Fastställd av	Gäller fr.o.m.	Diarienummer
		KS 2022.93
Ansvarig	Senast reviderad	
Planarkitekt	2025-04-04	

PLANBESKRIVNING

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR

FASTIGHETEN SKURUP 45:32 (ÖSTRA INDUSTRIOMRÅDET DEL 2), I SKURUP, SKURUPS KOMMUN

Samrådshandling 2025

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR 1
FASTIGHETEN SKURUP 45:32 (Östra industriområdet del 2), I SKURUP, SKURUPS KOMMUN 1
Innehållsförteckning 2
1. Inledning 5
1.1. Vad är en detaljplan? 5
1.2. Planprocessen 5
1.3. Bakgrund 5
1.3.1. Plansökande 6
1.4. Planens syfte och huvuddrag 6
1.5. Planhandlingar 7
1.6. Övriga handlingar 7
1.7. Plandata 7
1.7.1. Lägesbestämning 7
1.7.2. Areal 8
1.7.3. Markägoförhållanden 8
2. Tidigare ställningstaganden 8
2.1. Översiktsplan 8
2.2. Gällande detaljplaner 9
2.3. Övriga kommunala planeringsunderlag 9
2.3.1. Näringslivsplan 9
2.4. Riksintressen 9
2.4.1. Riksintresse kommunikationer 3 kap. 8 § MB 9
2.5. Strandskydd 9
2.6. Fornlämningar 10
3. Förutsättningar och förändringar 10
3.1. Bebyggelse 10
3.1.1. Bostäder 10
3.1.2. Service och arbetsplatser 10
3.1.3. Tekniska anläggningar 10
3.2. Natur 10
3.2.1. Landskap 10
3.2.2. Grönstruktur och vattenområden 11

3.3. Mark och miljö ... 11
3.3.1. Miljökvalitetsnormer för luft ... 11
3.3.2. Miljökvalitetsnormer för vatten ... 11
3.3.3. Markföroreningar ... 12
3.4. Geotekniska förhållanden ... 12
3.5. Störningar och risker ... 12
3.5.1. Buller ... 12
3.5.2. Lukt ... 13
3.5.3. Ljus ... 13
3.5.4. Översvämningsrisk, ras, skred och höga vattenstånd ... 13
3.5.5. Transport av farligt gods ... 13
3.6. Gator och trafik ... 13
3.6.1. Utformning av gatunät ... 13
3.6.2. Biltrafik ... 13
3.6.3. Gång- och cykeltrafik ... 14
3.6.4. Kollektivtrafik ... 14
3.6.5. Parkering, varumottagning och utfarter ... 14
3.7. Teknisk försörjning ... 14
3.7.1. Vatten ... 14
3.7.2. Spillvatten ... 15
3.7.3. Dagvatten ... 15
3.7.4. Energi ... 17
3.7.5. El, tele och data ... 17
3.7.6. Avfall ... 17
3.8. Planbestämmelser ... 17
3.9. Sociala frågor ... 18
3.9.1. Barnperspektivet ... 18
3.9.2. Tillgänglighet ... 18
4. Detaljplanens genomförande ... 18
4.1. Organisatoriska frågor ... 18
4.1.1. Tidsplan ... 18
4.1.2. Genomförandetid ... 18
4.1.3. Ansvarsfördelning och huvudmannaskap ... 18

4.2. Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser ... 19
4.2.1. Fastighetsbildning ... 19
4.2.2. Gemensamhetsanläggningar ... 19
4.2.3. Servitut och ledningsrätt ... 19
4.2.4. Konsekvenser av fastigheterna ... 19
4.3. Ekonomiska frågor ... 19
4.3.1. Planekonomi ... 19
4.3.2. Avtal ... 19
5. Konsekvenser av planens genomförande ... 20
5.1. Miljökonsekvenser ... 20
5.1.1. Behovsbedömning i enlighet med bilaga 4 till mkb-förordningen ... 20
5.1.2. Miljökvalitetsnorm luft ... 20
5.1.3. Miljökvalitetsnorm vatten ... 20
5.1.4. Nationella och regionala miljömål ... 20
5.1.5. Riksintressen ... 21
5.2. Sociala konsekvenser ... 21
5.2.1. Kopplingar till omgivning ... 21
5.2.2. Fritid och folkhälsa ... 21
5.2.3. Tillgänglighet ... 21
5.2.4. Service ... 21
5.2.5. Barnperspektivet ... 21
6. Medverkande ... 21

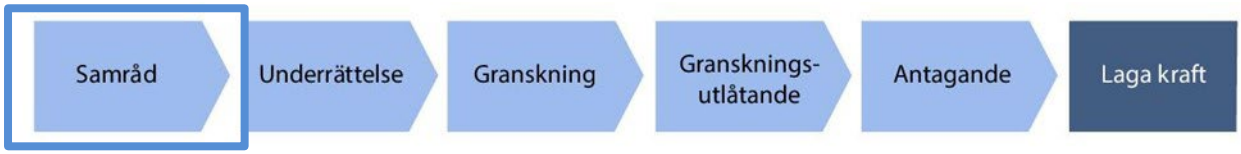
1. Inledning

1.1. Vad är en detaljplan?

Med en detaljplan reglerar kommunen användningen av mark- och vattenområden. Kommunen kan använda en detaljplan för att pröva om ett område är lämpligt för bland annat bebyggelse. Det gäller till exempel både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dessa. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan markägarna och samhället utan också markägarna emellan. Planen är bindande vid prövning av lov.

1.2. Planprocessen

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startar en planprocess, väljer kommunen om förslaget ska handläggas med standard- eller utökat förfarande. Detta planförslag tas fram med standardförfarande enligt figur 1 nedan:



FIGUR 1: ILLUSTRATION ÖVER PLANPROCESSEN FÖR STANDARDFÖRFARANDE ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900), BILD FRÅN BOVERKET. NUVARANDE SKEDE, SAMRÅD, ÄR MARKERAT MED BLÅTT I BILDEN.

Alla som är berörda av planen ges möjlighet att yttra sig under samrådet och under granskningen. Förslaget till detaljplan har kommit till skedet samråd.

1.3. Bakgrund

Behovet av mark för verksamheter är stort i kommunen, främst i Skurups tätort. För närvarande är i princip all byggbar mark för verksamheter på Västra industriområdet, Östra industriområdet, Skurups handelsplats och inom Skurups tätort såld. Det finns endast ett par fastigheter med detaljplanelagd mark för verksamheter, men dessa är antingen privatägda eller uppfyller inte de krav som marknaden eftersöker. Det är störst tryck på verksamhetsfastigheter i Skurups tätort jämfört med övriga tätorter i kommunen.

År 2018 gavs planenheten i uppdrag att ta fram en detaljplan för Östra industriområdet som tillåter verksamheter. Området föreslogs detaljplaneras i två etapper. Första etappen är markerad i orange i figur 2 och detaljplanen för denna fick laga kraft 2022. Aktuellt planområde är illustrerat i grönt.

FIGUR 2: FLYGFOTO ÖVER ÖSTRA INDUSTRIOMRÅDET SOM ILLUSTRERAR ETAPPINDELNINGEN. GRÖN MARKERING SYMBOLISERAR DEN AKTUELLA ETAPPEN, ORANGE DEN FÖRSTA ETAPPEN OCH LILA DET BEFINTLIGA INDUSTRIOMRÅDET.

Nedan visas en tabell med politiska beslut som har tagits i respektive skede i planprocessen.

BESLUT	Samhällsbyggnads-beredningen	Kommunstyrelsen	Kommunfullmäktige
Planbesked	-	2018-01-31	-
Beslut om samråd	2025-04-22	-	-
Beslut om granskning		-	-
Beslut om antagande			

FIGUR 3: TABELL SOM ILLUSTRERAR DEN POLITISKA PROCESSEN FÖR DETALJPLANEN.

1.3.1. Plansökande

Serviceförvaltningen föreslog i januari 2018 kommunstyrelsen att besluta om planbesked för att undersöka möjligheten att bebygga del av fastigheten Skurup 45:32 med verksamheter. Planbeskedet omfattar både etapp 1 och etapp 2.

1.4. Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen för del av fastigheten Skurup 45:32 (Östra industriområdet del 2) är att tillskapa mer mark för verksamheter på Östra industriområdet och göra verksamhetsområdet mer attraktivt. Syftet är därmed att pröva lämpligheten att uppföra totalt upp till cirka 6 nya verksamheter, varav cirka 2-5 verksamheter i denna etapp. Syftet är också att hantera dagvattnet i området genom att uppföra ett fördröjningsmagasin beläget i ett naturområde i planområdets sydöstra del. Syftet är också att förbereda en gatuanslutning till en eventuell framtida utökning av verksamhetsområdet norrut.

Området är i dagsläget inte detaljplanelagt och består av utarrenderad åkermark. Då det redan finns befintliga verksamheter på Östra industriområdet är det naturligt att utöka området för fler verksamheter. Planområdet är lättillgängligt med närheten till Föreningsgatan och Skurups tätorts centrala delar där det finns service och kollektivtrafik. Västra industriområdet är främst riktat till verksamheter med koppling till hem och bygg. Östra industriområdet har ingen samlad inriktning utan möjliggör för övriga verksamheter att kunna etablera sig i Skurup. Den aktuella etappen möjliggör för antingen flera mindre verksamhetsfastigheter eller en till två större.

1.5. PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- En plankarta med planbestämmelser
- En planbeskrivning (detta dokument)

1.6. ÖVRIGA HANDLINGAR

Övriga handlingar som ligger till grund för förslaget:

- VA-utredning, EnviDan AB, mars 2021
- Miljöteknisk markundersökning, Ensucon, januari 2022
- Trafikutredning, WSP, april 2024
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, mars 2025

1.7. PLANDATA

1.7.1. LÄGESBESTÄMNING

Planområdet är beläget i Skurups tätorts nordöstra utkant.

FIGUR 4: KARTBILD ÖVER SKURUPS TÄTORT MED PLANOMRÅDET MARKERAT I RÖTT.

1.7.2. Areal

Planområdet är cirka 5.1 hektar stort.

1.7.3. Markägoförhållanden

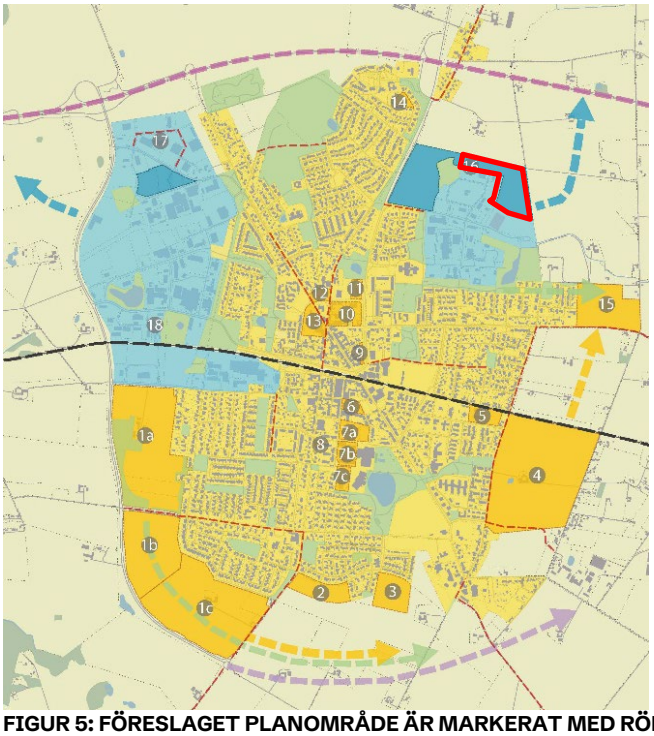
Skurups kommun äger fastigheten Skurup 45:32.

2. Tidigare ställningstaganden

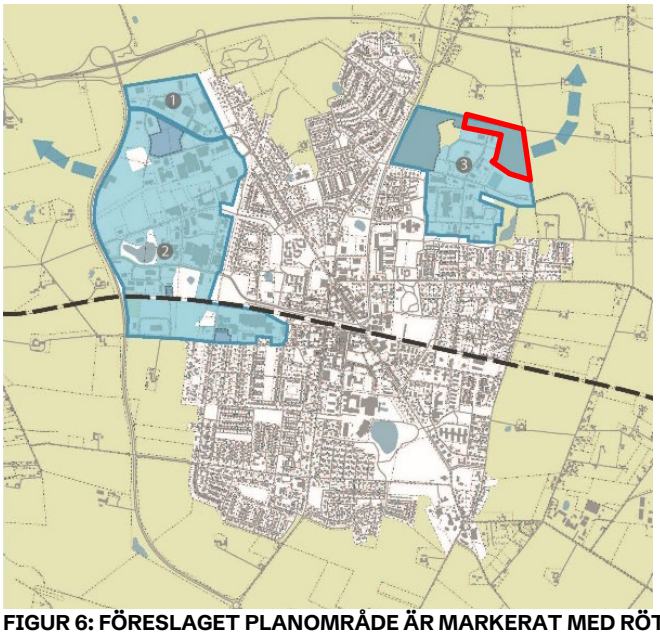
2.1. Översiktsplan

Hela planområdet är i Översiktsplan för Skurups kommun 2035 (som antogs av kommunfullmäktige 2022-11-28) utpekat som nytt område för verksamheter och industri. I översiktsplanen anges att östra industriområdet innehåller en bred blandning av företag, men att där inte finns någon mark kvar till försäljning. Det nämns också att kommunen planerar för en utökning av det östra industriområdet i olika etapper för att möta efterfrågan från intressenter, men att marken blir snabbt tilldelad. Därför kan en fortsatt utveckling österut och norrut bli aktuell inom de närmsta åren.

Då behovet av verksamhets- och industrimark fortsätter att växa behöver kommunen ha större ytor i sin planberedskap och därför kan en fortsättning på det befintliga industriområdet ses som lämpligt att planlägga för detta. I takt med att kommunens lediga mark för verksamheter och industrier exploateras behöver nya ytor tas fram. För att underlätta för en framtida utökning av verksamhetsområdet förbereds en gatuanslutning norrut från aktuell etapp.



FIGUR 5: FÖRESLAGET PLANOMRÅDE ÄR MARKERAT MED RÖD RAM I KARTBILDEN OVAN. KARTBILDEN ÄR TAGEN FRÅN GÄLLANDE ÖVERSIKTSPLAN (2022) OCH ILLUSTRERAR SAMTLIG MARKANVÄNDNING FÖR SKURUPS TÄTORT.



FIGUR 6: FÖRESLAGET PLANOMRÅDE ÄR MARKERAT MED RÖTT I KARTBILDEN OVAN. KARTBILDEN ÄR TAGEN FRÅN GÄLLANDE ÖVERSIKTSPLAN (2022) OCH REDOVISAR DE YTOR SOM FÖRESLÅS FÖR VERKSAMHETER.

2.2. GÄLLANDE DETALJPLANER

Aktuellt planområde omfattas inte av någon gällande detaljplan.

2.3. ÖVRIGA KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

2.3.1. NÄRINGSLIVSPLAN

Framtagande av detaljplanen är i linje med *Näringslivsstrategi* (KS 2018.392) som bland annat framhåller att kommunen ska främja nyetableringar av företag i kommunen. Till strategin hör en handlingsplan där ett delområde är att kommunen ska ha en god planberedskap för både arbetsplatser och bostäder. Skurups kommun har många fåmansföretag och företag inom många olika branscher. Skurups kommun har procentuellt fler invånare som är företagare än Skåne och Sverige i övrigt. Därför är det viktigt att tillskapa mer mark för företagsetablering i tätortsnära läge.

2.4. RIKSINTRESSEN

2.4.1. RIKSINTRESSE KOMMUNIKATIONER 3 KAP. 8 § MB

Statliga vägar som berörs av planförslaget är väg E65, cirka 450 meter norr om planområdet. Väg E65 är utpekat riksintresse för kommunikationer. Nya trafikflöden samt tillkommande trafiks rörelsemönster bedöms inte ha någon negativ påverkan på väg E65.

2.5. STRANDSKYDD

Planområdet berörs inte av något strandskyddsområde.

2.6. Fornlämningar

Inom planområdet finns inga konstaterade fornlämningar. Även om där inte finns några konstaterade fornlämningar inom området, så kan det finnas under mark dolda fornlämningar. Skulle det påträffas fornlämningar inom planområdet ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

3. Förutsättningar och förändringar

3.1. Bebyggelse

Inom planområdet föreslås byggrätter inom användningen Z – verksamheter. Byggrätterna gränsar till naturområde med fördröjningsmagasin samt återvinningsanläggning i söder, etapp 1 av östra industriområdets utbyggnad och ursprungligt industriområde i väster samt jordbruksmark i både norr och öster. De nya verksamheterna fogas in i det öppna rum som finns mellan befintlig verksamhetsbebyggelse, återvinningsanläggning samt privatägd jordbruksmark. I första etappen föreslogs en högre byggnadshöjd, 15 meter i totalhöjd, för att skapa en tydlig och inbjudande entré till tätorten. I det ursprungliga industriområdet kring Ploggatan och Norra Verkstadsgatan får byggnader vara maximalt 6 meter höga. I aktuell etapp föreslås en något lägre byggnadshöjd än i etapp 1, men högre än det ursprungliga industriområdet; 12 meter i totalhöjd.

3.1.1. Bostäder

Närmaste bostadsbebyggelse ligger som närmast cirka 120 meter norr om aktuellt planområde. Det är en gammal gård, Backagården, som omvandlats till 34 lägenheter. Inom planområdet föreslås inga nya bostäder.

3.1.2. Service och arbetsplatser

Det kommer att finnas arbetsplatser inom planområdet. Samtlig kvartersmark inom planområdet räknas som arbetsplatser.

Området har inom 1.5 kilometers radie tillgång till hela Skurups centrum och tågstation och bedöms därför ha god tillgång till både offentlig och kommersiell service.

Intill planområdet ligger ett befintligt verksamhets-/industriområde med blandade verksamheter och bebyggelse av relativt varierad karaktär. Det äldre industriområdet som omger Ploggatan och Norra Verkstadsgatan består av bebyggelse av varierad karaktär. Bebyggelsen på etapp 1 uppfördes 2024 och består av en stor byggnad, på cirka 20 450 m², med mörka fasader och regelbunden fönstersättning.

3.1.3. Tekniska anläggningar

Inom området planeras för en transformatorstation.

3.2. Natur

3.2.1. Landskap

Planområdet består av åkermark med variationer i höjdled från cirka 50 meter över havet i nordöst till cirka 45 meter över havet i sydväst och söder.

3.2.2. Grönstruktur och vattenområden

Största delen av planområdet kommer att hårdgöras vid en exploatering. Strax under två hektar i planområdets södra del avsätts för natur och dagvattenfördröjning. I föreslaget naturområde är marken naturligt sank och vattenfylls därför lättare vid stora regnmassor. Området anses således som lämpligt för att integrera dagvattenhanteringslösningar i form av ett fördröjningsmagasin.

3.3. Mark och miljö

3.3.1. Miljökvalitetsnormer för luft

Från och med sommaren 2003 finns miljökvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxider och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Skurups kommun ligger långt under miljökvalitetsnormerna för kväveoxider och partiklar.

3.3.2. Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet. En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå normen god status eller god potential samt att statusen för en vattenförekomst inte får försämras. I Skurups kommun finns miljökvalitetsnormer för 12 olika vattenförekomster; tre vattendrag, två kustvatten och sju grundvattenförekomster.

Vattenmyndigheten för södra Östersjön beslutar över miljökvalitetsnormer i Skurups kommun. Detaljplanen är belägen inom området för vattenförekomsten SV Skånes kalkstenar SE615989-133409, inom avrinningsområdet Skivarpsån SE615199-135961 och inom grundvattenförekomsten Sjörup för vilka fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Miljökvalitetsnormer för SV Skånes kalkstenar:

- Kemisk grundvattenstatus – God 2009, God 2015
- Kvantitativ status – God 2009, God 2015
- Skyddade områden – Krav enligt dricksvattenföreskrifterna

Miljökvalitetsnormer för Skivarpsån:

- Kemisk ytvattenstatus – Uppnår ej god
- Ekologisk status – Måttlig, god 2027

Miljökvalitetsnormer för Sjörup:

- Kemisk grundvattenstatus – Otillfredsställande
- Kvantitativ status – God

Dagvattnet från planområdet, och från befintligt industriområdet kring Ploggatan, föreslås ledas till ett fördröjningsmagasin i planområdets södra del, angränsande till återvinningsanläggningen. En ny gata kommer att anläggas ända ner till naturområdet, där även nya dagvattenledningar kommer att förläggas.

Området kring fördröjningsmagasinet föreslås vara naturmark. Magasinet föreslås att utformas utan en stående vattenyta, alltså som en torr dagvattendamm. Torra dammar har en viss reningseffekt på dagvatten, främst

genom sedimentation av grövre partiklar. I dagsläget är det svårt att avgöra om en planerad exploatering kommer att riskera att försämra möjligheten att nå miljökvalitetsnormerna för recipienten Skivarpsån. Anledningen är att i dagsläget är det inte känt exakt vilka verksamheter som kommer att etablera sig inom planområdet. Ytterligare rening kan dock ske genom till exempel någon form av avskiljning av partiklar.

En ny detaljplan, exploatering, ombyggnad och förändrad markanvändning får inte bidra till att öka belastningen på berörd recipient och därmed försvåra möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormerna, det vill säga området ska inte bidra till ytterligare belastning jämfört med idag. Enligt miljökvalitetsnormerna är Skivarpsån särskilt känslig för näringsämnen, men även vissa andra föroreningar, nämligen ammoniak, nitrat, diflufenikan och zink. Därför är det särskilt viktigt att inte öka belastningen av dessa ämnen till recipienten.

För mer information hänvisas till VA-utredning Skurup 45:32 som tagits fram av EnviDan AB.

3.3.3. Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning genomfördes 2022. Totalt 9 jordprover har analyserats. Inga halter överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för den planerade markanvändningen (MKM). I 5 av 9 punkter påträffades halter av kadmium med halter över MRR, vilket bör beaktas vid eventuell hantering av överskottsmassor.

Markundersökningen indikerar att jordens innehåll av föroreningar inte begränsar den planerade användningen på fastigheten Skurup 45:32. I undersökningen gjordes bedömningen att marken anses vara lämplig för naturområde, verksamheter samt dagvattenhantering.

För mer information hänvisas till markmiljöundersökning som tagits fram av Ensucon.

3.4. Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning kommer att genomföras mellan samråds- och granskningsskedet.

3.5. Störningar och risker

3.5.1. Buller

I detaljplaneläggningen ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller om det inte kan anses obehövligt med hänsyn till bullersituationen (4 kap. § 33a. PBL). Redovisningen ska gälla beräknade värden vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats i anslutning till byggnaden.

För närmsta befintliga bostad utmed Föreningsgatan kan den framtida beräknade trafiken förväntas leda till cirka 59 dBA ekvivalent ljudnivå samt cirka 75 dBA maximal ljudnivå när både etapp 1 och etapp 2 är utbyggda.

I förslaget till detaljplan finns inga planerade bostäder. Avståndet från byggrätt till närmsta bostad är cirka 120 meter. Närmaste bostad som förväntas påverkas av tillkommande trafik till följd av planförslaget ligger ungefär 300 meter väster om planförslaget, på andra sidan Föreningsgatan. Användningen som föreslås för planerade verksamheter inom området är Z – verksamheter. Denna användning innebär att området ska användas för verksamheter med service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. Planerad exploatering förväntas inte medföra att bullerriktvärdena överskrids.

3.5.2. Lukt

Ingen planerad verksamhet förväntas ge upphov till någon störning i form av lukt för omkringliggande bostäder. Kommunens tillsynsmyndighet har inte fått in några tidigare anmälningar om luktstörningar från boende i närheten.

3.5.3. Ljus

Ingen planerad verksamhet förväntas ge upphov till någon störning i form av ljus för omkringliggande bostäder. Kommunens tillsynsmyndighet har tidigare fått in anmälningar om ljusstörningar från boende i närheten, men detta har åtgärdats.

3.5.4. Översvämningsrisk, ras, skred och höga vattenstånd

Det finns lokala lågpunkter inom planområdet. Dessa behöver fyllas upp och därmed tas bort för att förhindra instängda ytor, där skador på byggnader kan uppkomma vid skyfall. I figur 7 visas hur marken föreslås luta ner mot fördröjningsmagasinet i söder.

När fördröjningsmagasinet blir fullt, vid mer än ett 50-årsregn, rinner vattnet söderut mot befintligt utjämningsmagasin som finns vid återvinningsanläggningen. Om vattnet istället ska rinna österut mot jordbruksmarken vid ett fullt magasin föreslås att en bräddmöjlighet mot den östra kanten av magasinet anläggs.

3.5.5. Transport av farligt gods

Väg E65 och järnvägen är rekommenderade leder för transporter av farligt gods. Planområdet är beläget som närmast 1100 meter från järnvägen och 450 meter från E65:an. Inget behov av farligt gods förväntas uppkomma i och med planförslaget.

3.6. Gator och trafik

3.6.1. Utformning av gatunät

Inom aktuellt planområdet föreslås en ny gata som föreslås ansluta till Norra Verkstadsgatan. För den nya gatan möjliggörs även en framtida anslutning norrut.

3.6.2. Biltrafik

Förslaget till detaljplan innebär att tillfart till området kan ske via Föreningsgatan, sedan Elleholmsvägen och slutligen Norra Verkstadsgatan.

Föreningsgatan hade år 2016 en årsdygnstrafik (ÅDT) på 5920 fordon, varav 5 % av dessa var tung trafik. År 2024 hade Föreningsgatan en ÅDT på 5220 fordon, varav 7% av dessa var tung trafik. En trafikutredning har tagits fram av WSP för att avgöra om Föreningsgatan, Elleholmsvägen samt cirkulationsplatserna på Föreningsgatan kan hantera den trafikökning som en utbyggnad av etapp 2 av östra industriområdet skulle innebära. I utredningen har en bedömning gjorts att den aktuella etappen kommer att alstra mellan 160-570 ÅDT. Det breda spannet beror på olika beräkningsmodeller gällande vilka verksamhetstyper som förväntas etablera sig på området och vilken personaltäthet det i så fall innebär.

I utredningen gjordes bedömningen att cirkulationsplatsen Föreningsgatan/Elleholmsvägen bedöms ha god kapacitet även år 2040 (som var prognosår när utredningen togs fram i april 2024) med hänsyn till uppräknade trafikflöden samt trafik från planerade närliggande exploateringar och aktuellt planområde. I beräkningen av de framtida trafikflödena har WSP gjort val och antaganden så att resultatet sammantaget visar en överskattning av

framtida trafikflöden. Även om det finns stora osäkerheter i beräkningarna bedöms risken liten att kapaciteten i den befintliga cirkulationsplatsen skulle överskridas. Detta visas även i de känslighetsanalyser som gjordes i samband med trafikutredningen.

3.6.3. Gång- och cykeltrafik

Idag löper en gång- och cykelväg längs med Elleholmsvägen, ungefär fram till Norra Verkstadsgatan. För Norra Verkstadsgatan råder blandtrafik och detsamma föreslås för den nya gatan inom planområdet.

3.6.4. Kollektivtrafik

Inom 1.5 kilometers avstånd finns all kollektivtrafik som Skurup har att erbjuda i form av tåg- och busstation. Tåget har halvtimmestrafik till Malmö samt Ystad, Malmö nås på en halvtimme och Ystad på cirka 15 minuter. Från stationen avgår även bussar till Ystad, Veberöd, Stenberget och Abbekås med vidare koppling till Trelleborg.

Cirka 150 meter från planområdet ligger närmsta busshållplats. Från denna avgår linje 307 samt 309 till Ystad respektive Veberöd vid beställning morgon och eftermiddag.

3.6.5. Parkering, varumottagning och utfarter

Alla in- och utfarter till verksamheterna föreslås ske via Elleholmsvägen, sedan Norra Verkstadsgatan och slutligen den nya gatan som föreslås inom planområdet. Alltså kommer även varumottagning att ske härifrån. Parkering löses inom den egna fastigheten. På fastigheterna ska det finnas utrymme till att hantera både varumottagning och parkeringsplatser.

Utfarts- och parkeringslösningar ska följa gällande parkeringsnorm.

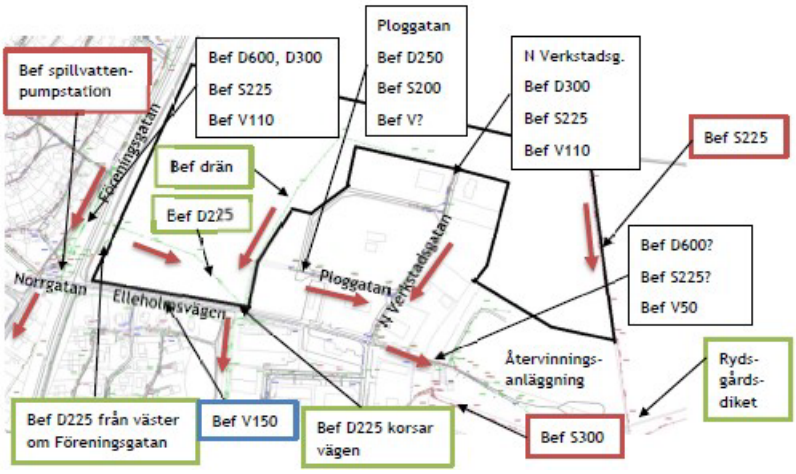
3.7. Teknisk försörjning

3.7.1. Vatten

Planområdet ingår idag inte i kommunens verksamhetsområde för vatten. Det kommer dock att anslutas i samband med denna exploatering.

Det finns en vattenledning i Norra Verkstadsgatan (dimension 110 PE). För det aktuella planområdet rekommenderas att ha minst två anslutningar till de befintliga vattenledningarna för att säkerställa vattenförsörjningen till området.

Inom hela området rekommenderas att ha en huvudledning med minsta dimension 110 PE för att möjliggöra brandvattenförsörjning.

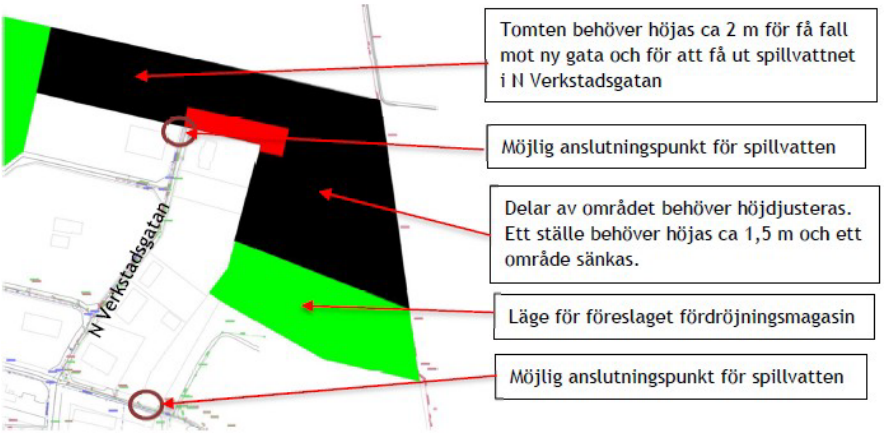


FIGUR 8: BEFINTLIGT DAGVATTEN, SPILLVATTEN OCH VATTEN KRING UTREDNINGSOMRÅDET. GRÖN TEXTRUTA ÄR ENDAST DAGVATTENLEDNING, RÖD TEXTRUTA ÄR ENDAST SPILLVATTENLEDNING, BLÅ TEXTRUTA ÄR ENDAST VATTENLEDNING OCH SVARTA TEXTRUTOR ÄR FLERA OLIKA LEDNINGSTYPER.

3.7.2. Spillvatten

Planområdet ingår idag inte i kommunens verksamhetsområde för spillvatten. Det kommer dock att anslutas i samband med denna exploatering.

Spillvattnet ska avledas via befintlig ledning genom Norra Verkstadsgatan samt via befintlig ledning öster om området, alternativt via ny ledning söderut i det nya områdets östra del.



FIGUR 92: FÖRSLAG PÅ SPILLVATTENHANTERING FÖR AKTUELLT PLANOMRÅDE.

För mer ingående beskrivning om vatten och spillvatten hänvisas till den VA-utredning som tagits fram av EnviDan AB.

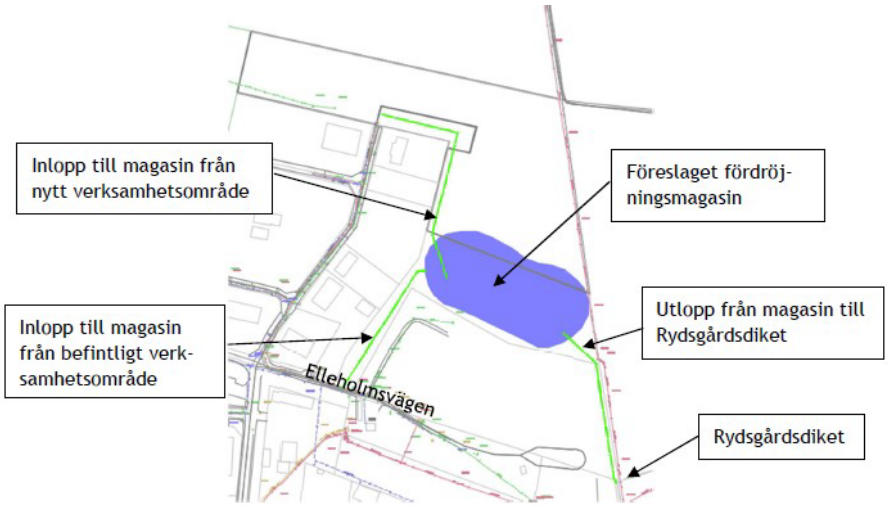
3.7.3. Dagvatten

Planområdet ingår idag inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Det kommer dock att anslutas i samband med denna exploatering.

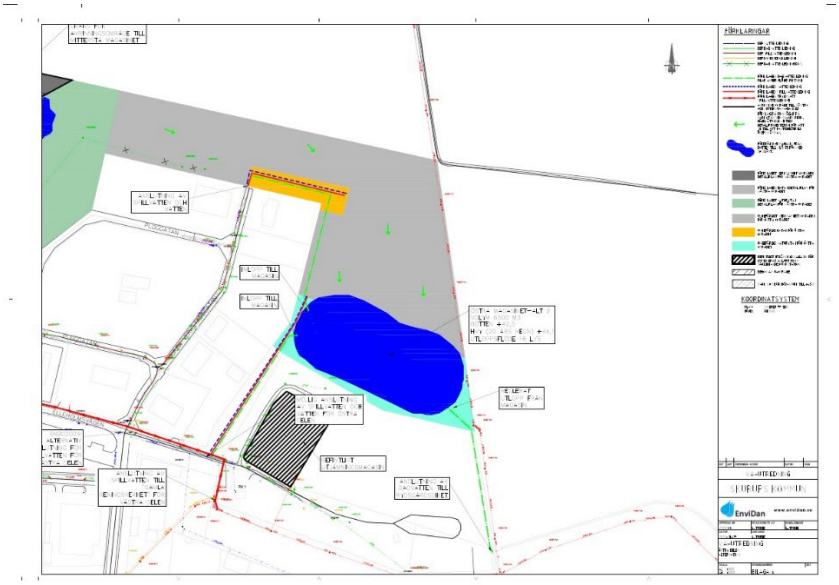
I naturområdet i den aktuella detaljplanens södra del ligger ett lågområde som föreslås innehålla en fördröjningsdamm. Målet är att fördröja dagvattnet på sin väg mot befintligt ledningsnät och slutligen nå recipienten. Inget fördröjningskrav sätts på fastighetsägaren, utan all fördröjning föreslås ske på allmän platsmark i fördröjningsmagasin. Det planeras för konventionellt dagvattensystem med kantsten och rännstensbrunnar i gatan som samlar upp dagvattnet. Därefter leds det vidare i ledning till magasinet där fördröjning och en viss rening sker. Magasinet föreslås vara utan ständig vattenyta och kommer därmed endast att fyllas med vatten vid regn. Se figur nedan för föreslagna placeringar av fördröjningsmagasin.

3.7.3.4. Principlösning för dagvatten

Principlösningen för området innebär att dagvattnet ska ta sig till ett fördröjningsmagasin. I detta fördröjningsmagasin ska även dagvattnet från befintligt industriområde kring Ploggatan fördröjas. De gröna pilarna i figuren nedan visar hur marken rekommenderas att luta vid exploateringen för att dagvattnet ska nå föreslaget dagvattenmagasin.



FIGUR 30: FÖRSLAG PÅ DAGVATTENHANTERING FÖR AKTUELLT PLANOMRÅDE.



FIGUR 41: FIGUREN FÖRESTÄLLER EN ÖVERSIKT ÖVER DEN LÖSNING FÖR BÅDE VATTEN, SPILLVATTEN SAMT DAGVATTEN SOM FÖRESLÅS FÖR DET AKTUELLA PLANOMRÅDET.

För mer ingående beskrivning om dagvattenhanteringen och fördröjningen inom det aktuella planområdet hänvisas till den VA-utredning som tagits fram av EnviDan AB.

3.7.4. Energi

Där finns inga fjärrvärmeledningar framdragna inom området. Fastighetens uppvärmningssystem är inte bestämt, utan det är upp till respektive exploatör/fastighetsägare att bestämma vilket uppvärmningssystem den vill ha. Det är dock ändå viktigt att en ledningskoll genomförs i samband med projekteringen av den nya bebyggelsen.

3.7.5. El, tele och data

Idag finns där inga elledningar inom planområdets gränser. Dock planeras där allmännyttiga elledningar inom planområdet. En av dessa hamnar på kvartersmark och behöver därför säkras med u-område. Det är viktigt att en ledningskoll genomförs i samband med projekteringen av den nya bebyggelsen, så att andra eventuella ledningar kan flyttas om så krävs. Eventuell flytt av elledningar bekostas av antingen kommunen eller Skurups Elverk enligt det mark- och geodataavtal som tecknats mellan parterna.

Eventuell flytt av övriga ledningar bekostas av exploatören.

3.7.6. Avfall

Avfallshantering ska följa kommunens föreskrifter för avfallshantering.

3.8. Planbestämmelser

Inom planområdet föreslås både kvartersmark och allmän platsmark. Den allmänna platsmarken föreslås i aktuellt planområde som NATUR samt GATA. Kvartersmark föreslås i form av mark för verksamhetsändamål (Z) samt mark för ny transformatorstation (E). Användningen verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det innebär att verksamheter som i

begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras i området.

Inom planområdet föreslås olika egenskapsbestämmelser på kvartersmarken. En bestämmelse styr exploateringens omfattning och innebär att maximalt 60 % av fastighetens totala yta får bebyggas. En bestämmelse styr byggnaders placering och innebär att byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgränsen. En bestämmelse styr byggnaders utformning, vilken innebär att byggnaderna får vara maximalt 12 meter i totalhöjd, vilket är upp till byggnadens högsta punkt, inklusive eventuella skorstenar och master. På kvartersmarken finns även ett u-område, vilket innebär att marken måste vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. I gatukorsningar samt svängar har användningsgränsen försetts med utfartsförbud för att förhindra utfarter som är olämpliga ur trafiksäkerhetsperspektiv.

På den allmänna platsmarken för natur finns en egenskapsbestämmelse som reglerar att ett fördröjningsmagasin för dagvatten ska finnas någonstans inom naturområdet och ha en viss volym.

För hela planområdet gäller en bestämmelse om genomförandetid. Den innebär att detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag då den får laga kraft.

3.9. Sociala frågor

3.9.1. Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Barn bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Inga barn förväntas nyttja det område som planeras för verksamheter.

3.9.2. Tillgänglighet

Kraven på tillgänglighet enligt Boverkets byggregler ska uppfyllas vid all ny bebyggelse. Tillgängligheten till området är god, befintliga gång- och cykelvägar finns i nära anslutning till planområdet och det är nära beläget kollektivtrafik samt E65:an. Planområdet kommer att planas ut i samband med exploatering, vilket kommer att skapa goda förutsättningar för att uppnå kraven för tillgänglighet.

4. Detaljplanens genomförande

4.1. Organisatoriska frågor

4.1.1. Tidsplan

Samråd förväntas ske våren 2025 och följas av allmän granskning Q4 2025. Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige Q3 2026 och får normalt sett laga kraft 3 veckor efter att protokollet har anslagits om inte detaljplanen överklagas.

4.1.2. Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft.

4.1.3. Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, vilket inom detta planområde motsvarar mark för gata och natur.

Skurups kommun ansvarar för att iordningställa marken för byggnation, bygga ut gatunätet, bygga fördröjningsmagasin, samt vatten-, dagvatten- och avloppsledningar. Anslutningsavgifter betalas av de som köper de nya fastigheterna.

För utbyggnad inom kvartersmark svarar den som önskar köpa de planerade fastigheterna.

4.2. Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser

4.2.1. Fastighetsbildning

Efter lagakraftvunnen detaljplan kan ansökan om avstyckning av lämpliga verksamhetsfastigheter lämnas in till Lantmäteriet. Kostnaden för Lantmäteriets arbete svarar köparen för.

4.2.2. Gemensamhetsanläggningar

För utfart över kvartersmark för nya fastigheter kan en gemensamhetsanläggning bildas. De fastigheter som kommer att ha nytta av gemensamhetsanläggning bekostar och ansöker om bildandet av anläggningen hos lantmäterimyndigheten.

4.2.3. Servitut och ledningsrätt

De ledningar som är belägna inom u-området i detaljplanen kan fastighetsrättsligt tryggas med ledningsrätt. Det är upp till respektive ledningshavare att bekosta och ansöka om de rättigheter som behövs för ledningens bestånd. Om inte annat framgår av avtal fastställs ersättning för ledningsrätterna i en lantmäteriförrättning genom tillämpning av kap 4 i Expropriationslagen.

4.2.4. Konsekvenser av fastigheterna

Fastighetsbeteckning	Konsekvenser
Skurup 45:32	Övergår från icke planlagd mark till allmän platsmark (natur) samt kvartersmark för verksamheter och tekniska anläggningar.

4.3. Ekonomiska frågor

4.3.1. Planekonomi

För Skurups kommun innebär planförslaget både exploateringsintäkter och utgifter såsom investeringar vid utbyggnad av allmän plats och långsiktiga kostnader för drift och underhåll. Framtida fastighetsägare ska erlägga anslutningskostnader för vatten, avlopp, dagvatten, el och fiber enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Exploatören kommer att debiteras en planavgift i samband med bygglovet. I planavgiften ingår Skurups kommuns kostnader för utfört arbete och eventuella utredningar som upprättats under planprocessen.

4.3.2. Avtal

Samtlig mark inom planområdet ägs av Skurups kommun. Områdena för verksamheter kommer att säljas till framtida exploatörer genom köpeavtal/genomförandeavtal. De viktigaste punkterna som kommer att tas upp i genomförandeavtalet är:

- Utbyggnadstakt och tidpunkt för färdigställande
- Framtida drift och underhåll av anläggningar
- Fördelning av inkomster och utgifter för exploateringens genomförande

- Ekonomisk säkerhet/garanti för exploateringens fullföljande
- Ersättningar och anslutningskostnader, vilka ska bekostas av exploatören
- Åtgärder om exploateringen inte är färdigställd i enlighet med tidsplanen
- Eventuell avgift för exploatören till följd av kommunens åtaganden avseende infrastrukturen i området

5. Konsekvenser av planens genomförande

5.1. Miljökonsekvenser

5.1.1. Behovsbedömning i enlighet med bilaga 4 till MKB-förordningen

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken ska en kommun som upprättar eller ändrar en plan, som krävs i lag eller annan författning, göra en undersökning om planen antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om planen antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas där avgränsning av vilka frågor som belyses framgår tydligt.

Kommunens preliminära ställningstagande avseende behovet av en MKB är att planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Detta grundas på en separat behovsbedömning. En sammanfattning av den separata behovsbedömningen följer.

5.1.2. Miljökvalitetsnorm luft

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för luft negativt. Miljökvalitetsnormerna för luft i Skurup riskerar inte att överskridas.

5.1.3. Miljökvalitetsnorm vatten

Det finns två vattenförekomster inom Skurup som påverkas av planförslaget. Planförslaget bedöms dock inte påverka vattenförekomsterna negativt. Planområdet kommer att bidra till minskad övergödning när markanvändningen ändras från jordbruksmark till ianspråktagen mark. En minskad övergödning leder i sin tur till att statusen för vattenförekomsterna blir bättre och i slutändan kan en god ekologisk status uppnås. Likaså kommer planerade dagvattenmagasin bidra till att vattenrecipienterna inte översvämmas och bidra till att det är renare vatten som når recipienterna.

5.1.4. Nationella och regionala miljömål

- Miljömålet ”God bebyggd miljö” kommer att påverkas positivt då det är en förtätning i anslutning till redan utbyggd infrastruktur och kan på sikt leda till minskad energianvändning och bidra till hållbara transporter. Transporter till verksamheterna behöver inte köra genom orten.

- Miljömålet ”Giftfri miljö” kommer att påverkas positivt då eventuella förorenade områden inom planområdet kommer att saneras innan byggnation.

- Miljömålet ”Ingen övergödning” kommer att påverkas positivt då planområdet kommer att bidra till minskad övergödning när markanvändningen ändras från jordbruksmark till mark för verksamhetsändamål.

- Miljömålet ”Myllrande våtmarker” kommer att påverkas positivt av planförslaget då ett dagvattenmagasin kommer att anläggas och därmed kommer att bidra till ekosystemtjänster samt spridningsmöjligheter för vissa arter.

- Miljömålet ”Ett rikt odlingslandskap” kommer att påverkas negativt då jordbruksmark, klass 7, kommer att tas i anspråk.

- Miljömålet ”Levande sjöar och vattendrag” kommer att påverkas positivt då planerade dagvattenmagasin kommer att bidra till att vattenrecipienternas status bibehålls eller förbättras.

5.1.5. Riksintressen

Planområdet bedöms inte påverka några riksintressen negativt.

5.2. Sociala konsekvenser

5.2.1. Kopplingar till omgivning

Planen medger verksamheter på mark som idag är obebyggd, vilket ger en påverkan på landskapsbilden. Planområdet ligger i tätortens gräns mot jordbrukslandskapet, och i närheten av Föreningsgatan som är en av infarterna till orten från E65:an, och bidrar därför till det första intryck som orten ger från E65:an. Ett genomförande av planen innebär en attraktivare entré med verksamhetsbebyggelse som smälter in med omgivande bebyggelse och som bidrar till ett ordnat och samlat intryck.

5.2.2. Fritid och folkhälsa

Föreslagen detaljplan skapar möjligheter för ett nytt naturområde i Skurups tätort.

5.2.3. Tillgänglighet

Kraven på tillgänglighet enligt Boverkets byggregler ska uppfyllas vid all ny bebyggelse. Tillgängligheten till området är god, befintliga gång- och cykelvägar finns i anslutning till planområdet och det är nära beläget kollektivtrafik samt E65:an. Planområdet kommer att planas ut i samband med exploatering, vilket kommer att skapa goda förutsättningar för att uppnå kraven för tillgänglighet.

5.2.4. Service

Det kommer att finnas arbetsplatser inom planområdet. Samtlig kvartersmark inom planområdet räknas som arbetsplatser.

5.2.5. Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Barn bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Inga barn förväntas nyttja det område som planeras för verksamheter.

6. Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av ansvarig planhandläggare i samarbete med andra tjänstepersoner på Skurups kommun. Konsulter har utfört tillhörande utredningar.

Upprättad i Skurup 2025-02-13

Enheten för Tillväxt & Utveckling, Skurups kommun