid beräkning av förväntat bil- och cykelparkeringsbehov.

Personalparkering sker lämpligtvis på kvartersmark medan del av besöksparkering möjliggörs i gata som kantstensparkering.

Cykelparkering för anställda och besökare ska ordnas i direkt anslutning till varje entré. En genomtänkt placering av cykelparkeringen och ett attraktivt utförande bedöms kunna bidra till att cykeln blir ett konkurrenskraftigt transportmedel.

Vid ansökan om bygglov ska detaljerade parkeringsutredningar för nya verksamheter redovisas.

SAMHÄLLSSERVICE

Det finns idag ingen tillgång till samhällsservice inom eller i anslutning till planområdet. Närmsta större livsmedelsbutik, stormarknaden City Gross, finns i den östra delen av Trelleborgs stad, på ett avstånd på cirka 2 km från planområdet. En större bredd av samhällsservice återfinns i Trelleborgs tätort, cirka 4 km från planområdet.

Med den framtida utvecklingen av olikartade verksamheter inom BCT är kommunens bedömning att det i området skapas ett mer gynnsamt kundunderlag för bland annat lunchrestauranger och mindre serveringslokaler eller andra kompletterande verksamheter. Strukturplanen för BCT pekar på områden där kompletterande verksamheter och mötesplatser, såsom caféer, restauranger, gym eller kiosker, föreslås etableras. Planförslaget har därvidlag anpassats utefter detta och möjliggör för sådana verksamheter i delar av planområdet.

BARNPERSPEKTIV

Detaljplaneförslaget har inledningsvis inte bedömts påverka barn då området är avskilt från bostäder och verksamheter som berör barn. Däremot används området av ryttare för att nå banvallen som idag är gräs/grusbeklädd. Hästanläggningar finns både söder om väg 9 och norr om planområdet i byn Dalköpinge. Den planskilda korsningen används av verksamheten söder om väg 9 för att nå banvallen. Aktuellt detaljplaneförslag föreslår att Dalaleden stängs av och ersätts med en ny in- och utfart. Den planskilda gång- och cykelvägen kvarstår. Området vid Dalaleden planläggs som NATUR. Ridstigar kommer efter detaljplanens genomförande att finnas kvar för att kunna nå banvallen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

RISKER OCH STÖRNINGAR

Risker från trafiksystemet

Planområdet ligger i närheten av väg 9 vilken är en utpekad transportled för farligt gods. Då planförslaget möjliggör för bebyggelse i relativ närhet till väg 9 har AFRY (2021) tagit fram en riskutredning för att utreda riskerna avseende transport av farligt gods. AFRY utgår från Länsstyrelsens riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen (RIKTSAM, 2207:06). RIKTSAM anger bland annat lämpligt skyddsavstånd till led för farligt. Inom ett område på 0-30 meter rekommenderas endast parkering, trafik, odling, friluftsområde och tekniska anläggningar som exempel på lämpliga markanvändningar. Därefter, mellan 30 och 70 meter rekommenderas endast handel (sällanköpshandel), industri, bilservice, lager, tekniska anläggningar och parkering. Därefter, mellan 70-150 meter, rekommenderas bostäder, handel, kontor, lager, idrotts- och sportanläggning, centrum och kultur.

I dagsläget finns industriverksamheter som ligger inom ett avstånd på mellan 28 och 55 meter från väg 9. För två av byggnaderna ligger delar 30 meter eller närmre och uppfyller därmed inte helt riktlinjerna enligt RIKTSAM. För att minska individrisknivån vid händelse av olycka med farligt gods på väg 9 kan åtgärder krävas. Eftersom byggnaderna finns där idag och tillkommit innan riktlinjerna inträder åtgärderna först när nya byggnader uppförs alternativt när ombyggnad sker. För byggrätter som tillåts mellan 0-30 meter regleras placering av friskluftsintag, brandklassade fönster mot väg 9, placering av huvudentré och utrymningsvägar.

Afrys (2021) utredning visar att individrisknivåer inom planområdet inte bedöms överstiga 10-5 per år. Stora delar av planområdet är placerat där individrisken ligger på individrisknivåer lägre än 10-7 per år. För området närmast riksväg 9, inom 14 meter, överstiger individrisken 10-6 per år och inom 74 meter överstiger individrisken 10-7 per år. Det innebär att med hänsyn till kriterier från RIKTSAM blir resultatet att planerad markanvändning med verksamheter, logistik och kompletterande kontorsverksamhet är acceptabelt enligt föreslagen plankarta.

Beräkningarna visar att samhällsriskerna ligger på acceptabla nivåer. Vid jämförelse med ett nollalternativ där personbelastningen som detaljplanen genererar utesluts, observeras att utvecklingsalternativet generellt ger en något högre samhällsrisknivå pga. den ökade personbelastningen i området. Ökningen bedöms dock som marginell och det innebär att detaljplanen endast ger ett litet bidrag till den totala samhällsriskerna. Trots att planerad markanvändning inom planområdet bedöms acceptabel vid

värdering mot RIKTSAM:s kriterier bör det enligt rimlighetsprincipen, alltid genomföras åtgärder om det med rimliga tekniska och ekonomiska medel är möjligt att reducera eller eliminera en risk.

Några av de åtgärder som bedöms relevanta för planförslaget och som konsulten bedömer som rimliga att beakta vid byggnation inom planområdet är:

- Områden där individrisknivåer överstiger 10-6 per år, inom 14 meter från riksväg 9, bör inte utformas för stadigvarande vistelse och således bör inga byggnader och platser där människor förväntas befinna sig under längre tid uppföras inom dessa områden.

- För att minska risk för skada på avåkande fordon bör hårda konstruktioner eller motsvarande undvikas inom 14 meter från riksväg 9.
- Entréer och eventuella lastintag placeras, om möjligt, på lämpligt sätt så att de inte vetter mot riksväg 9.
- Friskluftsintag på samtliga byggnader placeras högt och så långt ifrån riksväg 9 som möjligt.
- De byggnader som planeras närmast riksväg 9 och inom 45 meter från leden bör utföras med brandklassade fönster, obrännbar fasad och yttervägg med lägst brandteknisk klass EI30 på sida som vetter mot vägen. Beroende på byggnadernas placering och utformning kan dessa verka som en skyddande barriär för bakomliggande byggnader.

Planförslaget har anpassats efter AFRYs utredning genom att plankartan kompletterats med prickmark för att säkra erforderligt avstånd från väg 9, samt bestämmelse om placering av entré mot lokalgata och placering av friskluftsintag. Plankartan innehåller även bestämmelser om krav om val av fasadmaterial och brandskyddsklass för ytterväggar och fönster närmast väg 9.

Anläggning för produktion och förvaring av vätgas

I planområdets sydöstra del planeras för en teknisk anläggning avsedd för produktion och förvaring av vätgas. Trelleborgs Energi arbetar i dagsläget med att ta fram en förstudie där platsens lämplighet utifrån tillgången till el och vatten samt utifrån säkerhetskrav utvärderas på ett övergripande plan. Förstudien kommer även att precisera vilken mängd vätgas som kommer att förvaras och produceras inom området. Planeringen av anläggningen är fortfarande i ett tidigt skede varpå det framgent krävs specifika riskanalyser för att få en överblick på vilka eventuella skyddsåtgärder som krävs i relation till omgivningen. En mer detaljerad riskutredning, som till sitt innehåll beaktar de råd om innehåll som Lagen om brandfarliga och

explosiva varor föreskriver och som på ett tydligt sätt kommunicerar vilka skyddsavstånd som kan bli aktuella, tas fram under hösten 2022 och presenteras i granskningshandlingarna. Riskutredningen kommer även att ligga till grund för eventuell komplettering av kommunens undersökning av betydande miljöpåverkan.

LUFTKVALITET

En konsekvens av detaljplanens genomförande innebär en ökad trafik på väg 9. I syfte att utreda om detaljplanens genomförande innebär en ökad risk för människors hälsa och säkerhet, särskilt för boenden söder om väg 9, har en riskutredning avseende luftkvalitet tagits fram. Utredningen, som AFRY tog fram under senhösten 2021, visar att halterna av kväveoxider beräknas minska från nuläge till prognosår. För prognosåret 2040 bedöms varken miljö kvalitetsnormer eller miljö kvalitetsmålet överskridas. Trots den relativt kraftiga ökningen av person- och lastbilstrafik i området och längs väg 9 beräknas halterna av kväveoxid minska till prognosår 2040, något som bedöms bero på den pågående elektrifieringen av fordonsflottan och genom en allt mer effektiv förbränningsteknik.

Halter av grov partiklar, PM10, beräknas öka med $1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ från nuläge till prognosår. Miljö kvalitetsnormer avseende grova partiklar riskerar inte att överskridas. Miljö kvalitetsmålet som årsmedelvärde ($15 \mu\text{g}/\text{m}^3$) beräknas överskridas marginellt för prognosåret där högsta halt är $16 \mu\text{g}/\text{m}^3$, varav bakgrundshaltens bidrag är $14 \mu\text{g}/\text{m}^3$ och trafikens bidrag $2 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Slutligen bedömer Sweco att trafikmängderna inne i området, trots att gaturummen inom området blir relativt slutna, bedöms vara så pass låga att det inte föreligger risk för förhöjda halter av varken kvävedioxid och partiklar (PM10).

VATTENKVALITET

En dagvattenutredning har tagits fram för det östra verksamhetsområdet, öster om Dalköpingeån. Utredningen föreslår ett pärlband av dagvattendammar där principen är att fördröjning och rening sker i ett dammsystem på allmän platsmark. Systemet ska bestå av fem långsmala dammar och en större damm nedströms. Systemet kan hantera ett 10-årsregn och ett 30-årsregn. För att kunna hantera skyfall skapas stråk inom dammsystemet för bräddning mellan magasinet.

En mer detaljerad beskrivning av dagvattenhanteringen kommer att tas fram i samband med genomförandet. Detta för att säkerställa höjder, flöden och utformning etc. vid projekteringen. Projekteringen inkluderar

hela verksamhetsområdet och inte enbart planområdet.

Med föreslagen dagvattenhantering bedöms föroreningsbelastningen från området att minska. Industriområdet släpper idag ut orenat vatten till recipienten, Dalköpingeån. Efter exploatering med föreslagna anläggningar kommer halterna av fosfor att minska med 69 % och kväve med 55 %. Även nivåerna av kvicksilver kommer minska, vilket är ett problemämne för alla Sveriges vattenförekomster. Föroreningshalten för den slutgiltiga recipienten, Västra sydkustens kustvatten, kommer att minska med föreslagna åtgärder.

Genomförandet av planförslaget och föreslagen dagvattenhantering kommer inte att påverka miljö kvalitetsnormerna negativt för recipienten Dalköpingeån eller Västra sydkustens kustvatten.

SKYFALL

Skyfall från planområdet kommer att ledas till dammsystemet som även hanterar dagvattnet. Föreslagna åtgärder med ett dammsystem på allmän plats innebär att ett 10-årsregn kan hanteras utan att vatten dämmer upp i inkommande ledningar samt att ett 30-årsregn ryms utan att marköversvämning orsakas. Den totala volymen som står inom utredningsområdet idag vid ett 100-årsregn är ca 13 400 m³. Detta innebär att området kan hålla ca 89% mer vatten än befintlig situation. Konsekvenserna vid ett 100-årsregn bedöms därför inte förvärras i förhållande till befintlig situation.

Föreslagen hantering av skyfall har påverkat detaljplanens utformning i det att ej hårdgjord allmän plats i har säkerställts i tillräcklig omfattning.

MARKFÖRORENINGAR

En översiktlig geoteknisk och miljöteknisk undersökning har tagits fram för att kartlägga eventuella föroreningar i området. Bedömninggrund för området är Mindre Känslig Markanvändning (MKM) då detaljplaneförslaget medger ändamål verksamheter, café, restauranger etc.

I utredningen har ett flertal fastigheter inom området identifierats som potentiellt förorenade områden enligt Länsstyrelsens inventering. Områdena har dock inte tilldelats någon riskklass.

På fastigheten Ardenneren 1 finns en verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel. Där utförs bland annat industriell tillverkning av hamn och flygprodukter.

På fastigheten Ardenneren 2 har det tidigare tillverkats värmeljus och kronljus mellan år 1984 och 2005. Verksamheten hanterade mer än 5000



Delområden som undersökts för markföroreningar.

ton, men högst 50 000 ton oljeprodukter och kemiska produkter per år. Egen tillverkning av parafin har inte utförts.

På fastigheten Ponnyn 1 finns en verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel.

Området har till största del tidigare utgjorts och utgör delvis idag av jordbruksmark. Viss förorening kan härröras från besprutning av olika grödor. Därtill misstänks området vara utfyllt med massor av okänt ursprung och bedöms kunna vara förorenat av kringliggande industrier som innefattar verkstäder, gummiproduktion och plastproduktion. Närheten till väg 9 i söder gör att atmosfäriskt nedfall av PAH:er och bly kan förekomma inom hela området.

Planområdet är indelat i olika delområden, 2a, 2b, 2c, 3 och 4a samt 4b se bild nedan.

Inom delområde 2a, i punkt R2101, överskrids riktvärdet för MKM gällande PAH H. I underliggande lager, 0,3 - 0,7 meter under markytan, underskrider alla värden MKM.

Inom delområde 2b, i punkt R2B03, överskrids riktvärdet för MKM gällande PAH H på nivå 0,1-0,5 meter under markytan. Kompletterande prov på nivåerna 1,5-2,0, 2,0-2,5 och 2,5-3,0 under markytan visade att riktvärdena inte överskrids. I punkt R2B05 överskrids riktvärdet för MKM avseende barium och krom på nivån 0-0,3 meter under markytan. Därefter påvisas inga halter över MKM. I punkt R2B13 överskrids riktvärdet för MKM avseende aromater C10-C16 och C16-C35, samt för PAH M och PAH H på nivån 0-0,7 meter under markytan. Provet överskrider även riktvärdet för FA (farligt avfall) avseende PAH H. Därefter underskrids riktvärdet för KM (känslig markanvändning).

Inom delområde 2c visade inga prover på överskridande av riktvärdena för MKM.

Inom delområde 3, i punkt R2103, överskrids riktvärdet för MKM gällande barium på nivåerna 0-0,3 meter under markytan. Alla värden i underliggande lager understider riktvärdena för KM. I punkt R2108 överskrids värdet för MKM avseende PAH M och PAH H på en nivå 0-0,6 meter under markytan. Alla värden i underliggande lager understider riktvärdena för KM.

I utredningen framgår det att, sett till antalet provpunkter och undersökningsytan, bedöms området i stort vara relativt opåverkat av föroreningar. Överstigande av riktvärdet för MKM har påvisats i ett fåtal punkter och avgränsats på djupet.

Påvisade föroreningar påverkar detaljplanens utformning i den mån att planbestämmelse om utökat marklov och krav på sanering i samband med byggnation (startbesked) sätts ut i plankartan.

OMGIVNINGSBULLER

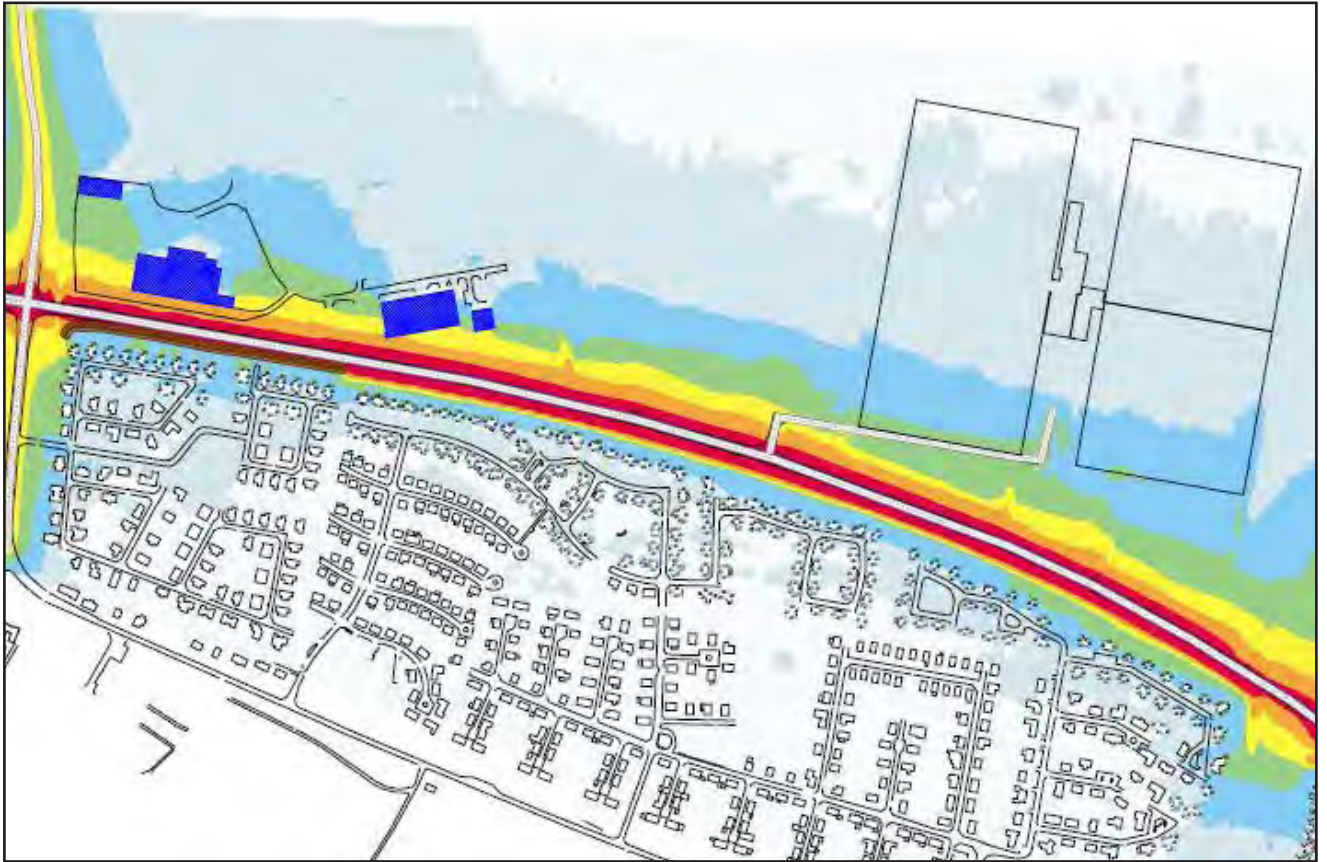
Motorfordonstrafiken kan antas öka till och från exploateringsområdet i takt med att det byggs ut och då transportberoende produktions- och logistikverksamheter flyttar in i området. För att utreda vägtrafikens framtida bullerpåverkan på befintlig bebyggelse söder om väg 9 samt på närliggande Serresjöskolan har Sweco tagit fram en trafikbullerutredning. I beräkningarna skrivs trafikflödena schablonmässigt upp till prognosår 2040 i enlighet med Trafikverkets trafikuppräkningsstal för Skåne. Till dessa uppräknade trafikmängder har bullerkonsulten sedan adderat den förmodade trafikmängd som beräknas genereras från de framtida verksamheterna. Utredningen visar även på vilka bullernivåer som genereras från väg 9 vid ett så kallat nollalternativ, det vill säga om exploatering inom området ej blir aktuellt.

Sweco utgår från Naturvårdsverkets rekommendation om riktvärden avseende "nyare befintlig miljö 1997-2015" för att värdera ljudnivåer vid

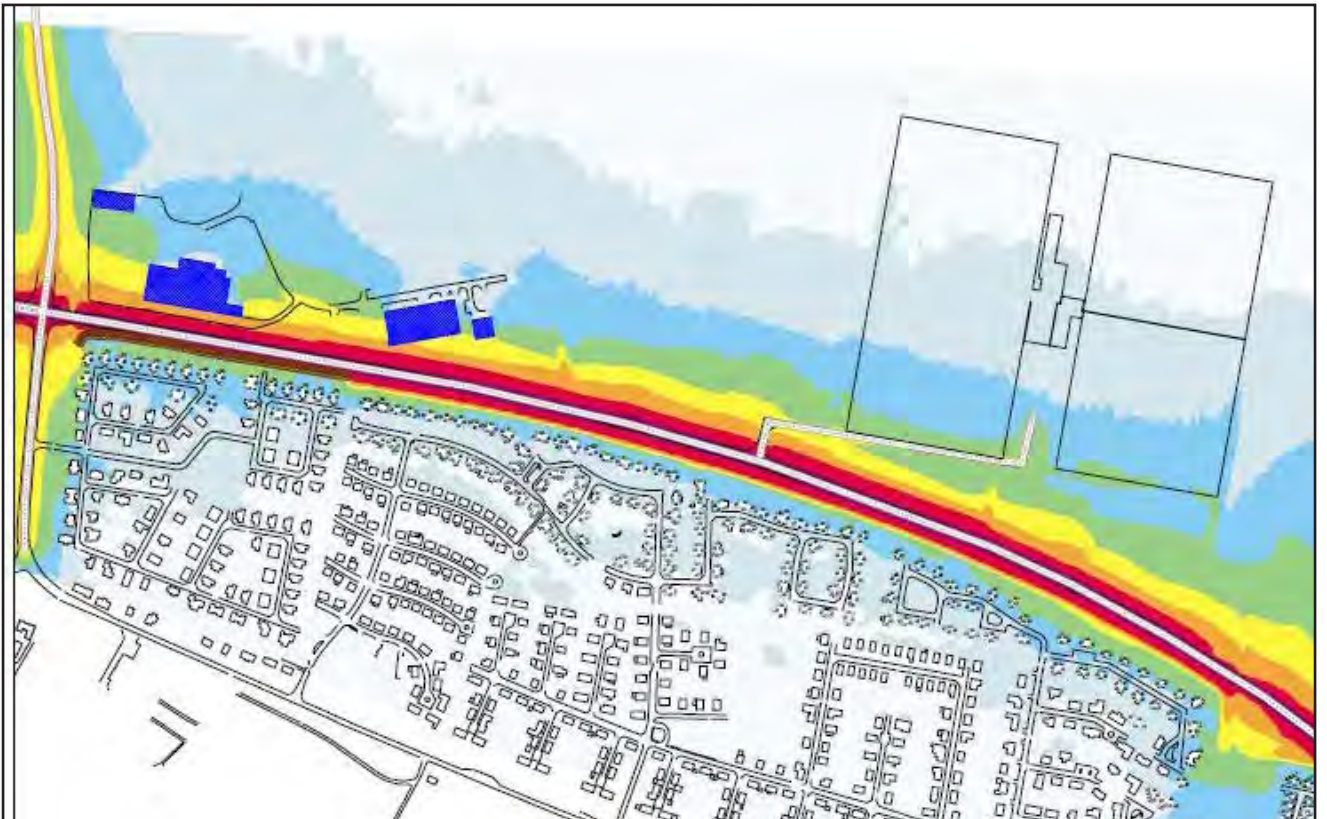
fasad och uteplats för bostäderna i bostadsområdet Svarteshö strax söder om väg 9. Vägledningen pekar på att vägbuller vid fasad ska underskrida 55 dBA ekvivalent och 65 dBA maximal ljudnivå.

- Utredningen visar att maximal ljudnivå inomhus innehålls för samtliga bostäder i samtliga scenarion.
- Bullermodelleringen visar på att redan i nuläget överskrider eller tangeras riktvärdet på 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för en fastighet i bostadsområdet Svarteshö.
- Modelleringen visar därtill att vid ett Nollalternativ (ingen exploatering, prognosår 2040) överskrider riktvärdet 55 dBA för tre fastigheter. Nollalternativscenariot visar en skillnad på 3 dBA mellan genomförandet av detaljplanen och inget genomförande.
- För prognosår 2040 (med exploatering) visar modelleringen att 13 bostäder i närheten av Dalaleden-Östra infarten överskrider riktvärdena på 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för nyare befintligt område, med upp till 4 dBA (ekvivalent ljudnivå vid fasad). Samma bostäder överskrider riktvärde för uteplats 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.
- En reducering av hastigheten från 80 km/h till 60 km/h på väg 9 medför en ljudnivåminskning på mellan 1-4 dBA för bostäderna i närheten av Dalaleden-Östra infarten och att enbart vid två fastigheter erhåller för höga bullernivåer.
- För Serresjöskolan innehålls riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid prognosår 2040 och 80 km/h.

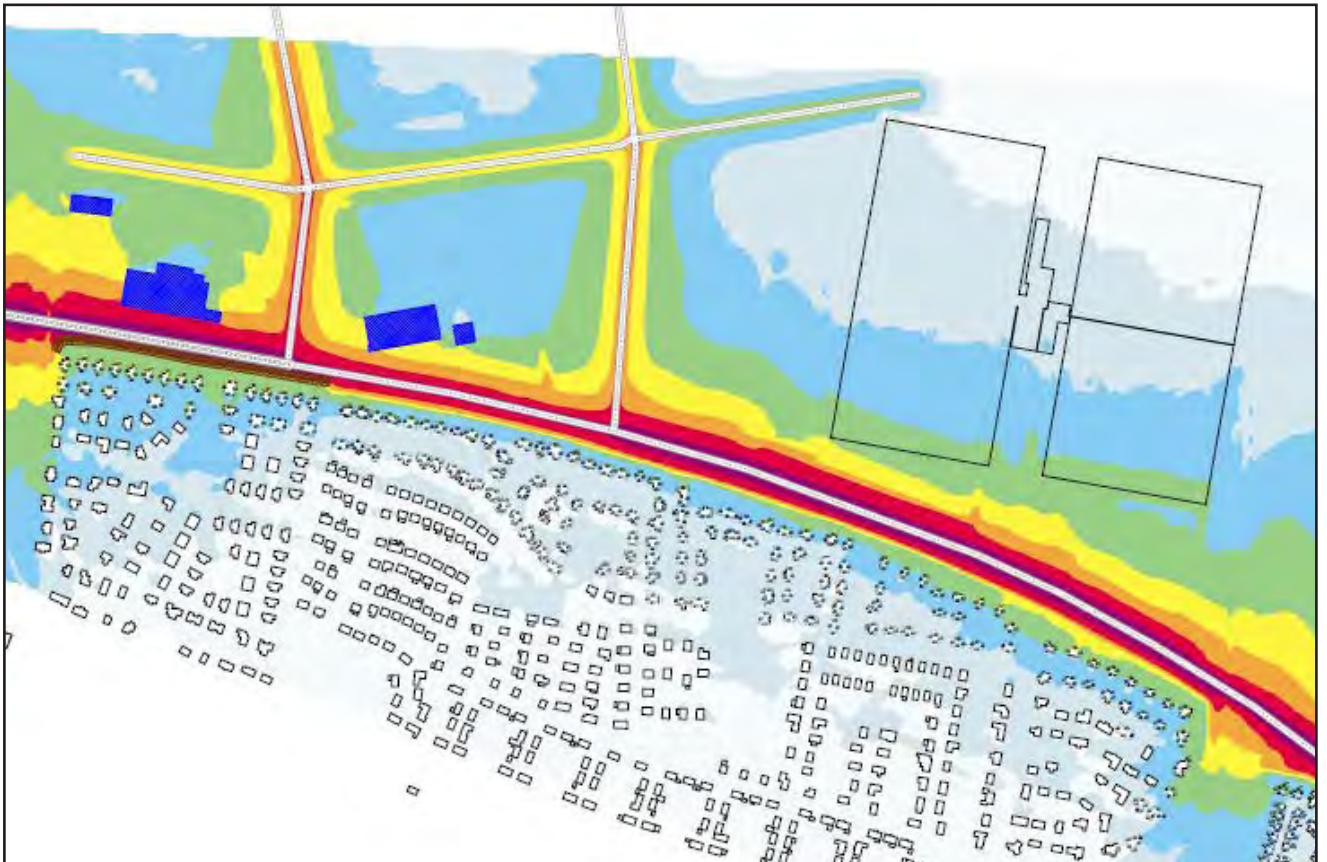
Swecos utredning visar att befintlig bullerskyddsskärm bör höjas samt förlängas för att riktvärde 55 dBA vid fasad ska kunna innehållas för samtliga fastigheter vid Dalaleden för ett utbyggnadsscenario år 2040. En mer detaljerad förevisning om genomförbara åtgärder görs i kommande granskningshandlingar.



Bilden visar på bullernivåer vid nuläge, utan exploatering. Redan med dagens trafikflöde på väg 9 överskrids ekvivalenta bullerriktvärden 55 dBA vid fasad för en fastighet.



Bilden visar på bullernivåer för prognosår 2040, utan exploatering. Ekvivalenta bullerriktvärden 55 dBA vid fasad överskrids för tre fastigheter.



Bilden visar på bullernivåer för prognosår 2040, medexploatering. Ekvivalenta bullerriktvärden 55 dBA vid fasad överskrids för 13 fastigheter.



Bilden visar på nollalternativscenariot (ingen exploatering, år 2040). Vid ett nollalternativscenariot påvisas en skillnad på 3 dBA mellan genomförandet av detaljplanen och inget genomförande.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

MARKBESKAFFENHET

Jordarterna inom området består delvis av postglacial sand men i huvudsak av morängrovlora och lerig morän (SGU, 2021). Jorddjupet varierar mellan 5-10 meter i planområdets sydvästra delar. I resterande delar varierar jorddjupet mellan 3-5 meter.

Det föreligger ingen risk för skred eller erosion inom området. Normala grundläggningsförhållanden råder.

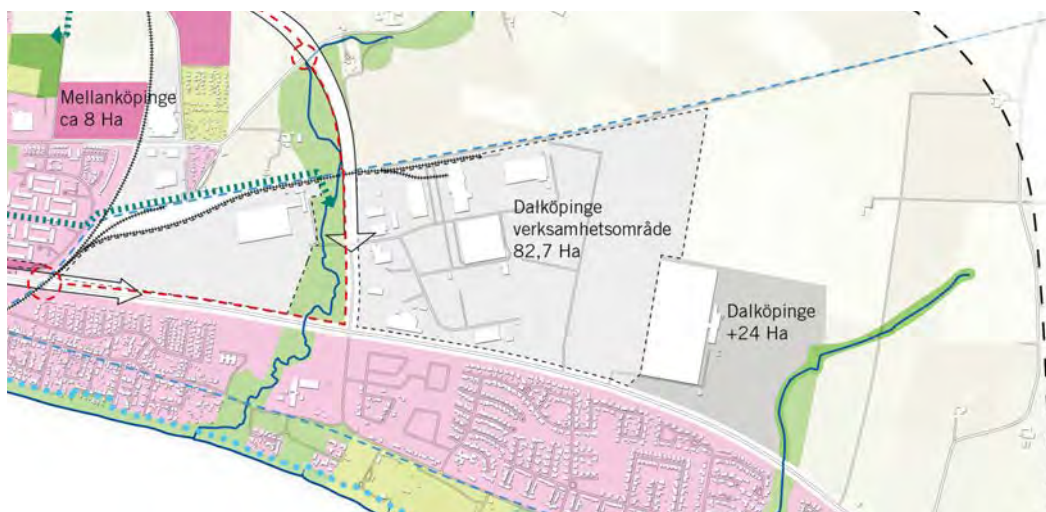
TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. I samband med utbyggnad av allmän plats kommer ledningar för vatten och avlopp att läggas om. Pumpstationer för att leda ytvatten till dagvattenstråket i norr från de södra delarna av planområdet anläggs i samband med omläggningen.

UNDERLAG TILL PLANARBETET

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FÖR TRELLEBORGS STAD 2025

För området gäller fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025 (2014-05-26). Övergripande målstrategier för Trelleborgs fördjupade översiktsplan är att skapa havskontakt i staden och bygg tät blandstad nära befintlig service, infrastruktur och kollektivtrafik. De övergripande målstrategierna är därefter indelade i målstrategier, nyckelstrategier och verktygsstrategier.



Dalköpinge verksamhetsområde, i markanvändningskartan betecknat som "Förtätning av verksamhetsområde".

Detaljplanen är förenlig med Trelleborgs fördjupade översiktsplan då syftet är att utveckla och förtäta ett befintligt verksamhetsområde och då framväxten av verksamhetsområdet ger möjlighet att flytta ut utrymmeskrävande verksamheter från stadskärnan och därigenom frigöra yta för bostäder och handel i de centrala delarna av staden.

STRUKTURPLAN BCT

En strukturplan för omvandlingen och förtätningen av Östra verksamhetsområdet togs fram av projektlednings- och koordineringsgrupp Kuststad 2025 under 2019. Visionsformuleringen med Business Center Trelleborg lyder att området ska utvecklas till ett starkt, stolt och samverkande område där nytänkande och tillgänglighet genomsyrar verksamhetsmiljön.

Området ska användas effektivt och hållbarhetstänk ska stå i centrum, där den västra delen ska användas för ny hamnfart, uppställningsplatser och andra servicefunktioner för hamnen. Övriga delar, inklusive föreliggande planområde, ska fortsatt vara verksamhetsområdet med i huvudsak logistik och produktionsverksamhet i fokus.

Strukturplanen ger att gator och vägar ska vara strukturbildande och utgöra grundstommen i förslaget till detaljplan. Områdets norra del, utanför föreliggande planförslag, planeras för större verksamheter med behov av tung trafik och tillgång till industrispår; området betecknas som Large i kartan. Användningen i detta område ska primärt vara industriell produktion, logistik och lager. Byggnaderna kan i detta område ha en takfotshöjd på upp till 15 meter.

Den södra delen, för vilken gällande planförslag omfattar, är i strukturplanen tänkt för mindre, ej störande verksamheter som inte har behov av tung trafik. I strukturplanen kallas detta område för Small. I strukturplanen menas att byggnaderna i smallområdet ska vara mindre och lägre, med upp till 9 meters takfotshöjd.

Ett sammanbindande gatu- och grönsstråk i västöstlig riktning löper genom området mitt. I planförslaget samlas dagvattenhantering i detta stråk. Strukturplanen pekar även på att i strategiska lägen utmed grönsstråket planeras för i mindre omfattning för kompletterande användning så som kontor, restauranger eller servicebutiker.

Planförslaget följer delvis den gatustruktur som påvisas i strukturplanen samt följer de intentioner kring det västöstliga parkstråk som strukturplanen ritar upp.

Planförslaget avviker från strukturplanen i det att placeringen av restauranger, caféer, kiosker eller gym inte preciseras och ej heller avgränsas avseende ytanspråk.

Planförslaget möjliggör även för storskaliga logistikverksamheter i det område som i strukturplanen betecknas som Small.

Planförslaget avviker från strukturplanens intentioner kring



byggnadshöjder, detta då planförslaget möjliggör för högre nockhöjder än de som föreskrivs i strukturplanen. Planförslaget möjliggör för byggnader på 9 meter nockhöjd närmast vägen, medan planen möjliggör för nockhöjder om 18 meter något längre norrut.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Detaljplanen berör delvis detaljplanelagt område för industri, verksamheter, gata och park. Förslaget berör inte områdesbestämmelser eller tomtindelingsbestämmelser. Detaljplaner som kommer ersättas av aktuellt planförslag är följande.

A 213, Detaljplan för kv. Ponnyn m.m.

Detaljplanen för kv. Ponnyn m.m. kommer att ersättas. Detaljplanen möjliggör för småindustri och park.

DP 25, Detaljplan för kv. Ardennergården m.m.

Detaljplanen för kv. Ardennergården m.m. kommer att ersättas. Detaljplanen möjliggör för industri av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Därtill möjliggör detaljplanen utrymme för park och gata.

DP 57, Detaljplan för del av NIO-E1 m.fl.

Den östra delen av detaljplanen för del av NIO-E1 m.fl. kommer att ersättas. Detaljplanen möjliggör för industri och tillhörande gatunät med planteringar.

DP 87, Detaljplan för del av NIO-E1 m.fl.

Detaljplanen för del av NIO-E1 m.fl. kommer att ersättas. Detaljplanen möjliggör för industri.

DP 148, Detaljplan för Dalköpinge 6:15 m.fl.

En mindre del av detaljplanen för Dalköpinge 6:15 m.fl. kommer att ersättas. Inom detta område möjliggöra detaljplanen för genomfart.

UTREDNINGAR

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

- » Arkeologisk utredning 2020, Dalköpinge - vidsträckta fornlämningsområden, Arkeologerna, Rapport 2021:7, 2020
- » Dagvattenutredning för fastighet Trelleborg Dalköpinge 2:1 m.fl. Ramböll, 2020-12-10
- » Trafikutredning/analys, kriminalvårdsanstalt i BCT, WSP, 2021
- » PM Trafikutredning BCT, WSP, 2019
- » Bilaga Grov trafikflödesfördelning, WSP, 2021
- » Naturvärdesinventering Dalköpinge 2:1, COWI, 2021
- » Inventering och bedömning av naturvärde, Hamnin fart- Planerad ringled och logistikcenter i Trelleborgs kommun, Enetjärn, 2017
- » Geo- och miljöteknik, PM BCT Trelleborg, Ramböll, 2021
- » PM Ardennern 2, Miljöteknisk undersökning inom fastigheten Ardennern 2 i Trelleborg, Ramböll, 2021
- » MUR/GEO Ardennern 2, Ramböll, 2021
- » PM Geoteknisk och miljöteknisk undersökning för exploateringsområde BCT, delområde 4a, Ramböll, 2021
- » PM Geoteknik Ardennern 2, Ramböll, 2021
- » MUR/GEO NIO-E, delområde 4a, Ramböll, 2022
- » Riskutredning farligt gods, Ardennern 1 m.fl Trelleborg, AFRY 2021
- » Luftutredning planområde Ardennern 1 m.fl. AFRY, 2021

MEDVERKANDE

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

- *Fredrik Geijer, kommundirektör*
- *Charlotte Lindström, processledare Kuststad 2025, Kommunledningsförvaltningen*
- *Lina Hägg, projektansvarig Business Center Trelleborg*
- *Christofer Ingemansson, planförfattare, planarkitekt Samhällsbyggnadsförvaltningen*
- *Lina Jönsson, planförfattare, planarkitekt*

Samhällsbyggnadsförvaltningen

- *Karin Gallardo, planarkitekt Samhällsbyggnadsförvaltningen*
- *Lena Borglund Åkerman, stadsarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen*
- *Mårten Olsson, tillväxtchef, Kommunledningsförvaltningen*
- *Johanna Blixt, mark- och exploatering, Kommunledningsförvaltningen*
- *Jan-Åke Persson, projektenheten, Teknisk serviceförvaltning*
- *Johan Pettersson, miljöinspektör, Samhällsbyggnadsförvaltningen*

