



Datum:
2020-05-12

Diarienummer:
BN-2019/18

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

SAMRÅDSHANDLING



Detaljplanen har

Upprättats: 2020-05-12

Antagits av KF:

Vunnit laga kraft:

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en större markyta avsedd för industriutvidgning 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, som 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.



Process – Standardförfarande

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (denna handling)
- Plankarta (inkl. grundkarta) med planbestämmelser
- Gällande detaljplaner
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanen är förenlig med kraven i miljöbalken. Detaljplanen anses inte medföra betydande miljöpåverkan och är förenlig med översiktsplanen. Miljökonsekvensbeskrivning erfordras ej.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge och avgränsning

Det föreslagna planområdet är beläget söder om riksväg 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.

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. Kvarteret öster om Bruksvägen består av villatomter.

Grönområden

Planområdets södra del är idag reglerat som parkmark och är bevuxet 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 Helsingborgsvägen (riksväg 21), samt Bruks-, Oderljunga- och Räddningsvägen, vilka är definierade som utryckningsvägar. 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 hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

Teknisk försörjning m.m.

Planområdet ligger med goda förutsättningar att ansluta till kommunalt VA, fjärrvärme etc. Det omfattas av verksamhetsområde enligt vattentjänstlagen (LAV). NSVA ansvarar för VA-verksamheten i Perstorps kommun.

Lågpunktskarteringen, 2018, visade att området inte är utsatt för risk. Dagvattenpolicyn har dessutom ökat kraven på dagvattensystemet. Särskilda ytor för LOD avsätts inte i kvarteret.

Avfallshanteringen hanteras av Närab och ska ske enligt gällande Renhållningsföreskrifter.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

För området gäller *Översiktsplan Perstorp 2030*, antagen av kommunfullmäktige 2019-11-22. Enligt översiktsplanens markanvändningskarta för Perstorps tätort ligger aktuellt område intill befintlig industrimark, samt planlagt område för industri. Planområdet ligger inom definierat riskhanteringsavstånd från Seveso-verksamheter inom industriparken.

Plan- och byggförvaltningen anser att planförslaget inte strider mot gällande översiktsplan eller Länsstyrelsens granskningsyttrande.

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 berör inga riksintressen.

PLANENS UTFORMNING

Dispositionen i stort

Detaljplanen ger förutsättning för utökad industriverksamhet vid Dalian 5 med högsta tillåtna byggnadshöjd om 16 meter. Infart sker från Verkstadsgatan. En zon om tio meter mot Oderljungavägen samt fem meter från Verkstadsgatan och längs planområdets södra gräns omfattas av bestämmelsen *”Marken får inte bebyggas”* och redovisas som prickad mark. I planens västra del, som angränsar mot Perstorps Fjärrvärme AB, finns en zon ämnad för markreservat som leder ut söder om planområdet. Gällande riktvärden för buller ska hållas.

KONSEKVENSER

Bedömning av miljöpåverkan

Trafiken bedöms öka relativt begränsat till följd av planförslaget. Plan- och byggförvaltningen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra betydande

miljöpåverkan enligt 4 kap. 34 § (PBL) varför miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte bedöms behöva utföras.

Miljö kvalitetsnormerna (MKN)

För vissa geografiska områden eller för hela landet meddelar regeringen föreskrifter om kvaliteten på mark, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön (MKN). Planförslaget bedöms inte bidra till risk för överskridande.

Hälsa och säkerhet

Buller

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.*

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 miljökvalitetsnormen 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 sommaren 2020.

Fastighetsrättsliga frågor

IJ Fastighets AB avser att köpa den del av fastigheten Perstorp 25:1 som ligger inom planområdet. IJ Fastighets AB önskar lägga denna del av Perstorp 25:1 till Dalian 5. IJ Fastighets AB initierar fastighetsregleringen. Den nya fastigheten föreslås få fastighetsbeteckningen Dalian 5.

Ekonomiska frågor

Samtliga kostnader bekostas av IJ Fastighets AB.

Administrativa frågor

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

MEDVERKANDE

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

PLAN- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN, PERSTORPS KOMMUN 2020 – 05 – 12

Mattias Bjellvi

Stadsarkitekt / Plan- och byggschef

Marcus Ekström

Planarkitekt