



Datum:
2021-01-18

Diarienummer:
BN-2019/18

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

GRANSKNINGSHANDLING



Detaljplanen har

Upprättats: 2020-05-12

Antagits av BN:

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
- Gällande detaljplaner
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanen anses inte medföra större miljöpåverkan. Trafiken bedöms öka relativt begränsat till följd av planförslaget. Planområdet angränsar till befintlig industri och planlagd mark för industriändamål. Dagvatten hanteras i befintliga system inom Dalian 5. Miljökonsekvensbeskrivning bedöms ej erfordras.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge och avgränsning

Det föreslagna planområdet 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 är markägare av Dalian 4 och 5.

Beskrivning av området

Bebyggelse

Kvarteren längs Verkstadsgatan består av industriverksamheter. 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 utryckningsvägar. 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.

Trafikprognos och fördelning för år 2030 baseras 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 (uppräkningsstal i Trafikverkets Samkalk). 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.

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. Utbyggnad av det kommunala spillvattennätet kan krävas, då det i dagsläget inte sträcker sig till den del av parkmarken som ska detaljplaneläggas som industrimark. 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.

Avfallshanteringen hanteras av Närab och ska ske enligt gällande Renhållningsföreskrifter.

E.ON elnät ansvarar för strömförsörjning. Goda möjligheter finns för anslutning till fjärrvärme.

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 byggnadshöjd på 10 meter. Trafikmatning sker från befintlig infart vid Verkstadsgatan och övriga delar av planområdet har försetts med utfartsförbud. 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, som leder ut söder om planområdet.

KONSEKVENSER

Bedömning av miljöpåverkan

Trafiken bedöms öka relativt begränsat till följd av planförslaget. Planområdet angränsar till befintlig industri och planlagd mark för industriändamål. Dagvatten hanteras i befintliga system inom Dalian 5. Miljökonsekvensbeskrivning bedöms ej erfordras. Plan- och byggförvaltningen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra större miljöpåverkan.

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 högs 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 Skanovas kabelanläggnings funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Tekniska frågor

NSVA ansvarar för försörjning och utbyggnad av VA i kommunen. I området finns goda möjligheter att ansluta till VA-nätet. Dagvatten hanteras inom fastigheten. Fastigheterna får inte släppa mer dagvatten än i dagsläget. Avgifter enligt gällande va-taxa ska erläggas. 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.

Avfallshanteringen hanteras av Närab och ska ske enligt gällande Renhållningsföreskrifter.

E.ON elnät ansvarar för strömförsörjning. Goda möjligheter finns för anslutning såväl till elnät som fjärrvärme.

Administrativa frågor

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

MEDVERKANDE

Detaljplanen har handlagts av Plan- och byggförvaltningen, Perstorps kommun. Norconsult har genomfört externbullenretredningen. AFRY har genomfört trafikutredningen.

PLAN- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN, PERSTORPS KOMMUN 2021 – 01 – 18

Mattias Bjellvi
Stadsarkitekt / Plan- och byggchef

Marcus Ekström
Planarkitekt