

SVEDALA KOMMUN

2008-11-13
Dnr 07.568

ANTAGANDE
(enkelt planförfarande)

Detaljplan för Svedala 122:88, 122:93 ”Outlet” i Svedala, Svedala kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planbeskrivning med behovsbedömning av MKB
Genomförandebeskrivning
Plankarta med planbestämmelser och Illustrationskarta
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Särskilt utlåtande
Bilaga 1 Företagsskylt
Bilaga 2 Projekt Centrumutveckling



Orienteringskarta.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	Planens syfte är att möjliggöra handelsetablering av en märkesoutlet inom planområdet som idag enligt gällande detaljplan är avsett för småindustriändamål. Området betecknas med Jm ₁ (Småindustri med handel). I planen ingår uppförande av en företagsskylt i anslutning till väg E65 med annonsering om centrumhandel (se Bilaga 1).
PLANDATA	
Lägesbestämning och områdesförutsättningar	Planområdet ligger i södra delen av Norra industriområdet i Svedala, söder om väg E65, väster om väg 108 och öster om Sjödikenvägen. Planområdet avgränsas av Hyltarpsvägen i söder och av Verkstadsgatan i norr.
Areal	Planområdets areal är ca 0,8 hektar.
Markägoförhållanden	Fastigheterna inom planområdet är i privat ägo. Fastigheten Svedala 122:88 ägs av AB Svedala Finans och 122:93 ägs av Lirap Fastighets AB.
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGAN DEN	
Gällande detaljplaner	För planområdet gäller detaljplanen ”Stadsplan för verksamhetsområde norr i Svedala” antagen av KF 1985-03-13. Planen anger småindustriändamål med tillåten byggnadshöjd 9 meter för fastigheterna 122:93 och 122:88. Småindustrin ska vara av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till hälsa, brandsäkerhet och trevnad. Tomterna betecknade med småindustriändamål får högst bebyggas till hälften (50 %) av fastighetsarean. Planförslaget ersätter del av detaljplan ”Stadsplan för verksamhetsområde norr i Svedala”.
Gällande översiktsplaner	Den kommuntäckande översiktsplanen antogs av KF 2003-03-12 och vann laga kraft 2003-04-12. Den kommuntäckande översiktsplanen utpekar området som detaljplanelagt område för industri. Fördjupad översiktsplan för Svedala antogs av kommunfullmäktige 1997-06-11 och vann laga kraft 1997-07-30. I den fördjupade översiktsplanen anges området som befintligt industriområde.
Program för planområdet	Något planprogram har inte tagits fram eftersom detaljplanen anses vara av ringa betydelse. Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Bygg- och miljönämnden avser att upprätta detaljplanen med enkelt planförfarande.
BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖ- KONSEKVENSBESKRIVNING (MKB) enl 6 kap 11 § MB	Behovsbedömning har gjorts av kommunen enligt miljöbalken (MB) 6 kap 11§ och plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 18 §. Genomförandet av denna detaljplan bedöms inte anta sådan miljöpåverkan som avses i 5 kap 18§ PBL, respektive 6 kap 11 § MB.

Inga riktvärden och miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas som konsekvens av planens genomförande. Planen berör inte heller områden med Riksintressen eller Natura 2000-förordnanden. Påverkan av planens genomförande på trafiksystemet, markanvändningen, kulturmiljön, landskapsbilden, naturresurser, hälsa och säkerhet bedöms inte vara betydande, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte anses behövas.

RIKSINTRESSE OCH ANDRA RESTRIKTIONER

Planområdet omfattas av Kulturmiljöprogram "Kulturvärde Skåne" som omfattar hela Svedala tätort. I kulturmiljöprogrammet bedöms Svedalas tydliga struktur som stationssamhälle, med rutnätskvarter och industri intill stationen, ge orten ett högt kulturhistoriskt värde. Planen bedöms inte påverka Kulturmiljöprogrammet "Kulturvärde Skåne" negativt.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Geotekniska förutsättningar

En geoteknisk detaljundersökning utfördes under maj 1984 (VBB 1984) inför arbetet med "Stadsplan för verksamhetsområde norr i Svedala". Till denna undersökning hänvisas gällande geotekniska förutsättningar.

Radon

Tillräckliga skyddsåtgärder mot markradon ska utföras i det fall halterna överskrider tillåtna gränsvärden.

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Omgivande bebyggelse i väster, norr och öster består av industrilokaler som rymmer olika typer av företag. Söder om Hylltarpsvägen, som gränsar till planområdet, finns trevånings bostadsbebyggelse från 1960-talet.

Inom planområdet finns en handelslokal av stor volym som inhyser Swedala Quality Outlet med klädförsäljning i två plan (fastighet 122:93). Byggnadens fasad består av puts och plåt. In- och utfart sker via Verkstadsgatan.



Nuvarande butiksbyggnad.

Bakgrund till planförslag

Svedala kommun arbetar för att främja centrumhandeln i Svedala tätort. Av den anledningen gjordes 2006 en strategisk plan för utveckling av Svedala centrum kallat "Projekt centrumutveckling" (Se Bilaga 2). I denna strategi ligger att motverka externhandel i Svedala tätorts utkanter till förmån för en mer koncentrerad och livfull handel i centrum. Med i projektet var förutom kommunen, representanter för bl.a. Köpmannaföreningen och fastighetsägare.

Norra industriområdet har ett attraktivt läge i och med närheten till väg E65 och väg 108. Ställningstagandet att med denna plan ändå tillåta handel inom Norra industriområdet bygger på att den specifika typ av handel som är aktuell, märkesoutlet, klädförsäljning av stor kvantitet, anses påverka centrumhandeln positivt. Tidigare har tillfälligt byggnadslov givits för befintlig anläggning på fastighet Svedala 122:93 för en tidsperiod på tio år. Detta nuvarande tidsbegränsade byggnadslov som beviljats till 2016-04-30 har ändamålslydelsen "nybyggnad av affärslokal för försäljning av sällanköpsvaror såsom hus-, hem- och trädgårdsprodukter" och "försäljning benämnd Quality Outlet, vilket i detta fall skall innebära att märkeskläder- och designprodukter, samt skor skall vara andrahandsortering, överproduktion eller provkollektioner och försäljas till 30-80% av ordinarie pris". Verksamheten har nu utvärderats och funnits fungera på ett bra sätt, och som nämnts även visat sig ha en positiv verkan på Svedala centrum. Planen syftar till att inom planområdet föreskriva den typ av handel som definierats i ovan nämnda byggnadslov. För att utbyggnaden av Svedala Quality Outlet ska gynna centrumhandeln i så hög grad som möjligt inkluderar därför planförslaget en medveten satsning med trafik- och informationsskyltning vidare in mot centrum. På detta sätt fungerar märkesoutleten som en magnet som också drar folk till centrum. Köpmannaföreningen står bakom förslaget. En utbyggnad av Svedala Quality Outlet anses därför gå i linje med kommunens önskan om utveckling av centrumhandeln.

Planförslag

Planförslaget innebär att byggnaden inom fastighet 122:93 kan byggas ut inom den intilliggande fastigheten 122:88 samt att lokalerna kan utnyttjas för handel av det slag som idag existerar på fastighet 122:93, dvs. märkesoutlet. Planförslaget inkluderar en företagsskylt med hänvisning till handel i Svedala centrum som sätts upp i industriområdets norra del i anslutning till väg E65 (se Bilaga 1).

Högsta byggnadshöjd i meter och största byggnadsarea i procent av fastighetsarea är för fastigheterna inom planområdet samma som i gällande plan, d.v.s. en höjd på 9,0 meter och med en högsta byggnadsarea på 50 % av fastighetsarean.

Vid genomförande av planförslaget ska Räddningstjänstens framkomlighet beaktas.

Friytor

Norra industriområdet är ett industriområde vars friytor främst är asfalterade ytor för trafik och upplag. Väster om planområdet finns en

dagvattendamm, delvis med buskvegetation runt om.

Fastighet 122:88 är idag obebyggd och består av en vildvuxen gräsyta. I norra delen av tomten finns en liten kulle till följd av massupplag, beklädd med buskvegetation bestående av bl.a. ek och nyponbuskar. Längs den västra fastighetsgränsen finns en del buskvegetation bestående av bl.a. björk och ek. I markfloran finns bl.a. fräken och prästkrage. Tomtmarken är i vissa delar sank.

Planförslaget innebär att de mindre träd och buskar som finns inom fastigheten kommer att tas bort i samband med genomförandet av planförslaget.

Parkering

Parkering för Swedala Quality Outlet löses inom fastighet 122:93 och 122:88 samt genom servitut på fastighet 122:80 som ligger utanför planområdet. Enligt Svedala kommuns parkeringsnorm krävs 40 platser/1000 kvm för detaljhandel, vilket betyder totalt 148 platser för de två fastigheterna. Det innebär att det för fastighet 122:93 saknas 14 platser och för fastighet 122:88 saknas 19 platser, alltså totalt 33 platser enligt planförslaget. Inom fastigheten 122:80 finns idag 64 platser varav 23 platser behövs för verksamhet inom fastigheten. Resterande platser, dvs. 41 utgör ett överskott som föreslås utnyttjas av Swedala Quality Outlet.



Illustration av parkering inklusive parkering på fastighet 122:80.

Gator och trafik

Såväl väg E65 som väg 108 går i nära anslutning till norra industriområdet vilket bidrar till en god tillgänglighet med bil till området både för Svedalabor och för folk utifrån. Gällande kollektivtrafik finns busshållplatser utmed Hyltarpsvägen i höjd med Sjödikenvägen samt i höjd med Östra tvärgatan där bussar från bl.a. Svedala centrum, Malmö och Lund stannar.

Infart till norra industriområdet sker via Hyltarpsvägen. In- och utfarter till och från fastigheterna inom planområdet sker från Verkstadsgatan. Utfarterna bedöms ha goda siktförhållanden.

Hyltarpsvägen trafikeras av fordon som ska till eller från Svedala tätort. Hyltarpsvägen trafikeras av ca 5000 fordon per årsmedeldygn varav 8 % är tung trafik (2008). Skyltad hastighet på Hyltarpsvägen är 70 km/h med en övergång till 50km/h inte långt från planområdet. Utfartsförbud har lagts mot Hyltarpsvägen, varifrån det idag inte finns tillfarter inom aktuell sträcka.

Verkstadsgatan trafikeras av fordon som ska till eller från någon av Norra industriområdets verksamheter. Verkstadsgatan trafikeras av ca 1000 fordon per årsmedeldygn. Skyltad hastighet är 50 km/h.

Trafikmängden på Hyltarpsvägen och Verkstadsgatan beräknas öka med ca 190 fordon/årsmedeldygn vid genomförande av planförslaget.

Cykeltrafik

En gång- och cykelväg löper parallellt med Verkstadsgatan. Gång- och cykelvägen förbinder Norra industriområdet med befintlig bebyggelse väster om planområdet och leder vidare ner mot Svedala centrum.

Störningar

Planområdet beräknas inte störas av trafikbuller som överskrider gällande riktvärden för nybyggnation av arbetslokaler för tyst verksamhet vilka är 65 dBA ekvivalent nivå utomhus (frifältsvärde) och 40 dBA ekvivalent nivå inomhus. För den nya tillbyggnaden beräknas den ekvivalenta nivån vid fasad mot Hyltarpsvägen respektive Verkstadsgatan vara enligt tabellerna nedan:

Fasad mot Hyltarpsvägen

	År 2008	År 2015
Ekvivalent nivå utomhus, frifältsvärde (gällande riktvärde är 65 dBA)	63 dBA	63 dBA
Ekvivalent nivå inomhus (gällande riktvärde är 40 dBA)	26 dBA	26 dBA

Fasad mot Verkstadsgatan

	År 2008	År 2015
Ekvivalent nivå	52 dBA	53 dBA

utomhus, frifältsvärde (gällande riktvärde är 65 dBA)		
Ekvivalent nivå inomhus (gällande riktvärde är 40 dBA)	17 dBA	18 dBA

Tillbyggnaden av Swedala Quality Outlet kommer att alstra omkring 190 fordon/dygn vilket medför en ökning av trafiken med ca 20 % på Verkstadsgatan och ca 4 % på Hyltarpsvägen (beräknat på 2008 års trafikflöde). På Hyltarpsvägen antas de flesta fordon köra vidare till/från väg 108. Den ökade trafikmängden som utbyggnaden medför, kommer inte att ge några ökade vägbullernivåer för befintlig bebyggelse längs Hyltarpsvägen.

Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller skall uppfyllas.

Teknisk försörjning

VA-ledningar, dagvattenledningar, gasledning, elledning samt teleledning ligger i Verkstadsgatan. Eventuell flyttning av befintliga ledningar får bekostas av exploitören.

Fastigheternas dagvatten omhändertas inom fastigheten och leds till befintliga dagvattenledningar i avsikt att hindra läckage till intilliggande befintlig dagvattendamm. Kommunens dagvattenpolicy ska beaktas.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 och 5 kap MB

Planförslaget är förenligt med Miljöbalkens krav om hushållning med naturresurser enligt kapitel 3, 4 och 5.

Konsekvenser av planens genomförande

Huvudsaklig konsekvens av planens genomförande är att planområdets markanvändning ändras från småindustriändamål till industri med möjlighet till handel, outlet.

Administrativa frågor

Detaljplanen utförs med enkelt planförfarande. Genomförandetiden är satt till 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE

Jan Bergfelt
Stadsarkitekt

Karin von Zweigbergk
Planarkitekt