

DETALJPLAN FÖR
ARDENNERN 1 M.FL.

”BUSINESS CENTER TRELLEBORG” - TRELLEBORGS KOMMUN



Medfinansierat av Europeiska unionens
fond för ett sammanlänkat Europa



TRELLEBORGS KOMMUN

DP 283 GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2

GRANSKNINGSHANDLING 3

2024-03-18

PLANARKITEKT
Christofer Ingemansson
David Tufvesson

PLANHANDLINGAR
Planbeskrivning
Plankarta
Detta granskningsutlåtande

PLANFÖRFARANDE
Detaljplanen tas fram med standardförfarande i
enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

GENOMFÖRANDE AV SAMRÅD OCH GRANSKNING	4
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER PÅ PLANHANDLINGARNA	5
STÄLLNINGSTAGANDE	5
MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK	6
LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE	6
TRAFIKVERKET	12
LANTMÄTERIET	12
KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN	13
KOMMUNSTYRELSENS YTTRANDE	13
REGION SKÅNE	13
TEKNISKA FÖRVALTNINGEN	13
SAKÄGARE OCH ÖVRIGA	14
TELE2	14
NORDION ENERGI	14
ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET	15

GENOMFÖRANDE AV SAMRÅD OCH GRANSKNING

Föreliggande detaljplan har varit föremål för samråd och utställt för granskning vid två tillfällen. Detta granskningsutlåtande berör det senaste granskningstillfället, vilket företogs mellan den 23 oktober till den 8 november 2023.

- Detaljplanen var föremål för samråd mellan 2022-06-15 till 2022-07-13. Ett öppet samrådsmöte hölls 2022-06-21 i Rådhusets receptionshall. Vid mötet närvarade 5 medborgare som fick tillfälle att ge sina synpunkter på detaljplanen och få svar på sina frågor.
- Förslaget har sedermera ställts ut för granskning i två omgångar; en första gång mellan 19 april till den 3 maj 2023 samt mellan den 23 oktober till den 8 november 2023. Detta granskningsutlåtande avser den senaste granskningen. Under den senaste granskningstiden inkom 8 yttranden, varav 4 utan synpunkter. Yttrandena redovisas och svaras för i detta granskningsutlåtande nummer två.
- Under utställningsperioderna fanns planhandlingarna tillgängliga på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Trelleborgs kommun, Stadsbiblioteket i Trelleborg stad samt på kommunens hemsida.

INKOMNA YTTRANDEN UTAN SYNPUKTER

- Tele2
- Kommunstyrelsen
- Nordion Energi
- Region Skåne

INKOMNA YTTRANDEN MED SYNPUKTER

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Teknisk serviceförvaltning, Trelleborgs kommun

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER PÅ PLANHANDLINGARNA

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

Inga myndigheter eller statliga verk bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Inga kommunala eller regionala organ bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Inga sakägare eller övriga bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna.

STÄLLNINGSTAGANDE

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser i en samlad bedömning att detaljplanen har tagit erforderlig hänsyn till inkomna yttranden och sammanvägt dessa i en helhetsbedömning mellan olika allmänna och enskilda intressen.

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE- PRÖVNINGSGRUNDER ENLIGT 11 KAP. 10 § PBL

STRANDSKYDD

Länsstyrelsen ser inte hinder mot ett upphävande av strandskyddet enligt planförslaget. Kommunen bör dock förtydliga enligt vilket särskilt skäl som skyddet upphävs. De särskilda skälen finns i 7 kap 18 c § miljöbalken. Detta behöver anges både för allmän plats som planläggs för GATA/GÅNG- OCH CYKEL, och för kvartersmark.

På s. 7 i planbeskrivningen står att planbestämmelse a1 och a2 båda gäller allmän plats. Detta bör ändras för att överensstämma med plankartan.

KOMMENTAR

Noterat, planbeskrivningen kompletteras med ändringar och förtydliganden.

HÄLSA OCH SÄKERHET – MARKFÖRORENINGAR

Länsstyrelsen bedömer att hela planområdet inte är provtaget. Länsstyrelsen ser en risk för klorerande lösningsmedel i del av planområdet. De grundvattenrör som tagits ut i närheten har inte provtagits med avseende på klorerade lösningsmedel. Kommunen behöver bedöma planområdet i sin helhet och ta hänsyn till samtliga misstänkta föroreningar som kan förekomma i mark och grundvatten.

Länsstyrelsen konstaterar att frågan om markföroreningar inte har utretts och redovisats tillfredsställande. Det ska av planhandlingarna och utredning framgå vilka markföroreningar som är aktuella inom området och vilka efterbehandlingar som krävs för att göra marken lämplig för ändamålet, vilket saknas. Det är kommunen som vid planläggningen ansvarar för att marken undersöks och bedöms. Om marken är förorenad, ska kommunen även bedöma om olika efterbehandlingsåtgärder som kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Om marken visar sig vara förorenad, och en efterbehandling kan göra marken lämplig, ska markens lämplighet säkerställas antingen innan planen antas eller genom villkorat lov eller startbesked enligt 4 kap. 14 § PBL.

KOMMENTAR

Ramboll har på uppdrag av kommunen gjort kompletterande mark- miljöutredningar inom fastigheten Ardennergården 1 under våren 2024. Provtagningar av mark- och grundvatten, för vilka förekomsten av klorerande lösningsmedel eller andra klorväten särskilt har utretts, visar ej på några förhöjda värden. Med denna kompletterande utredning bedömer kommunen att planområdet har utretts på ett uttömmande och heltäckande sätt. Planbeskrivningen har kompletterats med information/resultat från denna senaste mark-/miljöutredning samt med en tydligare redovisning av vilka markföroreningar som är aktuella inom området.

I plankartan regleras krav på sanering av mark innan startbesked för byggnation får ges.

Miljöavdelningens utlåtande: bedömningen att fler undersökningen inte är nödvändiga delas av miljöavdelningen. Området är väl provtaget och en relativt tydlig bild av områdets föroreningssituation finns. De förhöjda halter av vissa ämnen i mark är, såsom beskrivs i texten avgränsad i djupled till ytligare jordlager som avses bli hanterade vid exploatering av området. I grundvatten har förhöjda halter av nickel, kalcium, mangan och PAH påträffats för vissa prov. Miljöavdelningen bedömer att förekomsten av föroreningar kommer från ovanliggande jordlager och att nivån i grundvattnet kommer att minska när denna källa till förorening försvinner i samband med exploatering.

Nivån av nickel i mark ligger i det provtagna området i genomsnitt under snittet för bakgrundshalterna i Trelleborg med omnejd. Både nickel och PAH binds till organiskt material och förväntas därmed främst vara bundet till ovanliggande mark och försvinna i samband omhändertagandet av denna. Att grundvattnet i vissa prov visar förhöjda halter av kalcium och mangan motiverar inte i sig saneringsåtgärder då det inte kan anses skäligt motiverat att utföra grundvattensanering av dessa ämnen på grund av föroreningarnas relativt låga farlighet och att föroreningarna kan hanteras enkelt om uttag för dricksvatten skulle bli aktuellt.

HÄLSA OCH SÄKERHET – RISKER FÖR OLYCKOR

VÅRDANLÄGGNING I NÄRHETEN AV PLANOMRÅDET

En lagakraftvunnen detaljplan (DP 269) möjliggör Vård - kriminalvård.

Vårdändamålet är nära beläget ändamål J- industri i aktuellt planförslag. Länsstyrelsen saknar bedömning av planförslagets omgivningspåverkan på ändamålet D1- kriminalvård som är en känslig verksamhet där frihetsberövade människor vistas på stadigvarande basis och på så sätt är särskilt utsatta för risker.

KOMMENTAR

Planförslaget medger ett generellt industriändamål, vilket inte ger några begränsningar i sig gällande omgivningspåverkan. Om det blir aktuellt med etablering av en verksamhet med så pass stor omgivningspåverkan att närliggande skyddsobjekt skulle riskera att påverkas redovisas detta bäst i efterkommande skede genom tillstånds/anmälningsplikt enligt miljöbalken samt en aktiv miljötillsyn. Verksamheten kommer då behöva redovisa skyddsåtgärder så att störningar inte uppstår eller minskar till acceptabla nivåer.

Planbeskrivningen uppdateras med bedömning om hur kommunen anser att planförslagets risk för omgivningspåverkan hanteras i den utsträckning som PBL och detaljplanen kräver, att risker mot områden med känsligare markanvändning inte kommer kunna uppstå.

PÅGÅENDE DETALJPLAN FÖR VÄTGASANLÄGGNING

Länsstyrelsen har kunskap om pågående miljöprövning gällande vätgasanläggning som ligger i direkt anslutning till planområdet. Länsstyrelsen har vid planmöte angående vätgasanläggningen påpekat (Länsstyrelsens dnr: 402-11359-2023) att riskfrågan kopplad till vätgasanläggningen är direkt förbunden till de ändamål som görs möjliga i aktuell detaljplan och vice versa beroende på vilken av detaljplanerna som antas först.

KOMMENTAR

Det är inte längre aktuellt med etablering av vätgasanläggning inom del av fastighet Mellanköpinge 1:21. Fastigheten återgår till denna detaljplanen och planläggs för Z-ändamål.

KOMBINATION AV PLANBESTÄMMELSER INOM PLANOMRÅDET

Länsstyrelsen menar att det föreslagna ändamålet Z1 inte är lämplig då det inte går att lägga till användningar i Z -verksamheter som inte ryms i ändamålet.

Länsstyrelsen anser att användningsbestämmelse för café, restaurang, kiosk och gym inte ingår i användningen Z. Annan användningsbestämmelse som är knuten till den verksamheten, dvs riktad till allmänheten, bör användas. Caféter, restauranger, gym och kiosker ryms i andra ändamål, exempelvis ändamålet C. Utöver detta möjliggörs café, restaurang, kiosk och gym inom samma område som J-industri utan begränsningar avseende omgivningspåverkan. Länsstyrelsen anser inte att obegränsat J kan samlokaliseras med verksamheter som är riktade till allmänheten.

Länsstyrelsen menar att J1 – logistik kan möjliggöra både drivmedelhantering och kylanordningar med ämnen som kan vara farliga för omgivningen såsom ammoniak. Länsstyrelsen saknar redogörelse för vad ändamålet J1 kan ha för omgivningspåverkan utifrån risker gentemot exempelvis bostäderna på andra sidan vägen. Ändamålen som ligger direkt an mot den planerade vätgasanläggningen behöver bedömas, avvägas och redogöras för utifrån risk. Länsstyrelsen saknar redogörelse för den riskbild som uppstår i och med de föreslagna användningsbestämmelserna J och J1 så nära planerad verksamhet i angränsande planområde i en pågående planprocess och miljöprövning.

KOMMENTAR

Planbestämmelsen Z1 utgår från plankartan och kvar blir J - industri inom dessa användningsområden. Vidare utgår även J1 ur plankartan varpå verksamheter med hantering av riskfyllda ämnen inte längre kan etablera sig i användningsområdena som vetter mot bostadsbebyggelsen i söder. Resonemang om riskbild för bostäder tas även upp i planbeskrivningen under Hälsa och säkerhet - risk för olyckor, se tidigare kommentar.

Potentiell riskbild mellan detta planförslaget och tidigare angränsande planförslag för vätgasanläggning finns inte längre kvar då vätgasanläggningen ej längre är aktuell inom detta område och fastigheten åter ingår i denna detaljplan.

ÖVRIGA FRÅGOR

INFORMATION OM SKYDDSRUM

Länsstyrelsen utläser av planhandling att det inom området finns två skyddsrum som kan påverkas av planförslaget. Planhandlingarna redogör inte för att skyddsrum finns samt hur dess funktion och tillgänglighet ska kunna fortgå. Det framgår inte heller om avsikten är att bevara skyddsrummen eller att avveckla det. Om genomförandet av detaljplanen förutsätter att skyddsrummen avvecklas helt krävs det särskilda skäl. Alternativt att skyddsrummen avvecklas på den aktuella platsen och ersätts inom fastigheten.

Berörda skyddsrum i aktuell detaljplan:

- Skyddsnumsnummer: 195953-3, 40 platser, teknisk regel SR
- Skyddsnumsnummer: 186939-8, 60 platser, teknisk regel TB78

Utifrån Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) handbok Skyddsrum SR 15 utgör Trelleborg skyddsrumstätort. Skyddsrumstätorterna är uppdelade i A-respektive B-områden där A- områdena avser de områden på orten där befolkningstätheten är som störst och där skyddsrumsbeståndet bör vara särskilt prioriterat. Även i dessa områden bör försiktighet iakttas när det gäller avveckling av befintliga skyddsrum. I regel ska skyddsrum dock vara kvar och får endast i undantagsfall avvecklas och då om det finns särskilda skäl för det.

Om skyddsrumfrågan inte är avgjord inom planprocessens ram kan detaljplanen bli verkningslös i vissa delar eller i sin helhet om ansökan avslås efter att detaljplanen antagits. Därför råder Länsstyrelsen att skyndsamt ansöka om avveckling om planförslagets avsikt är att avveckla skyddsrummet samt invänta beslut innan detaljplanen går till antagande.

Om kommunen avser att avveckla skyddsrum behöver de skicka in ansökan om avveckling till MSB. Ansökningsblankett och mer info om avveckling finns i länken här: <https://www.msb.se/sv/amnesomraden/krisberedskap--civilt-forsvar/befolkningsskydd/skyddsrum/avveckling-av-skyddsrum/> Om byggnaden med skyddsrummet ska rivas ska rivningslov samt information om den planerade användningen av fastigheten bifogas till ansökan.

KOMMENTAR

Planförslaget föreslår ej att skyddsrum avvecklas eller att skyddsrummens funktion eller tillgänglighet förändras. Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av planförslagets påverkan på områdets skyddsrum.

INFORMATION OM ARTSKYDD

Kommunen har gjort följdinventeringar av den skyddade nationellt fridlysta art som Länsstyrelsen lyfte i samrådet. Länsstyrelsen har ingen erinran kring slutsatsen. Notera att om arten dyker upp igen, är det förbjudet att skada individer eller förstöra växtplatsen.

Det är förbjudet att störa fladdermöss, och att förstöra deras fortplantningsområden eller viloplatser, även visten dagtid. Hela planområdet har inte inventerats för fladdermöss. Inventeringen av fladdermusfaunan utmed Dalköpingeån från 2019, konstaterar dock att ex. nordfladdermus troligen har kolonier i den angränsande bebyggelsen. Även troll- och sydpipistrell noterades i stora antal nära planområdet. Att åtgärder planeras i planen som är positiva för fladdermöss, är inte ett undantag från förbuden.

Det är inte klarlagt i planen om boplatser eller viloplatser finns i planområdet. Det finns därför viss risk att fladdermöss störs eller livsmiljöer förstörs vid ett plangenomförande, ex. vid rivning av byggnader. Länsstyrelsen vill upplysa om att om fladdermöss noteras, ska arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen kontaktas. Kommun och verksamhetsutövare måste vara uppmärksamma på detta vid genomförandet.

Artskyddet gäller alltid, även när en detaljplan har vunnit laga kraft. Om fridlysta arter tillkommer i planområdet efter att en detaljplan antas, kan det påverka möjligheten att genomföra planen.

KOMMENTAR

Noterat. Synpunkten föranleder ingen åtgärd.

INFORMATION OM BIOTOPSKYDD

Länsstyrelsen rekommenderar att allén längs Dalaslingan (s. 30 i planbeskrivningen, kallad BT01) ges skydd i plankartan. Allén ligger på mark planlagd för Allmän plats – GATA, och det bör framgå att träden är skyddade för att minska risk för skada vid ex. markarbete. Åtgärder som kan skada alléträd, så som avverkning eller grävning i rotzonen, är förbjudna enligt biotopskyddet.

Dispens har lämnats för avverkning av fyra alléträd. Länsstyrelsen erinrar om att träden som planteras som kompensationsåtgärd utmed gatan i östra delen av planområdet, också kommer att omfattas av biotopskydd för alléer.

KOMMENTAR

Bestämmelse om utökad lovplikt för fällning av dessa träd förs till plankartan.

Kommunen är införstådd med att dessa nyplanterade träd kommer att införlivas i biotopskyddet.

LÄNSSTYRELSENS BEDÖMNING

Länsstyrelsens samlade bedömning är att marken inte är lämplig för föreslagen markanvändning med hänsyn till hälsa och säkerhet – förorenad mark och risk för olyckor. Länsstyrelsen menar att planhandlingarna inte visar att markens lämplighet för föreslagen bebyggelse säkerställts. Mot bakgrund av detta kan Länsstyrelsen komma att kalla in planen för överprövning enligt 11 kap. PBL.

TRAFIKVERKET

Kommunen bör säkerställa att berört vägområde av väg 9 inkl. mark som behövs för breddning för vänstersvängkörfält planläggs som "VÄG" i plankartan.

KOMMENTAR

Noterat. Utrymme för vänstersvängfält tillförsäkras i plankarta.

LANTMÄTERIET

Plankarta med bestämmelser

Det framgår inte vilken markanvändningen som ska gälla för den smalare grålagda remsan precis öster om allmän plats Natur.

Grundkarta

För att uppgifterna i grundkartan ska vara aktuella bör den inte vara äldre än tre månader. Vid grundkartans beteckningar står att den upprättats 2022.

KOMMENTAR

Översyn av plankartan görs avseende tydlighet i markanvändningar.

Angiven markanvändning är CYKEL och GÅNG.

Grundkartan aktualiseras inför antagandeskedet.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

KOMMUNSTYRELSENS YTTRANDE

Kommunledningsförvaltningen är positiva till planförslaget och har inget att erinra mot granskningsförslaget.

KOMMENTAR

Noterat. Yttrande föranleder ingen åtgärd.

REGION SKÅNE

Region Skåne avstår att yttra sig över ovanstående detaljplan.

KOMMENTAR

Noterat. Yttrande föranleder ingen åtgärd

TEKNISKA SERVICEFÖRVALTNINGEN

För att säkerställa möjligheten att anlägga en mindre parkering som syftar till att tillgängliggöra natur- och rekreationsområdet för besökare ser stadsmiljöavdelningen det som önskvärt att det planläggs en yta för parkering i norra delen av NATUR-området.

För att tillskapa en relativt gen och orienterbar anslutning, samt för att förbättra tillgängligheten för oskyddade trafikanter mellan planområdet och befintligt område söder om väg 9 är det viktigt att det tillskapas en gång- och cykelbana mellan befintlig busshållplats vid Dalaleden och planområdets nya anslutning till väg 9.

KOMMENTAR

Möjlighet för parkering inom naturmarken i väster läggs till i plankartan.

Användningen PARK begränsar inte möjligheten att skapa gång- och cykelstråk. Detta är möjligt att anlägga utan att extra precisering görs i plankartan.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

TELE2

Tele2 har inget att erinra.

KOMMENTAR

Noterat. Yttrandet medför ingen åtgärd.

NORDION ENERGI

Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Nordion Energi har ingen erinran på planen då våra yttranden har tillgodosetts i samrådsskedet.

KOMMENTAR

Noterat. Yttrandet medför ingen åtgärd.

ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET

Följande ändringar har gjorts i planförslaget:

- Planförslaget förtydligas avseende upphävande av strandskydd.
- Planbeskrivningen uppdateras med bedömning om hur kommunen anser att planförslagets risk för omgivningspåverkan hanteras i den utsträckning som PBL och detaljplanen kräver.
- Då det visat sig att del av fastigheten Mellanköpinge 1:21 inte har förutsättningar att planläggas för en produktionsanläggning för vätgas är den utbrutna detaljpaneläggningen för denna fastigheten inte längre aktuell. Fastigheten tas åter in i detta planförslag och prövas nu för Z - verksamhetsändamål.
- Planbestämmelserna Z1 och J1 utgår från plankartan. Kvar blir J - industri och Z - verksamheter inom dessa användningsområden.
- Information om att befintliga skyddsrum ej bedöms påverkas vid genomförandet att detta planförslaget förs till planbeskrivningen.
- Bestämmelse om utökad lovplikt för fällning av trädrad inom mark som planläggs för GATA förs till plankartan.
- Utrymme för vänstersvängfält för väg 9 tillförsäkras i plankarta.
- Möjlighet för parkering inom naturmarken i väster läggs till i plankartan.

