

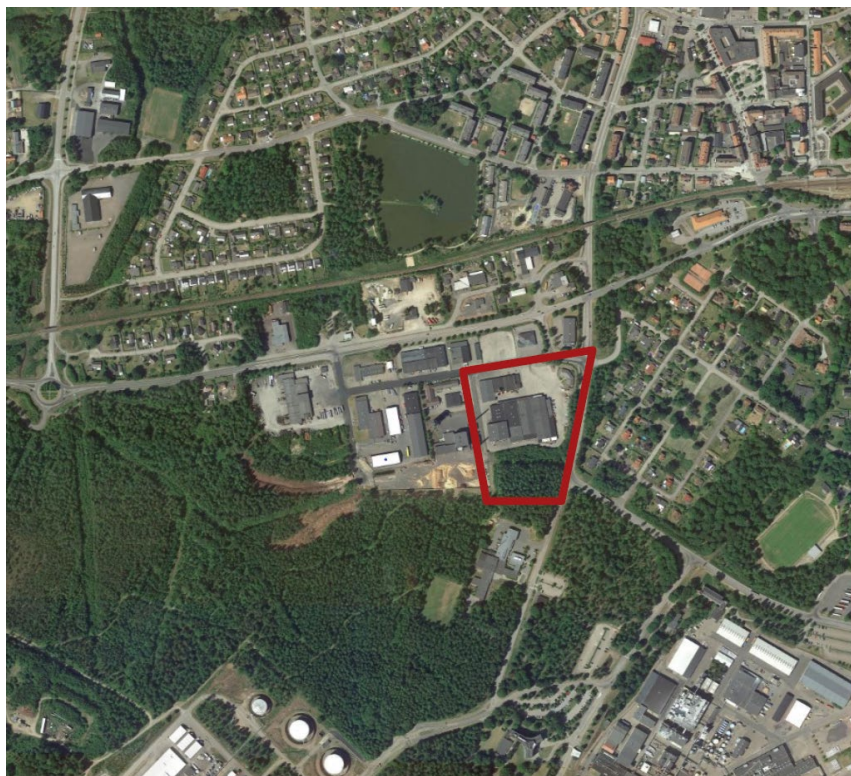


Datum:
2021-08-26

Diarienummer:
BN-2019/18
KS-2020/114

Detaljplan för Dalian 5 m.fl. (Industriutvidgning), Perstorps kommun, Skåne län

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplanen har

Upprättats: 2020-05-12
Antagits av KF: 2021-08-25
Vunnit laga kraft:

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en större markyta, genom fastighetsreglering, avsedd för industriutvidgning i form av en lagerlokal för fastighetsägaren till Dalian 4 och 5 söderut, på intilliggande del av Perstorp 25:1.

Bakgrund

Industriverksamheten på Dalian 4 och 5 är i behov av att expandera. Fastighetsägaren, IJ Fastighets AB, har lämnat begäran om detaljplaneläggning samt markinköp.

Då marken idag är reglerad som parkmark krävs att en ny detaljplan upprättas för att tillåta industriändamål på den utvidgade fastigheten. Perstorps Fjärrvärme har tidigare visat intresse för ytan, men avstått från att gå vidare. I gällande detaljplan för del av Perstorp 25:1 förekommer även planlagd huvudgata ämnad åt Perstorp industriPark, vars anslutningspunkt med denna plans antagande utsläcks. Perstorp industriPark har i ett tidigt skede gjorts medvetna om detta och då inte haft något att invända.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt 5 kap 27 § PBL (2010:900) med s.k. standardförfarande.

SAMRÅD

GRANSKN./UNDERR.

ANTAGANDE

LAGA KRAFT

Process – Standardförfarande

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (denna handling)
- Plankarta (inkl. grundkarta) med planbestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Utökningen av Dalian 5 bedöms inte innebära en signifikant ökning av trafiken i området då fastighetsägaren ej har för avsikt att utöka antalet fordonsrörelser till och från fastigheten.

Planområdet angränsar till befintlig industri och planlagd mark för industriändamål.

Perstorpsbäcken är slutrecipient och uppnår måttlig ekologisk status. Vid genomförande tas idag reglerad parkmark i anspråk. Aktuell yta utgör ett mycket begränsat tillskott till den totala ytan från vilken dagvatten avleds till Perstorpsbäcken. Risken att föroreningsbidraget ökar väsentligt bedöms som liten. Dagvattennätet i Verkstadsgatan, som Dalian 5 ansluter till, är maximalt belastat. Fastigheten får inte släppa mer dagvatten än vad den gör idag, varför överskott ska hanteras på den egna fastigheten. Planförslagets påverkan på Miljö kvalitetsnormer för vatten bedöms, med denna åtgärd, som liten.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge och avgränsning

Föreslaget planområde är beläget söder om statlig väg 21 och angränsar till Verkstadsgatan i norr, Oderljunga-, Bruks- och Räddningsvägen i öst, Perstorp industriPark och Perstorps räddningstjänst i syd, samt Perstorps Fjärrvärme i väst. Planområdet är ca 31 883 kvadratmeter. Av dessa utgörs 8 798 kvadratmeter av den del av Perstorp 25:1 som avses köpas av IJ Fastighets AB och tilläggas Dalian 5 genom fastighetsreglering.

Markägare

Perstorps kommun är markägare av Perstorp 25:1. (IJ Fastighets AB avser köpa denna del) IJ Fastighets AB är markägare av Dalian 4 och 5.

Beskrivning av området

Bebyggelse

Kvarteren längs Verkstadsgatan består av industriverksamheter. Fjärrvärmeverket är närmsta granne var liknande fastighetsutvidgning gjordes 2010. Ytterligare utvidgning gjordes 2012. Söder om planområdet ligger Perstorps räddningstjänst och Persgårdens Restaurang & Konferens. Kvarteren öster om Bruksvägen består av villatomter.

Grönområden

Planområdets södra del är idag reglerad som parkmark och är bevuxen med blandad skog, belägen i en slänt mellan +97 m.ö.h. och +89 m.ö.h.

Trafik

Dalian 4 och 5 nås från Verkstadsgatan, som mynnar ut i statlig väg 21, samt Bruks-, Oderljunga- och Räddningsvägen, vilka är definierade som uttryckningsvägar. Statlig väg 21 ingår i det utpekade funktionellt prioriterade vägnätet, där den regionala framkomligheten ska främjas. Det föreslagna planområdet ligger inom stationsnära läge till Perstorps station.

Baserat på en trafikmätning uppmätt vid Verkstadsgatans östra ände, genomförd under en vecka i maj 2021, uppmättes ett trafikflöde med i genomsnitt 631 passerande fordon/dygn ÅDT. Med antagande om en trafikökning på 1,4% per år (uppräkningsstal i Trafikverkets Samkalk) är trafikprognosen för år 2040 ett genomsnitt på 821 passerande fordon/dygn ÅDT.

Baserat på en trafikmätning uppmätt vid Verkstadsgatans västra ände, genomförd under en vecka i maj 2021, uppmättes ett trafikflöde med i genomsnitt 381 passerande fordon/dygn ÅDT. Med antagande om en trafikökning på 1,4% per år är trafikprognosen för år 2040 ett genomsnitt på 495 passerande fordon/dygn ÅDT.

Baserat på en trafikmätning, utförd under en vecka i mars 2017 på Bruksvägen söder om korsningen Bruksvägen/Räddningsvägen. En trafikökning på 1,4% per år har antagits.

Resultatet visar ett trafikflöde år 2017 om 2 071 fordon/dygn ÅDT (årsdygnstrafik), 2 585 fordon/dygn ÅVDT (årsvardagsdygnstrafik) samt 281 fordon under maxtimmen (högsta trafikflödet under vardagsdygnet). Det prognostiserade trafikflödet för år 2030 visar 2 481 f/d ÅDT, 3 097 f/d ÅVDT samt 337 f/h under maxtimmen.

Då fastighetsägarens avsikt inte är att utöka antalet fordonsrörelser till och från fastigheten bedöms inte planförslaget påverka ovanstående prognos nämnvärt.

Arkeologi

Planförslaget bedöms inte påverka några kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § (KML), omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som härdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

Teknisk försörjning m.m.

Dalian 5 är ansluten till kommunalt VA, fjärrvärme etc. Planområdet omfattas av verksamhetsområde enligt vattentjänstlagen (LAV). NSVA ansvarar för VA-verksamheten i Perstorps kommun. Befintlig anslutningspunkt får tillämpas. Avgifter enligt gällande va-taxa ska erläggas. Lågpunktskarteringen, 2018, visade att området inte är utsatt för risk. Särskilda ytor för LOD avsätts inte i kvarteret.

Idag sker avvattning från den oexploaterade skogsytan delvis via ett dike i bakkanten av fastigheten mot Fjärrvärmeverkets lagringsplats och delvis in mot Dalian 5. Dagvattennätet i Verkstadsgatan som Dalian 5 ansluter sitt dagvatten till idag är maximalt belastat. Vid planens genomförande måste åtgärder vidtas för att motverka ett ökat flöde av dagvatten.

Perstorpsbäcken är slutrecipient och är klassad att ha måttligt ekologisk status.

Vad gäller flödesförändring är tillkommande område ca 0,88 hektar, och förutsätts exploateras på ett liknande vis som fastigheten på Dalian 5 med majoriteten av ytan täckt av byggnader och asfalt. Området är litet och rinntiden överstiger ej 10 minuter, varaktigheten på regn sätts därför till 10 minuter. Regnintensiteten räknas ut med Dahlströms ekvation (2010) för regn med 5 och 20 års återkomsttid, vilket resulterar i 181 l/s*ha respektive 286,6 l/s*ha. En klimat-faktor på 1,25 räknas med i det exploaterade fallet.

Resultatet blir följande för tillkommande område:

	Avrinn.koeff	Maxflöde 5 år	Maxflöde 20 år
Befintligt	0,1	16	25
Exploaterat	0,85	158	251

För att det inte ska uppstå risk för översvämning på det befintliga systemet behövs ett fördröjningsmagasin anläggas där regnvatten samlas upp i innan det leds vidare. Genom att sätta det befintliga flödet, från tabellen ovan, som maximalt utsläpp behövs en volym på 265 m³. Volymen kan minska med lägre hårdgöringsgrad. Fjärrvärmeverket intill har en liknande

lösning där det grävs ut ett cirka 480 m² stort område för att samla upp, fördröja och rena dagvattnet ifrån deras lagringsområde innan det släpps ut till dagvattennätet. Fastighetsägaren ansvarar för att tillskapa fördröjande åtgärd inom fastigheten.



*Fjärrvärmeverkets
fördröjningsåtgärd.*

Avfallshanteringen hanteras av Närab och ska ske enligt gällande Renhållningsföreskrifter.

E.ON elnät ansvarar för strömförsörjning. Goda möjligheter finns för anslutning till fjärrvärme. E.ON. har markförlagda låg- och mellanspanningskablar, kabelskåp samt en transformatorstation (PTP-033, DALIAN) inom planområdet. Innan markarbete påbörjas måste kablarnas exakta lägen säkerställas. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför kablar, så att reparation och underhåll försvåras. Kablar får ej byggas över eller byggas in.

Minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation till byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. Ett minsta område på 6 x 6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

För området gäller *Översiktsplan Perstorp 2030*, laga kraft 20 februari 2020. Enligt översiktsplanens markanvändningskarta för Perstorps tätort ligger aktuellt område delvis inom intill befintlig industrimark, samt planlagt område för industri.

Planområdet ligger inom definierat riskhanteringsavstånd från Seveso-verksamheter inom industriparken. Plan- och byggförvaltningen anser att planförslaget möjliggör lämplig markanvändning då det omges av industrimark.

Gällande detaljplaner m.m.

För den del av Perstorp 25:1 som avses köpas av IJ Fastighets AB gäller idag ”Ändring av detaljplan för del av Perstorp 25:1 (Fjärrvärmecentral)”, laga kraft 30 okt. 2012.

För fastigheterna Dalian 4 och 5 gäller idag ”Förslag till utvidgning av stadsplan för kv. Dalian”, laga kraft 12 april 1972.

Riksintressen och andra skyddsbestämmelser

Planområdet ligger inom riksintresse Totalförsvaret (3kap. 9 § MB).

Riksväg 21 ingår i det utpekade funktionellt prioriterade vägnätet, där den regionala framkomligheten ska främjas.

PLANENS UTFORMNING

Dispositionen i stort

Detaljplanen ger förutsättning för utökad industriverksamhet vid Dalian 5 med högsta totalhöjd på 10 meter. Trafikmatning sker från befintlig infart vid Verkstadsgatan. En zon om tio meter mot Oderljungavägen samt fem meter från Verkstadsgatan och längs planområdets södra gräns omfattas av bestämmelsen ”Byggnad får inte uppföras” och redovisas som prickad mark. I planens västra del, som angränsar mot Perstorps Fjärrvärme AB, finns en zon ämnad för markreservat för kabelledningar till förmån för Skanova och E.ON. Bestämmelsen ”E₁ – Transformatorstation” reglerar nu befintlig transformatorstation.

KONSEKVENSER

Bedömning av miljöpåverkan

Utökningen av Dalian 5 bedöms inte innebära en signifikant ökning av trafiken i området då fastighetsägaren ej har för avsikt att utöka antalet fordonsrörelser till och från fastigheten. Planområdet angränsar till befintlig industri och planlagd mark för industriändamål. Vid genomförande tas idag reglerad parkmark i anspråk. Aktuell yta utgör ett mycket begränsat tillskott till den totala ytan från vilken dagvatten avleds till Perstorpsbäcken. Risken att föroreningsbidraget ökar väsentligt bedöms som liten. Fastigheten får inte släppa mer dagvatten än vad den gör idag, varför överskott ska hanteras på den egna fastigheten. Plan- och byggförvaltningen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra större miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning bedöms ej erfordras.

Hälsa och säkerhet

Buller

Utomhus består verksamheten av in- och utlastning av gods samt lastning av sand och grus. Normalt pågår verksamheten mån-fredag kl. 7-16 och lördagar 7-16. En externbullerutredning genomfördes 2020-12-02, av Norconsult. Resultatet visade att Naturvårdsverkets

riktlinjer i normala fall uppfylls. Under vintertid kan värmeanläggningen vara i drift. Vid drift nattetid beräknas riktvärdet att överskridas med som högst 6 dB.

För att uppfylla riktvärdet om 40 dBA natt vid närliggande bostäder behöver bullret från värmeanläggningens skorstensutlopp dämpas med minst 6 dB. Eventuella ljudkällor på den nya byggnadens tak ska dimensioneras så att riktvärdena inte överskrids vid närliggande bostäder. Detta görs under projekteringen. Norconsult bedömer att detta inte är svårt att uppfylla. Normalt bullriga installationer bedöms medföra att kraven uppfylls.

Enligt Naturvårdsverkets ”Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller” gäller följande riktvärden:

	Leq dag (06-18)	Leq kväll (18-22)	Leq natt (22-06)	Leq lördag, söndag och helgdag (06-18)
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler	50 dBA	45 dBA	40 dBA	45 dBA

Nivåerna i tabellen ovan avser immissionsvärden vid bostäder, förskolor, skolor och vårdlokaler. De gäller utomhus vid fasad och vid uteplatser och andra ytor för utevistelse i bostadens närhet.

För bostäder avser nivåerna i första hand:

Bostadsbyggnader där ett ärende om detaljplan eller bygglov påbörjats före den 2 januari 2015. För bostäder där ett ärende om detaljplan eller bygglov påbörjats efter den 2 januari 2015 görs olägenhetsbedömningen i plan- eller bygglovsskedet.

Utöver detta gäller:

- *Maximala ljudnivåer ($LF_{max} > 55$ dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22-06 annat än vid enstaka tillfällen.*
- *Vissa ljudkaraktärer är särskilt störningsframkallande. I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter bör värdena i tabell 1 sänkas med 5 dBA.*
- *I de fall den bullrande verksamheten endast pågår en del av någon av tidsperioderna ovan, eller om ljudnivån från verksamheten varierar mycket, bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för den tid då den bullrande verksamheten pågår. Dock bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för minst en timme, även vid kortare händelser.*

Fastighetsägaren är villig att förlägga upplag på tillkommande lagerlokals västra sida, mot Fjärrvärmeverket. Detta för att skapa en lugnare miljö mot villatomterna öster om planområdet.

Luftföroreningar

Under hösten 2003 beslöts att en förenklad luftmätning skulle ske i Perstorps tätort. Prognosen utifrån de begränsade mätningar av kvävedioxid, svaveldioxid och bensen som skett i två punkter (centralt i Perstorps tätort samt i villakvarter) pekar på att miljö kvalitetsnormen ej kommer att överskridas i Perstorp. Effekterna av denna detaljplan kommer inte att påverka detta antagande.

Risker

Planförslaget bedöms inte öka riskerna i området.

Sociala konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några negativa sociala konsekvenser.

GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

Tidplan

Planarbetet bedrivs med inriktning mot antagande i Byggnadsnämnden våren 2021.

Fastighetsrättsliga frågor

IJ Fastighets AB avser att köpa den del av Perstorp 25:1 som ligger inom planområdet och lägga denna till Dalian 5. IJ Fastighets AB initierar fastighetsregleringen.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren bekostar markinköp, planarbete, fastighetsreglering, utredningar m.m. Flytt eller annan åtgärd som krävs för att säkerställa såväl E.ONs som Skanovas kabelanläggnings funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Tekniska frågor

NSVA ansvarar för försörjning och utbyggnad av VA i kommunen. Avgifter enligt gällande va-taxa ska erläggas. Befintlig anslutningspunkt får tillämpas.

Interna system ska nyttjas innan dagvattnet släpps till det kommunala VA-nätet. Fastigheterna får inte släppa mer dagvatten än i dagsläget. I enlighet med Perstorps kommuns dagvattenpolicy uppmuntras fördröjning nära källan. NSVAs Riktlinjer för föroreningshalter får ej överskridas. Provtagningsmöjligheter ska finnas vid förbindelsepunkten. Höjdsättning bör göras så ytledes vatten inte rinner in på omgivande fastigheter. Gruset från verksamheten får inte nå dagvattennätet, då gruset sätter igen ledning. Fördröjande åtgärd genomförs och bekostas av exploatören.

Perstorpsbäcken är slutrecipient vid avledning av dagvatten. Perstorpsbäcken är klassad att ha måttlig ekologisk status. Bedömningen är, i enighet med SMFO, att den aktuella ytan utgör ett mycket begränsat tillskott till den totala ytan från vilken dagvatten avleds till Perstorpsbäcken varför risken att föroreningsbidraget ökar väsentligt bedöms som liten.

Avfallshanteringen hanteras av Närab och ska ske enligt gällande Renhållningsföreskrifter.

E.ON elnät ansvarar för strömförsörjning. Goda möjligheter finns för anslutning till fjärrvärme. E.ON. har markförlagda låg- och mellanspänningskablar, kabelskåp samt en transformatorstation (PTP-033, DALIAN) inom planområdet. Innan markarbete påbörjas måste kablarnas exakta lägen säkerställas. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför kablar, så att reparation och underhåll försvåras. Kablar får ej byggas över eller byggas in.

Minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation till byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. Ett minsta område på 6 x 6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har handlagts av Plan- och byggförvaltningen, Perstorps kommun.

PLAN- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN, PERSTORPS KOMMUN 2021 – 08 – 26

Mattias Bjellvi

Stadsarkitekt / Plan- och byggchef

Marcus Ekström

Planarkitekt