

DETALJPLAN FÖR
ARDENNERN 1 M.FL.

”BUSINESS CENTER TRELLEBORG” - TRELLEBORGS KOMMUN



Medfinansierat av Europeiska unionens
fond för ett sammanlänkat Europa



TRELLEBORGS KOMMUN

DP 283 - PLANBESKRIVNING
GRANSKNINGSHANDLING NR. 2 2023-09-19

PLANARKITEKT
Christofer Ingemansson

PLANHANDLINGAR
Denna planbeskrivning
Plankarta
Granskningsutlåtande

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

SÅ HÄR LÄSER DU DETALJPLANEN

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan. Planbeskrivningen har tre kapitel. I det första kapitlet beskrivs och motiveras de olika planbestämmelserna som finns på plankartan. I genomförandekapitlet beskrivs hur detaljplanen kan genomföras. I det sista kapitlet beskrivs förutsättningarna för planarbetet och de konsekvenser som kan uppstå till följd av att detaljplanen genomförs.

PLANFÖRFARANDE

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



INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

| | |
|--|----|
| PLANFÖRSLAG | 5 |
| DETALJPLANENS SYFTE | 5 |
| STADSBYGGNADSFÖRSLAGET | 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 | 18 |
| BAKGRUND | 18 |
| BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN | 18 |
| RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD | 18 |
| STAD OCH SAMHÄLLE | 22 |
| NATURMILJÖ, BIOLOGISKA VÄRDEN OCH SKYDDADE ARTER | 26 |
| HÄLSA OCH SÄKERHET | 35 |
| TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR | 44 |
| UNDERLAG TILL PLANARBETET | 44 |

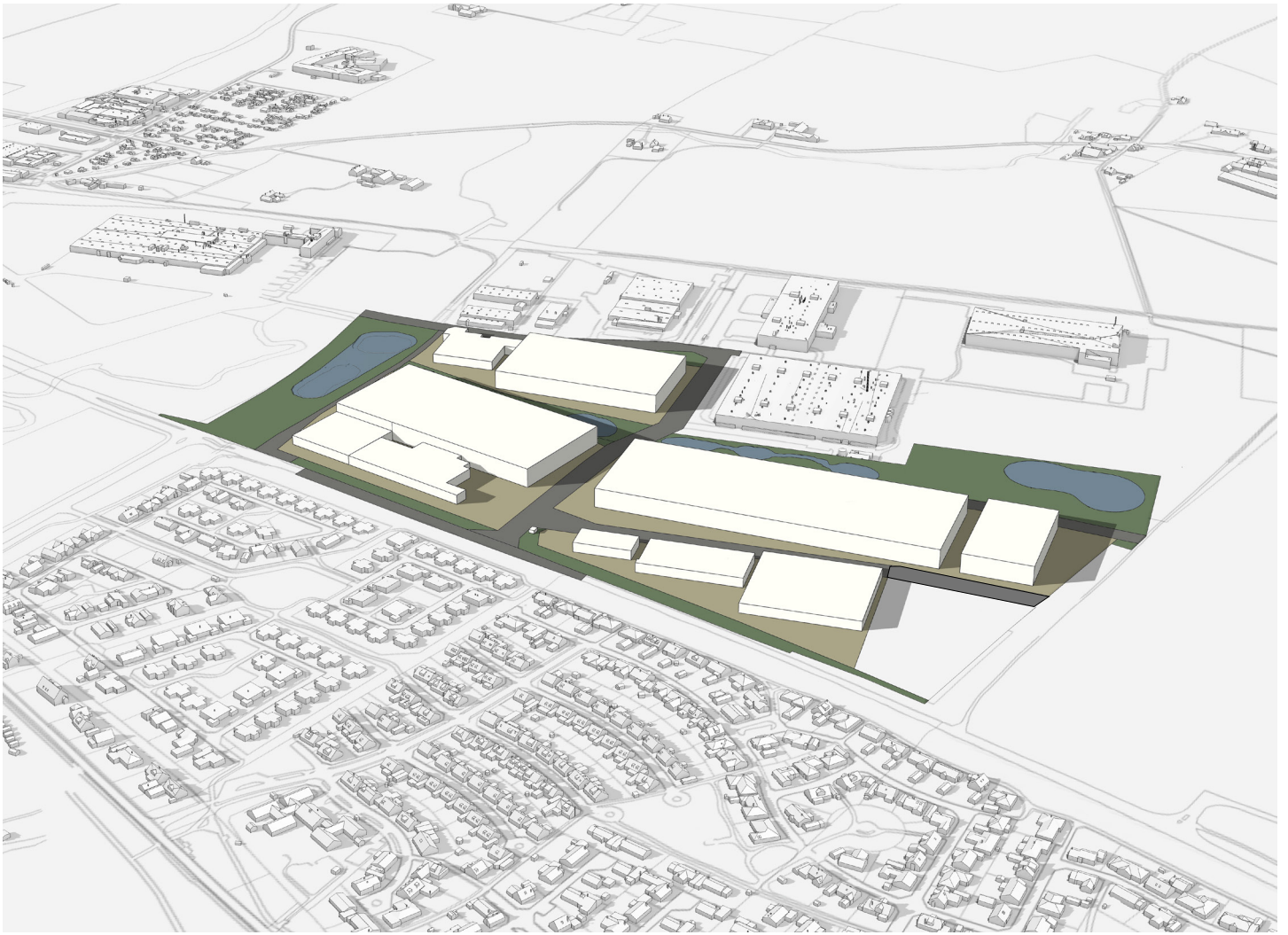
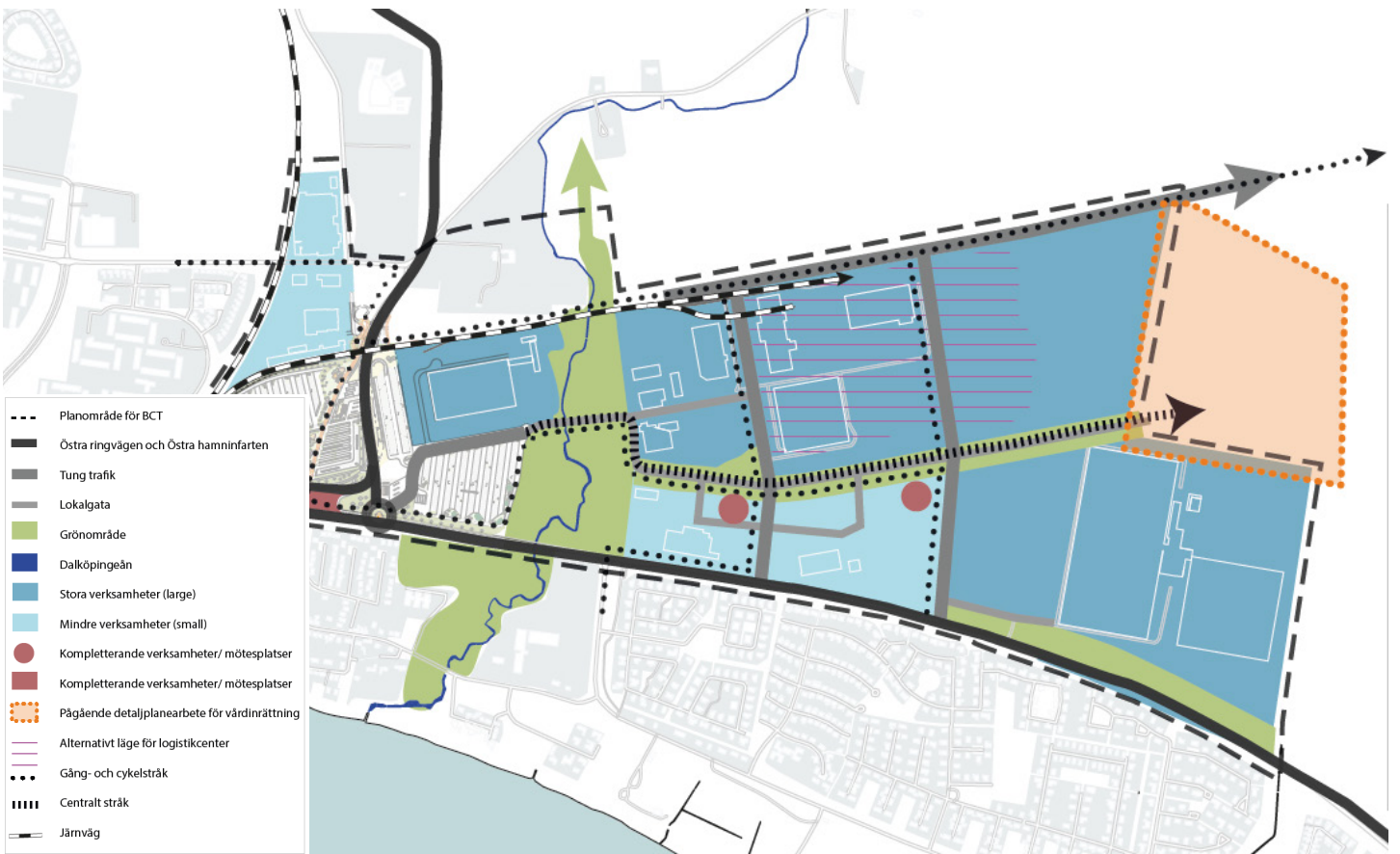


Illustration visandes en möjlig utveckling av området utifrån detaljplanens bestämmelser kring byggrätt och höjder.



Utdrag från strukturplanen.

PLANFÖRSLAG

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för industri- och produktion- samt logistikverksamhet, med kompletterande inslag av kontor och service. Därutöver syftar detaljplanen till att möjliggöra för restaurang, café, gym och kiosketableringar i bottenvåning eller som sammanbyggda med verksamhets-, industri- eller logistikbyggnader.

STADSBYGGNADSFÖRSLAGET

Fokus för verksamhetsområdet är i huvudsak logistik-, industri och produktionsverksamhet med möjlighet till att i delar av området etablera serviceverksamheter. Därtill ska Dalköpingeån, som redan idag har rekreativa värden och höga naturvärden, utvecklas och förankras till verksamhetsområdet genom ett väst-östligt park- och dagvattenstråk, till gagn för flora och fauna i området. Mot väg 9 möjliggörs för byggnader med nockhöjd på 9 meter medan byggnader i planområdets mittersta och norra delar tillåts sträcka sig till en höjd om 18 meter. Bebyggelsen planeras erhålla ett enhetligt formspråk och till största del uppföras i ljusa kulörer eller i gråskala.

Gatustrukturen tar utgångspunkt i den övergripande strukturplanen som togs fram 2019. 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 det planerade naturreservatet. Byggnadernas placering inom fastigheterna varierar redan idag utifrån respektive verksamhetsinriktning varpå att placeringen av byggnader ej preciseras i plankartan.

KUSTSTAD 2025

Detaljplanen ingår i stadsbyggnadsprojektet Kuststad 2025 som ett av fyra delprojekt. Kuststadsorganisationen tog under 2019 fram en övergripande strukturplan för BCT som ämnade visa på den tänkta fysiska strukturen i området samt verksamhetsinriktningen i delområdena. Planförslaget avviker i vissa delar från huvuddragen i strukturplanen (se avsnitt Underlag till detaljplan, BCT).

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

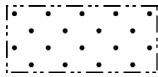
- GATA** Syftet är att skapa en gen, sammanhängande gatustruktur för att stimulera rörelser till, från och genom området, en effektiv spridning av motortrafikrörelser samt hög trafiksäkerhet genom bland annat låga hastigheter, goda siktförhållanden och omsorgsfullt gestaltade trafikrum.
- GÅNG, CYKEL** Syftet med bestämmelsen är att säkerställa gator och vägar som är enbart avsedda för gång- och cykeltrafik.
- PARK** Syftet är att skapa ett sammanhängande parkstråk för att hantera dagvatten och skyfall men även öka områdets naturvärden och attraktivitet.
- NATUR** Syftet är att möjliggöra för naturreservat kring Dalköpingeån samt ta bort befintlig infart (Dalaleden).
- VÄG** Bestämmelsen syftar till att säkerställa områden främst avsedda för motorfordonstrafik.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- J** Industri. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för områden för all slags industriell produktion med undantag för produktion av energi. Laboratorier med tillhörande kontorsverksamhet, partihandel och kompletterande lagring av material och varor ingår i bestämmelsen. Vidare syftar bestämmelsen till att möjliggöra för utbildningsverksamhet med koppling till industriverksamheten. Detaljplanen medger byggrätt för cirka 56 700 kvadratmeter byggnadsarea för sådana verksamheter.
- Z** Verksamheter. Bestämmelsen möjliggör för en blandning av verksamheter såsom lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten, såsom kontor och vissa utbildningar, ingår i bestämmelsen. Detaljplanen medger byggrätt för cirka 81 000 kvadratmeter byggnadsarea för sådana verksamheter.
- Z₁** Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för verksamheter samt serviceändamål i form av café, restauranger, kiosk och gym. Serviceändamålen tillåts endast i bottenvåning eller sammanbyggda med verksamhets-, logistik-, eller industribyggnader.
- J₁** Industri med inriktning mot logistik. Bestämmelsen möjliggör för logistikverksamhet med tillhörande kontor. Detaljplanen medger byggrätt för cirka 81 000 kvadratmeter byggnadsarea för sådana ändamål.
- E** Teknisk anläggning. Bestämmelsen syftar till att säkerställa yta för anläggningar såsom pumpstation och elnätstationer.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- f₁** De byggnader som har fasad inom 45 meter från väg 9 ska utföras med fasader av 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.
- f₂** Skyltar får inte placeras på byggnadernas tak. Skyltar på fasad får inte vara högre än takfot.
- f₃** Bebyggelsen ska ha ett enhetligt formspråk och till största del uppföras i ljusa kulörer eller i gråskala. Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för en god gestaltningmässig helhetsverkan.
- f₄** Belysningsstolpar får vara högst 8 meter. Fasadbelysning samt ljuskällor på belysningsstolpar ska riktas nedåt och får ej släppa ljus över horisontalplan. Färgtemperatur avseende stolp- och fasadbelysning får ej överskrida 2 700 kelvin. Syftet med bestämmelsen är att värna området fladdermusfauna genom att reducera ljusemissioner från fasad- och belysningsstolpar.



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 byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet. Bestämmelsen syftar till att reglera den maximala byggrätten inom användningsområdet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Dagvattendamm Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för dammar i park- och naturstråk i syfte att rena och fördöja dagvatten.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

u₁ Markreservat för underjordiska ledningar.

a1 Strandskyddet är upphävt inom allmän plats. Bestämmelsen syftar till att inom redan ianspråktaga ytor upphäva strandskyddet.

a2 Strandskyddet är upphävt inom allmän plats. Bestämmelsen syftar till att inom redan ianspråktaga ytor upphäva strandskyddet.

Villkorförstartbesked Startbesked får inte ges för byggnadsverk förrän sanering av mark kommit till stånd.

Ändrad lovplikt Bygglov krävs även för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en ljusanordning på fasad eller på belysningsstolpe. Syftet med bestämmelsen är att pröva tänkt belysningsåtgärd mot det allmänna intresset att värna fladdermössfauna i området.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Allmän platsmark inom detaljplanen har kommunalt huvudmannskap.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

DAGVATTEN

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

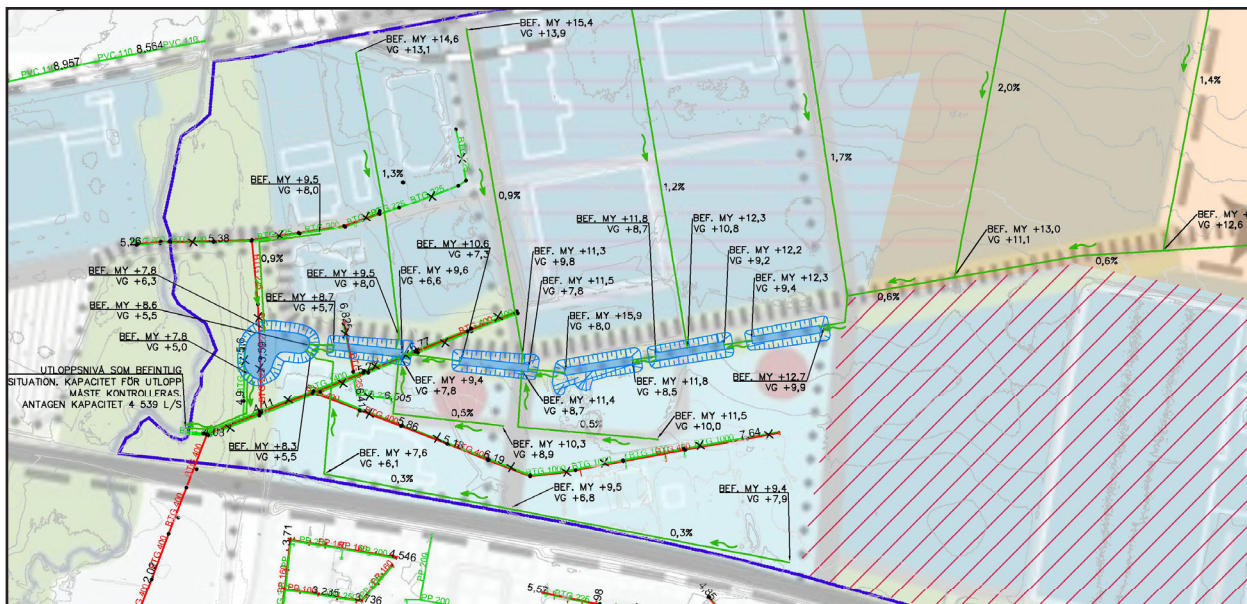
Med utvecklingen av verksamhetsområdet följer en ökad andel hårdgjord yta vilket ställer högre krav på fördröjning av vattenmassor. Ramboll utförde under 2020 en utredning om möjliga dagvattenlösningar för BCT-området samt för den planerade kriminalvårdsanläggningen. Ramboll (2020-12-10) förespråkade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

Utformningen av systemet utgår från befintliga marknivåer. För att ta upp höjdskillnaden mellan öst till väst föreslås dammarna sektioneras och terrasseras för att sedan seriekopplas för en optimerad utformning och god reningseffekt. Dagvattenledningar ansluts successivt så långt uppströms systemet som möjligt. I planområdets södra del planeras dagvattnet gå i ledning längst med väg 9 för att sedan ledas norrut till nämnda dammar. 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. 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 idag 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 föreslagen 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 elnätsinfrastrukturen. Planförslaget föreslår en ny dragning av gatorna i området, varpå det ges möjlighet att lägga om starkströmsledningar och gasledningar. Verksamhetsutövare uppmuntras 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 produktions- och förvaringsanläggning för vätgas. Produktions- och förvaringsanläggningen hanteras i en separat detaljplan, dp 307 Mellanköpinge 1:21 m.fl.

AVFALLSHANTERING

Avfallshantering sker i enlighet med kommunens avfallsplan.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

PLANEKONOMI

Detaljplanen bekostas av Trelleborgs kommun.

Allmän platsmark planläggs med kommunalt huvudmannaskap och därmed ansvarar kommunen för att allmän platsmark byggs ut och byggs om, samt bekostar drift och underhåll. Rivning av anläggningar på kommunens mark, som krävs för detaljplanens genomförande, bekostas av kommunen.

Kostnader för flytt- eller ändringar av ledningar i drift och som är belägna, eller uppsåtligen tänkt vara belägna i allmän platsmark bekostas enligt fördelningen i markkupplåtelseavtal mellan kommunen och ledningshavaren. Om tecknat markkupplåtelseavtal ej föreligger tecknas separat avtal angående bland annat fördelning av ledningsflyttkostnader med den aktuella ledningsägaren. Befintliga ledningsrätter som med anledning av detaljplanens genomförande inte längre är aktuella, omprövas eller upphävs hos lantmäterimyndigheten. Kommunen bekostar lantmäteriförrättning för upphävning eller omprövning av ledningsrätt, dock endast motsvarande den befintliga ledningsrättssträckan. I allmän platsmark ska nya ledningsrätter undvikas. Kommunen bekostar ej omprövning eller upphävning av ledningsrätt för befintlig ledning som ej ligger inom ledningsrättsområdet såvida inte lantmäteribeslutet anger att ledningsrätten ska motsvara ledningens faktiska läge.

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

AVTAL VID FÖRSÄLJNING AV MARK

Kommunen avser att teckna markanvisningsavtal innan försäljning av marken sker. 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 del av fastigheterna Nio-E 1 och del av Dalköpinge 2:1, och löper till och med den sista augusti 2023. Med anledning av planförslaget behöver delar av arrendeavtalen upphöra vid avsatt tid, men det finns möjlighet att teckna nytt arrendeavtal för del av fastigheten Nio-E 1. Dialog om detta sker med berörda parter.

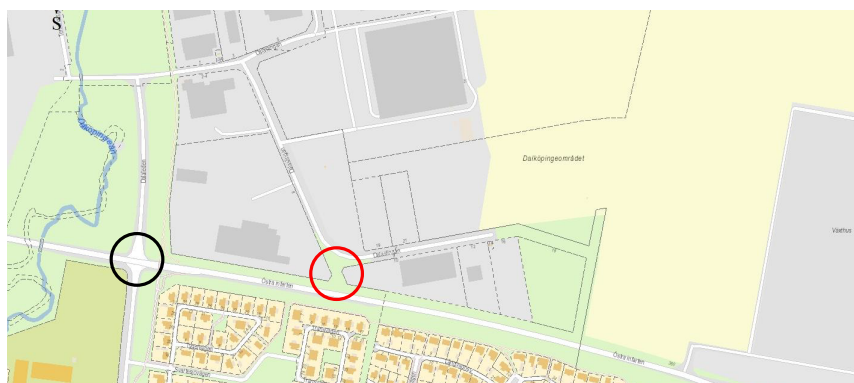
Anläggningsarrende för grusterminal är belägen på en del av fastigheten Nio-E 1, del av Dalköpinge 6:3, samt del av Dalköpinge 2:1. Detta arrendeavtal kan löpa på i sin helhet vid detaljplanens genomförande. Det andra anläggningsarrendet gäller en mast. Detta arrendeavtal ska skrivas om för ett nytt område inom detaljplanområdet.

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 (ärendenr TRV 2022/18109) 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.

FASTIGHETSÄTTLIGA 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 samt 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 lagkraftvinnande. 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 platsmark samt gällande den del av Dalköpinge 6:3 som idag är utlagd som allmän platsmark men i planförslaget kommer bli kvartersmark för verksamhet och logistik. Kommunen ska enligt avsiktsförklaringen erhålla allmän platsmark 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.

SAMFÄLLIGHETER

Utanför planområdet finns en outredd samfällighet. Kommunen kommer i nuläget inte ansöka om fastighetsbildning i anslutning till den outredda samfälligheten.

TILLSTÅND

Dispens Biotopskydd

Inom planområdet finns en trädallé som berörs av det generella biotopskyddet. Dispens från biotopskyddet har sökts hos Länsstyrelsen för fyra skogsallmar som är belägna i trädallén i den östra delen av planområdet i nord-sydlig riktning. Dispens krävs för att möjliggöra för en gatuanslutning

i den östra delen av planområdet. Länsstyrelsen har beviljat dispens från biotopskyddet. Det innebär att kommunen får avverka berörda träd under förutsättningen att vissa villkor som anges i Länsstyrelsens beslut följs. Almskogsallén och dispens för nedtagning beskrivs mer utförligt i kapitlet om naturmiljö, biologiska värden och skyddade arter.

Vid eventuella intrång i skyddade biotoper gäller anmälan om samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken för väsentlig ändring av naturmiljön.

RÄTTIGHETER

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

Ardennern 1

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

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

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

Ardennern 2

Inom Ardennergården 2 finns ledningsrätt 1287-913.1 för gas. Ledningsrätten föreslås omprövas hos lantmäterimyndigheten i samband med att ny ledning läggs ned i gata med kommunalt huvudmannaskap. Upplåtelsen av utrymmet i gatan hanteras med tecknat markupplåtelseavtal mellan kommunen och ledningsägaren. I markupplåtelseavtalet är parterna överens om att ledningsrätt i allmän platsmark ska undvikas om möjligt.

Befintlig ledning tas ur bruk men borttagning/rivning av ledningen sker, vid behov, 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 omprövas i samband med genomförandet av detaljplaneförslaget. Ledningen planeras att placeras i en ny sträckning i den nya gatustrukturen, och upplåtelse för ledningen hanteras genom tecknat markupplåtelseavtal mellan kommunen och ledningsägaren. Ledningsrätt i allmän platsmark ska undvikas. Befintlig ledning tas ur bruk men borttagning/rivning av ledningen sker, vid behov, i samband med framtida markarbeten inom fastigheten.

Ponnyn 1

Ledningsrätt 1287-1414.1 för gas finns inom fastigheten. I dagsläget planeras ledningen ligga kvar i denna sträckning.

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. Enligt uppgifter från ledningsägaren går vattenledningen, delvis, i befintligt ledningsrättsstråk. Den nya detaljplanen föreslår u-område där ledningarna enligt uppgift 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 förläggs i så stor utsträckning som möjligt i allmän platsmark. Förläggning av nya ledningar sker i samband med att ny allmän platsmark 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 rivs 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.

| Del av Fastighet | Fastighets-ägare | Nuvarande markanvändning | Markanvändning i planförslaget | Förslag till åtgärd |
|-------------------------|-------------------------|---|--|---|
| <i>Ardennerg 1</i> | Privat | Kvartersmark industri | Allmän platsmarkmark, park och lokalgata | Regleras till en av kommunen lämpligt ägd fastighet, ex. Dalköpinge 6:3 eller 11:4 |
| <i>Ardennerg 1</i> | Privat | Kvartersmark industri | Kvartersmark, verksamheter och logistik | |
| <i>Ardennerg 1</i> | Privat | Kvartersmark industri | Kvartersmark verksamheter och logistik, samt café, restauranger, gym | Regleras till Ardennerg 2 genom ÖK |
| <i>Ardennerg 2</i> | Kommunen | Kvartersmark industri | Allmän platsmarkmark, park | Regleras till en av kommunen lämpligt ägd fastighet, ex. Dalköpinge 6:3 eller 11:4 |
| <i>Ardennerg 2</i> | Kommunen | Kvartersmark industri | Kvartersmark verksamheter och logistik, samt café, restauranger, gym | |
| <i>Dalköpinge 2:1</i> | Kommunen | Kvartersmark industri | Kvartersmark verksamheter och logistik samt café, restauranger, gym | |
| <i>Dalköpinge 2:1</i> | Kommunen | Kvartersmark industri | Allmän platsmarkmark, park för dagvatten, park, gata och cykelväg | Regleras till kommunen lämpligt ägd fastighet, ex. Dalköpinge 6:3 eller Dalköpinge 11:4 |
| <i>Dalköpinge 2:1</i> | Kommunen | Allmän platsmark, park (lövträdsplanterin g) | Kvartersmark verksamheter och logistik samt café, restauranger, gym | Regleras till kommunen lämpligt ägd fastighet |
| <i>Dalköpinge 2:1</i> | Kommunen | Allmän platsmark, gata | Allmän platsmark, gata | |
| <i>Dalköpinge 6:3</i> | Kommunen | Allmän platsmark, lokalgata samt park och vattenområde | Kvartersmark verksamheter och logistik samt café, restauranger, gym | Regleras till Ardennerg 2 |
| <i>Dalköpinge 6:3</i> | Kommunen | Allmän platsmark, park och vattenområde, samt lokalgata | Kvartersmark verksamheter och logistik | Regleras till Ardennerg 1 med ÖK |

| | | | | |
|-----------------------------|----------|---|---|--|
| <i>Dalköpinge 6:3</i> | Kommunen | Allmän platsmark, lokalgata, samt park och vattenområde | Allmän platsmark, park samt gata och cykelväg | |
| <i>Dalköpinge 6:3</i> | Kommunen | Allmän platsmark, park och vattenområde | Kvartersmark, tekniskanläggning | Kan avstyckas till ny fastighet |
| <i>Dalköpinge 6:3</i> | Kommunen | Allmän platsmark, huvudgata och park | Allmän platsmark, natur | |
| <i>Dalköpinge 6:6</i> | Kommunen | Allmän platsmark, lokalgata | Allmän platsmark, gata | Regleras till kommunen lämpligt ägd fastighet, ex. till Dalköpinge 6:3 |
| <i>Dalköpinge 11:4</i> | Kommunen | Allmän platsmark, park | Allmän platsmark, gata | |
| <i>Mellanköpinge 1:21</i> | Kommunen | Kvartersmark småindustri | Kvartersmark verksamheter, logistik och teknisk anläggning för vätgasproduktion och förvaring | |
| <i>Mellanköpinge 16:177</i> | Kommunen | Allmän platsmark, gata och park | Allmän platsmark, natur och gata | Regleras till kommunen lämpligt ägd fastighet, ex. Dalköpinge 6:3 eller 11:4 |
| <i>Nio-E 1</i> | Kommunen | Kvartersmark industri | Allmän platsmark, gata, park och park för dagvatten | Regleras till kommunen lämpligt ägd fastighet ex. Dalköpinge 6:3 eller 11:4 |
| <i>Nio-E 1</i> | Kommunen | Kvartersmark industri | Kvartersmark verksamheter och logistik, samt café och restaurang | Regleras förslagsvis till Ardennern 2 |
| <i>Ponnyn 1</i> | Privat | Kvartersmark småindustri | Kvartersmark verksamheter och logistik | |
| <i>Ponnyn 2</i> | Privat | Kvartersmark småindustri | Kvartersmark verksamheter och logistik | |
| <i>Ponnyn 3</i> | Kommunen | Kvartersmark småindustri | Teknisk anläggning | |
| <i>Ponnyn 4</i> | Privat | Kvartersmark småindustri | Kvartersmark verksamheter och logistik | |
| <i>Russet 1</i> | Privat | Kvartersmark industri | Kvartersmark verksamheter och logistik | |



Fastighetskonsekvenskarta

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 med flera enligt standardförfarande. Den 6 juni 2022 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att samråda detaljplaneförslaget. Detaljplanen var föremål för samråd mellan den 15 juni och 13 juli 2022.

Inför granskningsskedet har anläggningen för produktion- och förvaring av vätgas inom fastigheten Mellanköpinge 2:1 brutits ut från planförslaget och hanteras framgent i en separat detaljplan. Efter beslut i samhällsbyggnadsnämnden den 11 april ställdes föreliggande detaljplan ut för granskning mellan den 19 april till 3 maj 2023.

För att kunna genomföra detaljplanen och för att åstadkomma en ändamålsenlig gatustruktur behöver ett område för GATA läggas till detaljplanen i den östra delen av området. **Vidare har planområdesgränsen i norr ändrats.** På grund av den ändringen behöver detaljplanen ställas ut för granskning ytterligare en gång, granskning nummer 2.

ORGANISATION

Detaljplanen tas fram inom ramen för näringslivssatsningen Business Center Trelleborg som i sin tur ingår i det större stadsbyggnadsprojektet Kuststad 2025. Samhällsbyggnadsnämnden är ansvarig myndighetsnämnd för föreliggande detaljplan.

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 OCH KULTURMILJÖ

Hela kustområdet i Trelleborgs kommun omfattas av riksintresse högexploaterad kust /kustzon enligt 4 kap. 1 § och 4§ miljöbalken och är i sin helhet riksintresse. Syftet med riksintresset är att värna kustlandskapets unika eller särpräglade kultur- och naturvärden 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 för om exploateringen innebär tätortsutveckling eller utveckling av det lokala näringslivet, liksom om exploateringen syftar till totalförsvarets behov.

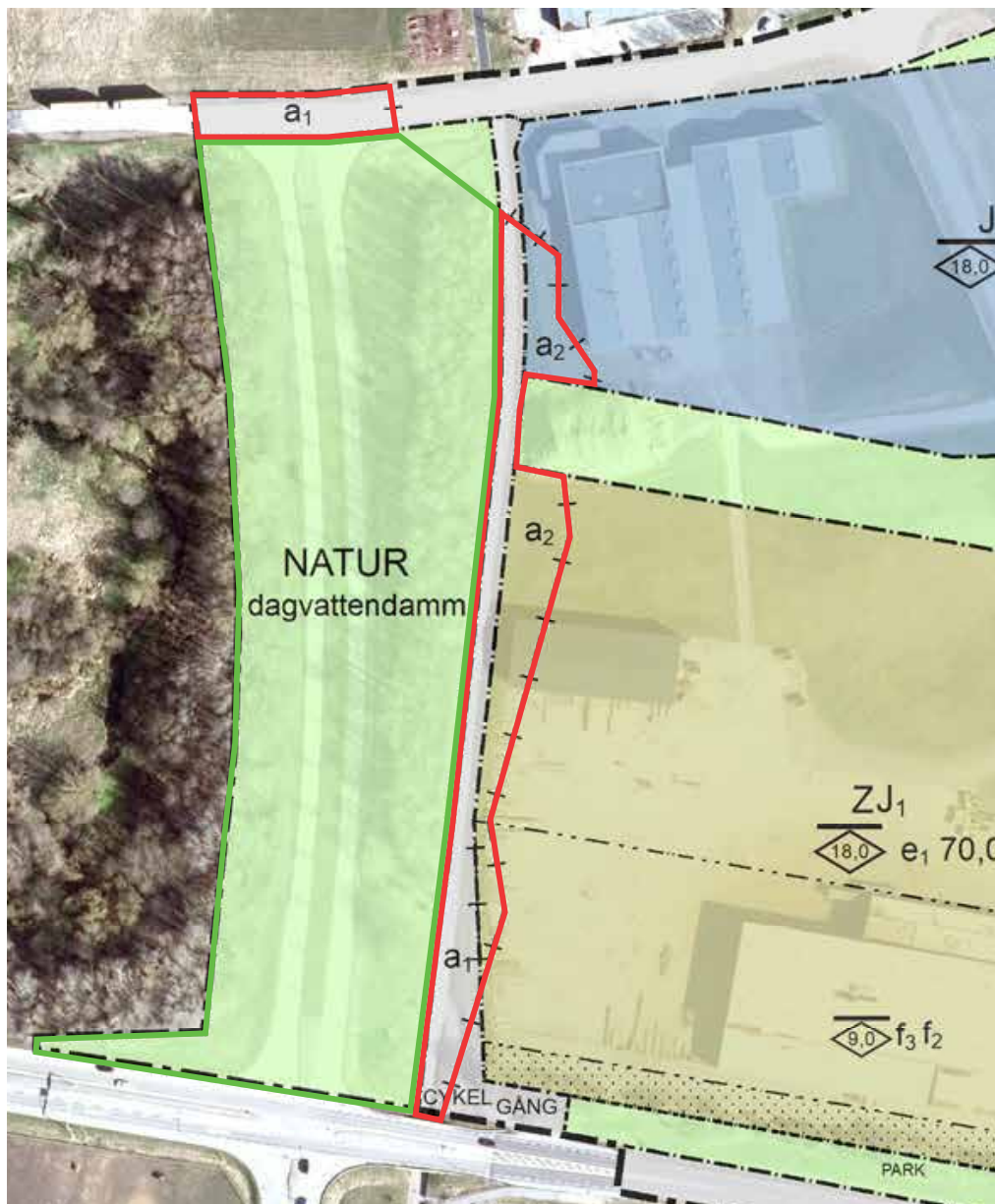
Nytan av utvecklingen av verksamhetsområdet och områdets möjligheter att ge goda utvecklingsmöjligheter för näringslivet, såväl kommunalt som regionalt, bedöms överväga nackdelen med påverkan på riksintresse högexploaterad kust. Inte heller förändrar exploateringen relationen mellan utpekade kultur- och bymiljöer eller medför påtaglig påverkan det typiska kustlandskapet och de naturvärden som riksintresset värnar. Kommunen hänvisar därmed till undantagsregeln i 4 kap. 1 § andra stycket i miljöbalken. Nedan följer kommunens resonemang kring planförslagets påverkan på riksintresset kustzon.

Planförslagets påverkan på kulturmiljön

Specifikt för riksintresse högexploaterad kust, och dess kopplingar till kulturmiljön, när det gäller aktuell exploatering är relationen mellan byarna Dalköpinge och Gislöv som utpekade kulturmiljöer samt deras belägenhet i ett öppet jordbrukslandskap. Planområdet ligger cirka 600 meter från avgränsningen av riksintresse kulturmiljö Gylle - Dalköpinge (M139). Utpekade värden i riksintresset är det öppna slättlandskap med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet samt medeltida kyrkor som väl belyser bygdens betydelse alltsedan förhistorisk tid med bevarade och landskapsdominerande fornlämningar. I samband med framtagandet av Trelleborgs översiktsplan för orter och landsbygd inventerades riksintressena. Planområdet ligger inte inom ett område som är utpekad som känsligt för ny bebyggelse. Byn Dalköpinge är belägen norr om aktuellt planområde och byn Gislöv är beläget nordöst om aktuellt planområde. Området som utgör relationen mellan byarna är utpekad norr om planområdet och påverkas inte av aktuellt planförslag då

det kan ses som en vidareutveckling av ett redan befintligt industri- och verksamhetsområde. Dessutom ianspråktar planförslaget inte heller någon ny mark utanför redan bebyggt område.

Östra verksamhetsområdet avgränsas i norr av det gamla järnvägsspåret, Trelleborg - Rydsgård. Det gamla järnvägsspåret är ett kulturhistoriskt viktigt inslag i landskapet som också fungerar som ett rekreationsstråk som ska bevaras. I samband med att den närliggande kriminalvårdsanläggningen byggs, och då gatunätet inom och vid BCT-området byggs ut, kommer banvallen att prepareras för att bättre kunna fungera som gång- och



Röd markering visar de områden inom vilket återinfört strandskydd upphävs inom ny detaljplan.

cykellänk mellan staden och vidare ut i slättlandskapet. Den planerade bebyggelsen planeras att uppföras i ett redan storskaligt industrilandskap; upplevelsen från det gamla järnvägsspåret kan dock komma att delvis påverkas av planförslaget då utblickar söderut avskärmats av de framtida industri-, logistik eller industribyggnader som inom vissa delområden tillåts få en nockhöjd på 18 meter.

Planförslagets påverkan på naturvärden inom kustzonen

Inom planområdet har ett antal naturområden och biotoper med påtagliga värden identifierats. I planarbetet har nödvändiga anpassningar gjorts i planstrukturen för att motverka påtagligt negativa konsekvenser för naturvärdena samtidigt som de planerade park- och dagvattenstråken på ett förtjänstfullt sätt kan erbjuda viktiga refugier för både djurliv som växtliv i området. Därtill omvandlas en tidigare infartsväg till området till del av det planerade naturreservatet kring Dalköpingeån. Till stora delar bör utökningen av grönytor, samt tillskapandet av naturreservat vid Dalköpingeån, som planen medger kompensera för de igenväxningsytor som försvinner i och med detaljplanens genomförande.

STRANDSKYDD

Idag föreligger inget strandskydd i aktuellt område vid Dalköpingeån. I området utmed Dalköpingeån kommer föreliggande detaljplan att ersätta två äldre detaljplaner från 1989 (Dp 25) respektive 2008 (Dp 148). Området har tidigare omfattats av en äldre stadsplan från 1969 (A105). Enligt 10 a § i lag om införande av miljöbalken, inträder strandskydd när en detaljplan för ett område som tidigare har omfattats av en stadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan.

Det nu återinträdande strandskyddet kommer att sträcka sig 100 meter från Dalköpingeåns strandkanter. Föreliggande detaljplan upphäver de delar av strandskyddet som utgörs av ianspråktagen yta. Denna ianspråktaga yta består av fastighetsmark och redan anlagt gatuumråde. Fastighetsmarken är instängslad och ett upphävande inom detta område

*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. Herrströms mekaniska verkstad på höger sida.



Dalaslingan, vy söderut.

bedöms ej förändra den allemansrättsliga tillgången till å-området. Det redan anlagda gatuområdet fungerar idag som tillfartsväg från östra verksamhetsområdet till Metso och kommer även framgent utgöra en viktig gatukoppling inom logistik- och verksamhetsområdet.

Inom det område som betecknas som GÅNG- OCH CYKEL och NATUR återinträder strandskyddet. Gång- och cykelvägen är befintlig och bedöms ej negativt påverka allmänhetens tillgång till åfåran. Därtill är kommunens avsikt att NATUR-området på sikt ska omvandlas till naturreservat. Dispens kommer därför att sökas för anläggande av de gångstråk, enkla cykelvägar, grusade parkeringsytor eller andra eventuella framtida anläggningar som syftar till att främja naturområdet som natur- och rekreationsområde och tillgängligheten för besökare. Gång- och cykelstråken inom denna del bedöms förbättra tillgängligheten till både naturområdet i sig och vidare till de nya park- och dagvattenstråk som planeras sträcka sig i väst-östlig riktning inom logistik- och verksamhetsområdet. Detaljplanen möjliggör även för en dagvattendamm inom naturområdet vilken kommer att sammankopplas med logistik- och verksamhetsområdets park- och dagvattenstråk. Dagvattendammen planeras att på ett förtjänstfullt sätt integreras som en sammanhängande del av naturreservatet, till positiv fördel för Dalköpingeån då en närliggande dagvattendamm potentiellt sett medför en tillströmning av vatten till ån, till gagn för åns strömlevande arter och bottenfauna.

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 impedimentytter, 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.

ARKEOLOGI

Delar av fastigheten Dalköpinge 2:1 har varit föremål för undersökning då området idag inte är exploaterat 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. Inom fastigheten Ardennern 1 genomfördes en arkeologisk undersökning 1986. Vid den undersökningen framkom fynd av bland annat skivyxa och flintspjutspets. Fornlämningen är idag borttagen.

I september 2021 samrådde kommunen, i enlighet med kulturmiljölagen, med länsstyrelsens kulturmiljöenhet kring nödvändigheten av arkeologiska utgrävningar i området (Dnr 431-36332-2021). Länsstyrelsen bedömde att inga ytterligare undersökningar är nödvändiga då exploateringen inte berör några av kulturmiljölagen skyddade fornlämningar.

NATURMILJÖ, BIOLOGISKA VÄRDEN OCH SKYDDADE ARTER

NATURVÄRDESOBJEKT OCH BIOTOPER

Ett antal naturvärdesinventeringar har genom åren tagits fram avseende området kring Dalköpingeån och naturmarkerna i och vid östra verksamhetsområdet. I syfte att få en uppdaterad överblick över naturvärdena i området tog COWI på uppdrag av kommunen fram en naturvärdesinventering under sommaren 2021. Inventeringen visade att de högsta naturvärdena generellt finns i igenväxningsmarkerna mellan verksamheterna. Ett antal naturvärdesobjekt/biotoper identifierades inom inventeringsområdet:

NT01 – igenväxningsmark Mellanköpinge 1:21. Öppen gräsmark med buskar som hagtorn, rosor och björnbär, blandat med låga träd som körsbär och alm. Gräsdominerad fältvegetation. Naturvärdet bedöms som påtagligt, motiveras av visst biotopvärde från bärande buskar och högt gräs i ett annars starkt påverkat landskap.

NT02 – (berör den östra delen av planområdet) Död allmällé. Lång allmällé som vid COWIs inventeringstillfälle 2021 omfattade 40–50 träd. Samtliga vuxna träd är döda, nya träd tar succesivt deras plats. Generellt fanns det få håligheter i träden men de förekommer. En inventering utförd av kommunen 2022-05-02 påvisar att det idag finns kvar ungefär 30 stående stammar i varierande skick. Allén bedöms ha ett påtagligt naturvärde, vilket motiveras av ett påtagligt biotopvärde från den stora mängden stående och liggande död ved. Allén har skyddsbestämmelse i detaljplan 269 (kriminalvårdsanläggning). I aktuellt planförslag föreslås en lokalgata som sträcker sig i väst-östlig riktning. Gatan utgör en fortsättning på befintlig gata i väster. Gatan ansluts till en ny infartsgata till kriminalvårdsanläggningen och växthusanläggningen som löper öster om planområdet. Lokalgatan föreslås ansluta till den nya infartsgatan genom trädallén, med följd att ungefär 2–4 döda träd måste tas ned. Trelleborgs kommun skickade under 2022 in en dispensansökan till Länsstyrelsen i vilken kommunen föreslog i vilken omfattning fällning och röjning av träd ska ske samt vilka kompensationsåtgärder som bedöms lämpliga. Länsstyrelsen lämnade dispens (Dnr 521-17493-2022) för avverkning av fyra döda almträd, motiverat bland annat då anläggandet av en ny gatustruktur i området ses som ett angeläget allmänt intresse. Dispensen är kopplad till antal villkor, bland annat att de fyra avverkade träden ska lämnas i en solbelyst faunadepå i närområdet och att kompensationsåtgärder i form av nyplantering av totalt åtta lövträd (med minsta stamomkrets ca 20 cm) i tydlig rad längs med planerad gata ska ske inom tre år. Därutöver villkoras att om de nyplanterade träden inte etablerar sig ska de ersättas inom ett år från att de planterade träden togs bort. Dispensen upphör att gälla om åtgärderna inte genomförs under detaljplanens genomförandetid.

Bilden på sida 30 visar på lokalgatans sträckning genom allmällén. NT03 – Igenväxningsmark Dalköpinge 2:1. Öppen gräsmark med buskar som hagtorn, rosor, björnbär och låga träd som körsbär och björk samsas med områden med mer fuktpräglad vegetation. Naturvärdet bedömdes av COWI som påtagligt, med visst habitatvärde.

NT04/BT03/BT05 – Död allmällé - norr. Lång biotopskyddad (BT03) allé med döda almträd. Skiljer sig från NT02 genom att fler träd- och buskarter förekommer. Tysklönn och druvfläder förekommer. Allén omfattar cirka 20–30 träd. En stenmur, bitvis otydlig, finns under merparten av alléns sträckning. Stenmuren är biotopskyddad (BT05). Påtagligt natur- och biotopvärde från en mängd stående och liggande död ved av olika dimensioner. Visst artvärde för förekomst av rödlistade arter. Allmällén kommer tillsammans med stenmuren att förläggas inom allmän plats PARK.

NT05 – Igenväxningsmark NIO-E 1 norr. Ligger utanför planområde.



Urklipp från naturvärdesinventering, COWI 2021. Bilden visar på inventerade biotoper inom utredningsområdet.



Urklipp från naturvärdesinventering, COWI 2021. Bilden visar på naturvärdesobjekt inom utredningsområdet.

Öppen gräsmark med mycket buskar. Påtagligt naturvärde med visst artvärde, bedömningen motiveras av visst biotopvärde från bärande buskar och högt gräs i ett annars starkt påverkat landskap.

NT06/BT04 – Pilallé. Allé bestående av sex silverpilar längs väg. Samtliga träd är skyddsvärda och betraktas som biotopskyddsobjekt. Samtliga träd är mycket grova och/eller ihåliga. Samtliga vitala. Bedöms ha ett påtagligt naturvärde. Pilallén förläggs inom allmän plats PARK.

Längs Dalaslingan finns sex yngre oxelträd, med diameter på cirka 20 cm. Oxelallén (BT01) omfattas av det generella biotopskyddet. Oxelallén kommer att ligga inom allmän plats GATA.

Längs Dalaleden löper idag en trädrad utmed vägbanan bestående av ungefär 18 lindträd. Träden planterades någon gång mellan 2004 och 2007. Denna trädrad är inte i någon av de utförda naturvärdesinventeringarna identifierade som biotopskyddade objekt. Antagligen ansågs allén vid



Död almallé längs ny nordsydlig infartsväg.

inventeringstillfällena ej innehålla vuxna träd (30 år) eller så bedömdes enskilda träd ej heller inneha den erforderliga stamdiameter i brösthöjd (20 cm diameter) som vanligtvis är signalvärden för skyddade alléer. Vid det tillfälle det blir aktuellt att nedtaga enskilda träd i allén avser kommunen att ansöka om dispens från biotopskyddet.

FLADDERMÖSS

Planområdet ligger i direkt närhet till Dalköpingeån där flera populationer av fladdermöss förekommer. Miljökonsultfirman Ekoll AB utförde, tillsammans med sakkunnig underkonsult, under år 2019 en fladdermusinventering inom en sträcka utmed Dalköpingeån. Inventeringen visade på ett överraskande stort antal fladdermöss med hänsyn till den omgivande, hårt exploaterade miljön. Vanligt förekommande arter utgjordes av vattenfladdermöss, större brunfladdermus, nordfladdermus och dvärgpipistrell. Övriga arter i mindre numerär utgjordes av trollpipistrell, sydpipistrell och barbastell. Enligt utredningen födosöker fladdermöss troligen, åtminstone tillfällesvis, 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.

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 i stället planläggas som naturmark vilket ökar naturområdet och avskärmar områdena från varandra, framför allt gällande belysning. Som försiktighetsåtgärd regleras även fasad- och stolpbelysning inom kvartersmark.

Trelleborg kommun arbetar för att naturområdet vid Dalköpingeån ska bli naturreservat. Igenväxningsmarkerna kommer att ersättas med nya ytor intill dagvattendammar och ett tydligt grönt stråk kommer finnas genom verksamhetsområdet, från allmén i öster till Dalköpingeån i väster, något som potentiellt sett skapar nya födosöksområden.

ANPASSNINGAR I DETALJPLAN

Befintliga naturvärden har påverkat detaljplanens utformning då ytor tillskapats för kompensation av igenväxningsmarkerna, främst i de planerade grön- och dagvattenstråken samt genom omvandlingen från infartsväg till naturområde som planen möjliggör vid Dalköpingeån. Dessa nya grön- och blåytor möjliggör för tillskapandet av nya, viktiga områden

för flora och fauna. Därtill har utformningen av allmän plats PARK tagit hänsyn och anpassats till trädallé i norr (BT04) och stenmur (BT05) vilka är generellt biotopskyddade. Allén i form av sex yngre oxlar (BT01) kommer att ligga inom allmän platsmark GATA. De skyddsvärda silverpilarna i planområdets norra del kommer att ligga inom allmän platsmark PARK, i syfte att skydda de omfångsrika trädens kronor och rotsystem. I syfte att reducera ljusemissioner och ljuspåverkan på fladdermöss har plankartan inför antagandeskedet kompletterats med planbestämmelser som reglerar fasad- och stolpbelysning inom fastighetsmark.

PLANFÖRSLAGETS PÅVERKAN PÅ ARTSKYDD

Inom planområdet finns tidigare rapporterade förekomster av en skyddad nationellt fridlyst art. I samrådet framkom att länsstyrelsen ser att ett genomförande av denna del av planen riskerar att väsentligt skada artens bevarandestatus och att dispens från artskyddsförordningen kan vara en förutsättning för ett plangenomförande. Länsstyrelsen menade i sitt samrådsyttrande att kommunen behöver ta fram en riktad inventering för artens förekomst inom planområdet och därefter redogöra för om artskyddsdispens kan komma att krävas. Trelleborgs kommun har därtill, utifrån länsstyrelsens särskilda yttrande i ärendet, ålagt att identifiera och analysera vilka parametrar som kan påverka artens livsmiljö och förekomst när exploatering kring dess tidigare påvisade växtplats sker, med särskilt fokus på platsens hydrogeologi.

Då arten är fridlyst och nationellt skyddsklassad av SLU Artdatabanken nämns i denna planbeskrivning arten ej vid namn utan hänvisas enbart till som art eller artkomplex. Nedan redogör kommunen frågans bakgrund och hur kommunen hanterat frågan.

Under ett fältbesök i juli 2017 hittade miljökonsulter ett bestånd av den rödlistade arten i ett område som då betecknades som igenväxningsmark. I miljökonsulternas inventeringsrapport från 2017 beskrevs att arten är mycket svår att artbestämma med säkerhet och att det krävs genetiska studier för att bekräfta fyndet. Vid senare genomförda inventeringar har arten ej påträffats.

Miljökonsultföretaget Calluna har på uppdrag av kommunen gjort en bedömning av förutsättningarna för aktuell art eller artkomplex att överleva om detaljplanen verkställs och ytorna exploateras. Calluna har sammanställt sina resultat, vilka bygger på bedömningar och syntetiseringar av befintlig kunskap om platsens förutsättningar och artkomplexets krav på livsmiljö, i ett PM (2022). Som underlag avseende eventuella hydrogeologiska förändringar på platsen, som ett resultat av detaljplanens genomförande, har Calluna använt geotekniska rapporter av platsen i vilka jordarter, grundvattendjup och hydrologi beskrivs.

I PM:et framställs att samtliga underarter av aktuell artkomplex ofta förekommer på fuktiga marker, ofta strandängar eller rikkärr. Den enskilt viktigaste faktorn för artens överlevnad är god tillgång till markfukt. Artsläktet är kända för att vara opportunister och många arter kan ganska plötsligt dyka upp på nya platser där förutsättningarna är tillräckligt goda. Konkurrensförmågan hos arten är god, varför de är kvarstående och/eller kan fortplanta sig när igenväxningen har gått ganska långt. Dessa förutsättningar förklarar varför en art inom komplexet kan ha observerats på den aktuella platsen. Tillika visar Callunas undersökningar att grundvattendjupet under markytan varierar stort (2,5 meter till 3,5 meter under markytan) inom aktuella fastigheter men att djupet även under goda förutsättningar (februari) överensstämmer dåligt med kraven som underarterna i artfamiljen har på växtplats (fuktängar, myrar och fuktkärr). Att arten, eller någon annan underart i artkomplexet, som observerades sommaren 2017 alls uppträdde på platsen beror således troligen på några år av goda förutsättningar för arten. Utförda naturinventeringar samt dagvattenutredningen visar att platsen har delområden med fuktigare partier och det är troligt att det räckte för att arten skulle hinna etablera sig. Att arten kunde överleva beror således inte på höga grundvattennivåer som ger kärrika egenskaper. Calluna skriver vidare att vid ett scenario där detaljplanen genomförs i sin helhet bedöms de hydrogeologiska förutsättningarna vara de samma som de befintliga. Det vill säga; exploatering kring eventuell växtplats bedöms ej påverka artens livsförutsättningar.

Callunas bedömning är att en rad sammanfallande omständigheter ledde till att inventeringen 2021 inte noterade några förekomster av den skyddade arten. Inga andra observationer efter sommaren 2017 finns rapporterade till Artportalen. Sommaren 2018 var extremt varm och torr och hade stor påverkan på både växt- och djurliv. Grundförutsättningarna för förekomst av någon underart inom aktuellt artkomplex på platsen var dessutom redan dåliga med tanke på lågt grundvatten och kraftigt igenväxande mark. Därför var marginalerna redan små för arten att alls överleva på platsen, och när extremsommaren kom dog troligen hela beståndet ut.

Vidare bedömer Calluna, utifrån den samlade litteraturen i frågan, att artens frösamlingar som ligger vilande i jorden är mycket kortlivade, med en livslängd på ungefär ett år. Att arten skulle återkomma på platsen som ett resultat av en fröbank i jorden bedömer Calluna som ganska osannolikt.

Calluna genomförde under juli månad 2023 en riktad inventering i syfte att försöka hitta arten och, om fynd görs, artbestämna densamma. Inventeringen genomfördes 6 juli 2023 genom strövinventering av hela området där orkidéerna påträffades 2017. För att underlätta inventeringen hade fynduppgifterna hämtats ned från Artportalen och laddats upp i

fältapplikationen Fieldmaps. De punkter i terrängen som var angivna sedan tidigare eftersöktes särskilt noga. Vid inventeringen påträffades inga exemplar inom artkomplexet. *Calluna* sluter sig till att tidigare bedömningar står fast, det vill säga att beståndet troligen dog ut sommaren 2018 och att platsen inte hyser naturliga förutsättningar för någon art i komplexet och att denna förutsättning inte kommer att förändras av detaljplanen.

ÖVRIGA 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 försämrade habitatkvalitet. Ingen häckning kunde konstateras men miljön i området bedömdes som lämpligt som habitat.

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

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

I utkanten av den nordvästra delen av inventeringsområdet finns registrerade fynd i artportalen av de rödlistade fjärilarna mindre blåvinge (NT) och sexfläckig bastadsvärmare (NT). Dalköpingeån är ett bra habitat för arterna men arterna flyger möjligtvis över eller födosöker stundom inom inventeringsområdet.

TILLGÄNGLIGHET

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 entreéerna är högst begränsade till antalet och då väg 9 är en barriär mellan området och bostadsområdena söder om vägen. 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 i huvudsak separerade gång- och cykelbanor i ett gattunät med god orienterbarhet.

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

GATUNÄT OCH TRAFIK

Söder om planområdet 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 utpekad 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 manuell 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. Skyltningen 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 sidoområden 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 sammanhängande gång- och cykelvägar.

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 att trafikmatas via två nya 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 kriminalvårdsanläggningen och växthusodlingen. Vänstersvängfält anläggs på väg 9 för att möjliggöra magasinering av fordon. Trelleborg kommun har löpande dialog med Trafikverket om de nya tillfarterna och detaljprojekteringen. Ett avtal har tecknats mellan parterna.

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).

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 kriminalvårdsanläggningen, 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 kriminalvårdsanläggningen 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.

Personal- och besöksparkering sker lämpligtvis på kvartersmark. 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 om 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 som finns där idag tillkommit innan riktlinjerna, inträder kraven först när nya byggnader uppförs alternativt när ombyggnad sker. För byggrätter som tillåts mellan 0-30 meter från väg 9 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 acceptabel 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 friskluftsintag. Plankartan innehåller även bestämmelser om krav på val av fasadmaterial och brandskyddsklass för ytterväggar och fönster närmast väg 9.

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 µg/m³ från nuläge till prognosår. Miljö kvalitetsnormer avseende grova partiklar riskerar inte att överskridas. Miljö kvalitetsmålet som årsmedelvärde (15 µg/m³) beräknas överskridas marginellt för prognosåret där högsta halt är 16 µg/m³, varav bakgrundshaltens bidrag är 14 µg/m³ och trafikens bidrag 2 µg/m³.

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

Med föreslagen dagvattenhantering bedöms föroreningsbelastningen från området att minska. Planområdet 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 cirka 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 för dagvattenhantering har säkerställts i tillräcklig omfattning.

MARKFÖRORENINGAR

Ett antal översiktliga geotekniska och miljötekniska undersökningar (Ramboll 2021, 2022) 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 utredningsområdet, utifrån Länsstyrelsens inventering, identifierats som potentiellt förorenade områden. Områdena har dock inte tilldelats någon riskklass.

På fastigheten Ardennern 1 finns en verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel. Där har utförts bland annat industriell tillverkning av hamn

och flygprodukter.

På fastigheten Ardennern 2 har det tidigare tillverkats värmeljus och kronljus mellan år 1984 och 2005. Verksamheten hanterade mer än 5000 ton, men högst 50 000 ton oljeprodukter och kemiska produkter per år. Egen tillverkning av paraffin 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 misstänkts 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 på nästa sida.

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.

Inom delområde 4a har inga halter i jord överskridande riktvärdet för MKM påvisats. Analys av grundvattnet i punkt R4A01 visar att värdet för nickel uppgår till måttlig halt. Föroreningsnivån är i övrigt låg. Sett till antalet provpunkter och undersökningsyta bedöms området vara relativt opåverkat

av föroreningar. Ytterligare undersökningar bedöms av Ramboll som ej nödvändiga.

I utredningen framgår det att området i stort sett till antalet provpunkter och undersökningsytan, bedöms 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 administrativ bestämmelse om utökat marklov och krav på sanering i samband med byggnation sätts ut i plankartan.



Delområden som undersökts för markföroreningar.

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. Sweco har för beräkningarna utgått från de trafikräkningar som WSP manuellt räknade vid sin entimmesräkning 2019. I beräkningarna skrivs trafikflödena schablonmässigt upp till prognosår 2040 i enlighet med Trafikverkets trafikuppräkningsstat 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 överskrids 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) överskrids 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-väg 9 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.

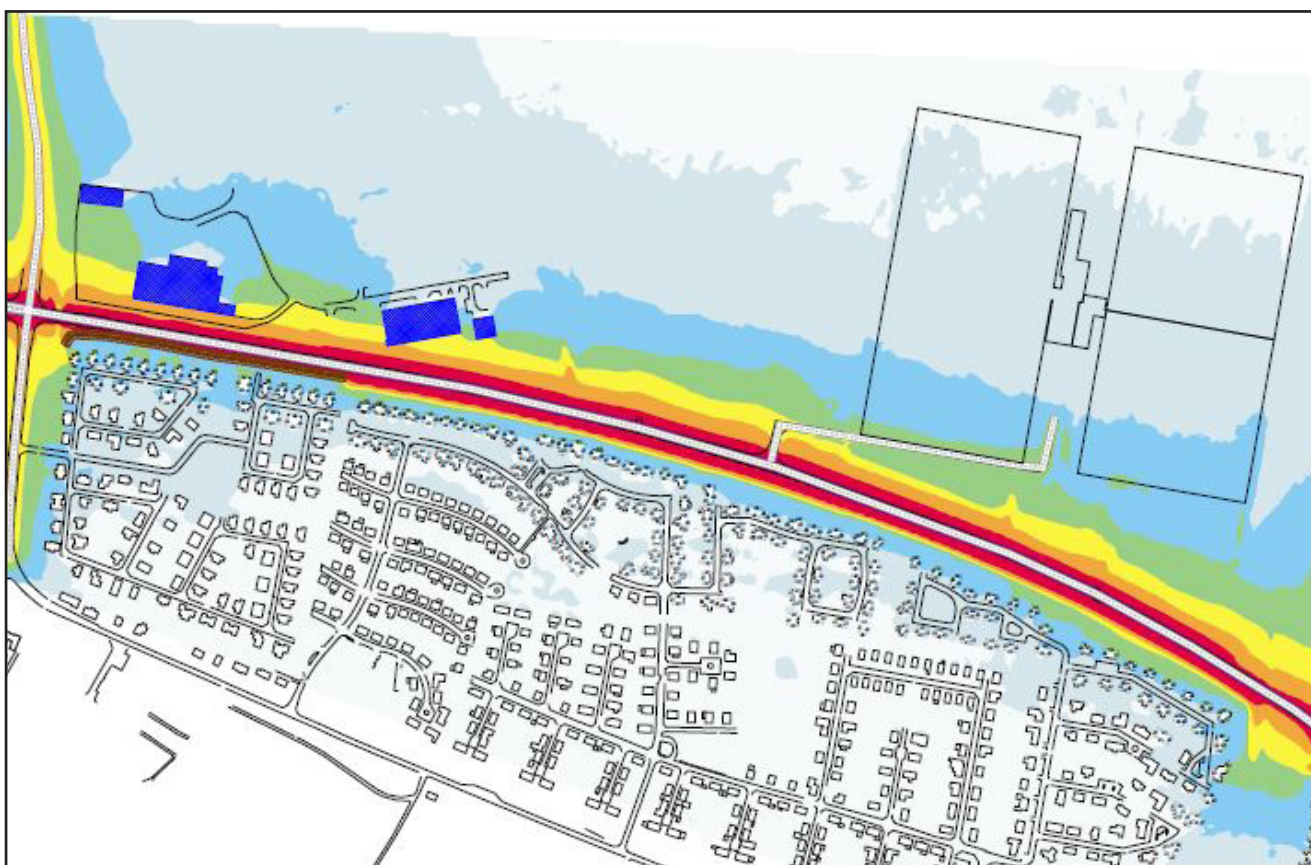
En reduktion av hastigheten från 80 km/h till 60 km/h på väg 9 medför en ljudnivåminskning på mellan 1–4 dBA för bostäderna i närheten av Dalaleden-väg 9 och att enbart två fastigheter erhåller för höga bullernivåer.

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.

Kommunen kommer, då området är utbyggt och vid den eventualitet att bullernivåerna vid fasad för bostadshusen söder om väg 9 överskrider riktvärden, att förlänga och/eller förstärka befintlig bullervall längs väg 9. Eventuella åtgärder görs utanför föreliggande detaljplan. Vid läsningen av bullerkartorna bör tas höjd för att de trafiksiffror som bullerberäkningarna baseras på är högre än vad som påvisas i 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 som är gjorda. Detta föranleder att bullernivåerna även framgent kan ligga på en lägre nivå än vad Swecos bullerprognoser visar på.

Bullerskyddsvall- och plank och en möjlig framtida utbyggnad av dessa möjliggörs för i detaljplanen för Dalköpinge 6:15 m.fl., Dp 148, Trelleborgs kommun.



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 överskrider för 13 fastigheter.



Bilden visar på nollalternativscenario (ingen exploatering, år 2040). Vid ett nollalternativscenario 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

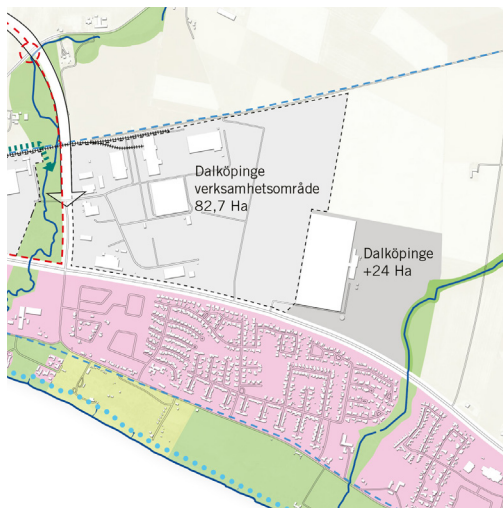
Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dag-, spill och dricksvatten. I samband med utbyggnad av allmän plats kommer ledningar för vatten och avlopp att läggas om.

UNDERLAG TILL PLANARBETET

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FÖR TRELLEBORGS STAD 2035

För området gäller den nyligen antagna fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2035 (2023-01-30).

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, kontor och handel i de centrala delarna av staden.



Dalköpinge verksamhetsområde, i markanvändningskartan (FÖP 2025) betecknat som "Förtätning av verksamhetsområde".



Dalköpinge verksamhetsområde, i markanvändningskartan (FÖP 2035) betecknat som "befintligt verksamhetsområde". Kriminalvårdsanläggningen norr om växthusanläggningen är betecknat som "nytt verksamhetsområde"

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.

Strukturplanen ger att gator och vägar ska vara strukturbildande och utgöra grundstommen i förslaget till detaljplan. Områdets norra del 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 stora delar av 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 ritat upp.

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

Planförslaget frångår Strukturplanen i det att planförslaget möjliggör för storskaliga logistik- och industriverksamheter i det område som i strukturplanen betecknas som Small.

Planförslaget avviker från strukturplanens intentioner kring byggnadshöjder, detta då planförslaget möjliggör för något högre höjder än de som föreskrivs i strukturplanen. Planförslaget möjliggör för byggnader på 9 meter nockhöjd närmast vägen, samt 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. Genomförandetiderna för samtliga gällande detaljplaner är utgångna. 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. Ardennern m.m.

Detaljplanen för kv. Ardennern 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.

Dp 105, Detaljplan för NIO-E m.fl. ”etapp 1”, Dalköpinge

En mindre del av detaljplanen kommer att ersättas. Detaljplanen möjliggör för industri.

UTREDNINGAR

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

- » Arkeologisk utredning 2020, Dalköpinge - vidsträckta fornlämningsområden, Arkeologerna, Ra 2021:7, 2020
- » Meddelande om samråd enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen inför planerad detaljplan för fastigheten Ardenneren 2 m. fl., Trelleborgs kommun, dnr: Dnr 431-36332-2021

- » Dagvattenutredning för fastighet Trelleborg Dalköpinge 2:1 m.fl. Ramböll, 2020.

- » Trafikutredning/analys, kriminalvårdsanstalt i BCT, WSP, 2021
- » PM Trafikutredning BCT, WSP, 2019
- » Bilaga Grov trafikflödesfördelning, WSP, 2021
- » Trafikbulerutredning inför detaljplan, Sweco, 2022.

- » Naturvärdesinventering Dalköpinge 2:1, COWI, 2021
- » Inventering och bedömning av naturvärde, Hamninfart- Planerad ringled och logistikcenter i Trelleborgs kommun, Enetjärn, 2017
- » Livsmiljö för fridlyst art vid Dalköpinge, Trelleborg, Calluna, 2022.
- » PM Inventering av fridlyst art vid dalköpinge 2:1, Calluna 2023
- » Inventering av fladdermusfaunan inom en sträcka utmed Dalköpingeån, Trelleborgs kommun. Ekoll/Naturvårdskonsult Gerell, 2019

- » Naturvärdesinventering och artinventeringar vid Dalköpinge Naturstråk, Trelleborgs kommun. Ekoll, 2019.

- » Geo- och miljöteknik, PM BCT Trelleborg, Ramböll, 2021
- » PM Ardenneren 2, Miljöteknisk undersökning inom fastigheten Ardenneren 2 i Trelleborg, Ramböll, 2021
- » MUR/GEO Ardenneren 2, Ramböll, 2021
- » PM Geoteknisk och miljöteknisk undersökning för exploateringsområde BCT, delområde 4a, Ramböll, 2021
- » PM Geoteknik Ardenneren 2, Ramböll, 2021
- » MUR/GEO NIO-E, delområde 4a, Ramböll, 2022

- » Riskutredning farligt gods, Ardenneren 1 m.fl Trelleborg, AFRY 2021
- » Luftutredning planområde Ardenneren 1 m.fl. AFRY, 2021

MEDVERKANDE

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

- *Gisela Öst, kommundirektör*
- *Charlotte Lindström, processledare Kuststad 2025, Kommunledningsförvaltningen*
- *Mårten Olsson, tillväxtchef, Kommunledningsförvaltningen t.o.m augusti 2023*
- *Johanna Blixt, mark- och exploatering, delprojektledare BCT,*

Kommunledningsförvaltningen

- *Christofer Ingemansson, planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen*
- *Karin Gallardo, t.f. planchef, Samhällsbyggnadsförvaltningen*
- *Anders Bramme, t.f. stadsarkitekt, samhällsbyggnadsförvaltningen*
- *Jan-Åke Persson, projektledare, utredning och utveckling, Teknisk serviceförvaltning*
- *Johan Pettersson, miljöinspektör, Samhällsbyggnadsförvaltningen*
- *Kristoffer Kolbjörnsen, projektledare, projektenheten, Teknisk serviceförvaltning*

