



GÄRSNÄS 21

LAGA KRAFT

Dnr SBN 2015/114, KS 2017/225

Laga kraft besked för detaljplan för Stiby 155:9 och del av Stiby 16:1 Simrishamns kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige beslutade 2018-10-01 § 163 att anta detaljplan för Stiby 155:9 och del av Stiby 16:1 Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen beslutade 2018-10-26 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har vunnit laga kraft 2018-10-28.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Linda Larsson
Planarkitekt
Plan- och exploateringsenheten



GÄRSNÄS 21

**Detaljplan för Stiby 155:9 och del av Stiby 16:1,
i Gärsnäs, Simrishamns kommun, Skåne län**

PLANBESKRIVNING



UPPRÄTTAD 2018-08-16

ANTAGANDEHANDLING (UTÖKAT FÖRFARANDE, PBL 2010:900)

ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 2018-10-01 § 163,

LAGA KRAFT 2018-10-28

INLEDNING

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Planbeskrivning, 2018-08-16
- Plankarta med planbestämmelser, 2018-08-16
- Fastighetsförteckning, 2018-08-16
- Granskningsutlåtande, 2018-08-16
- Samrådsredogörelse, 2017-10-19
- Behovsbedömning, 2017-04-10

Bakgrund

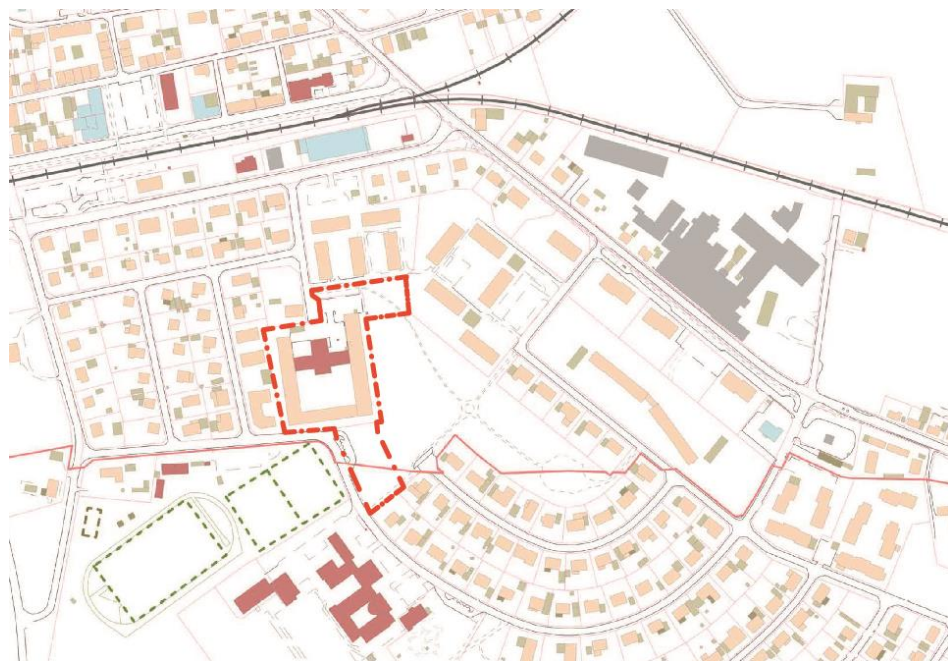
Simrishamns Bostäder har begärt planmedgivande för ändrad markanvändning för Stiby 155:9, samt att parkering och källsortering inom Stiby 16:1 ska möjliggöras.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2015-04-16 § 46 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplanarbetet efter upprättat planavtal.

Syfte

Syftet med detaljplanen är pröva möjligheten att tillåta bostadsbebyggelse, vård, kontor och skola, samt parkering och miljöhus inom planområdet.

Plandata



Planområdet omfattar cirka 1,2 hektar. Fastigheterna som ingår i planområdet är Stiby 155:9 som ägs av Simrishamns bostäder AB och del av Stiby 16:1 som ägs av Simrishamns kommun.

Planområdet, markerat med röd streckad linje,

ligger inne i Gärsnäs tätort, knappt 200 meter sydväst om Malmövägen, väg 11.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Enligt 3 kap i miljöbalken (MB) ska mark- och vattenområden användas för de ändamål de är mest lämpade för, med hänsyn till läge, beskaffenhet och föreliggande behov. Användning som ur allmän synpunkt medför en god hushållning ska ges företräde. Fjärde kapitlet

innehåller särskilda bestämmelser som berör vissa områden i landet som utgör riksintresse för natur- och kulturvärden. Det femte kapitlet innehåller föreskrifter om miljö kvalitetsnormer för luft, vatten och miljö. Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken.

Miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken och behov av särskild miljöbedömning föreligger inte.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Aktuell detaljplan bedöms inte strida mot intentionerna i den gällande översiktsplanen, Framtiden, Översiktsplan för Simrishamns kommun, som vann laga kraft 2017-03-15. Planområdet beskrivs som utbyggnadsområde bostadsändamål samt befintlig mötesplats som föreslås förädlas med hjälp av grönstruktur. I granskningsyttrandet som hör till översiktsplanen står det att Länsstyrelsen kommer att bedöma lämpligheten i förhållande till VA-frågan i stort i efterföljande prövningar.

Detaljplan



Planområdet omfattas av:

1. Ändring och utvidgning av stadsplan för kv Mården m fl i Gärsnäs samhälle, Simrishamns kommun, som vann laga kraft 1977-08-25.
2. Stadsplan för Gärsnäs stationssamhälle, Tommarps kommun, Kristianstad län som vann laga kraft 1964-06-17.

Planerna anger följande användningar inom fastigheterna Stiby 155:9 och den del av Stiby 16:1 som är aktuell för förändring:

- Område för allmänt ändamål i en våning
- Park eller plantering

Sammanställning av gällande detaljplaner, med föreslaget nytt planområde markerat med röd streckad linje.

Angränsande detaljplaner är:

2. Stadsplan för Gärsnäs stationssamhälle, Tommarps kommun, Kristianstad län som vann laga kraft 1964-06-17.
3. Detaljplan för del av kv Stibyborg i Gärsnäs, Simrishamns kommun, Kristianstad län som vann laga kraft 1989-04-14.

Riksintressen

Riksintresse för trafik, väg och järnväg (3 kap 8 § miljöbalken)

Planområdet ligger sydväst om Malmövägen, väg 11, som är av riksintresse för väg, samt söder om Österlenbanan som är av riksintresse för järnväg (3 kap 8 § MB). Riksintresset ska säkra möjligheten att trafikera sträckningarna nu och i framtiden.

Övriga beslutsunderlag

Kulturmiljöstråk

Planområdet ligger inom det utpekade kulturmiljöstråket Malmö-Simrishamn järnväg (MSJ) som började anläggas 1882 då en bana mellan Simrishamn och Tomelilla öppnade för trafik. I Malmö beslöt man något senare att bygga en bana österut till Tomelilla via Staffanstorp-Dalby-Sjöbo. Järnvägen Malmö-Tomelilla öppnade 1893 och tre år senare inkorporerades den äldre banan mellan Tomelilla och Simrishamn.

Motiv för bevarande

I stationssamhällena är inte bara stationshusen viktiga, utan även övriga byggnader och anläggningar – järnvägshotell, godsmagasin, uthus, lastkajer, perronger, lokstall, vattenkastare, skyltar, signaler etcetera – har stor betydelse, liksom den öppna plats som anger stationsområde.

Även orternas struktur, där järnvägsdragningen främst ses i uppdelningen av en fram- och baksida, är viktig. Där tydliga stations- eller järnvägsgator finns har de ett stort värde. En bana som MSJ, en ”vanlig” privatbana, innebar ofta ett uppsving för jordbruket genom att större marknader öppnades, att mycket av industrin längs banan var helt beroende av järnvägstransporterna för sin existens, att stationssamhällen som Björnstorp, Sjöbo, Gärsnäs eller Tomelilla inte hade funnits och att kyrkbyar som Staffanstorp, Dalby och Veberöd inte hade vuxit med sådan hastighet om inte MSJ funnits.

Banan är en återspeglning av samhällsutvecklingen i stort: det mödosamma och till stor del manuella anläggningsarbetet, etablerandet av moderna kommunikationer – järnvägen förde även med sig telegraf och telefon, folkrörelsernas ankomst, samhällsbyggande och industrialisering, det abrupta slutet och stationssamhällenas omvandling till pendlarsamhällen till stor del baserade på privatbilism.

Särskilt värdefull kulturmiljö

Gärsnäs stationssamhälle ligger efter banan Malmö-Simrishamns Järnväg (MSJ). Sträckan mellan Tomelilla och Simrishamn anlades 1882. I Gärsnäs växte en för de skånska stationssamhällena karaktäristisk bebyggelse, med bostäder och hotell, upp i närheten av stationen och järnvägen. År 1921 anlades en saftstation i Gärsnäs, ansluten till Köpingsbro råsockerfabrik. Anläggningen förlades på strategisk plats nära järnvägen och stickspår drogs till fabriken. I närheten av uppfördes en disponentbostad och en kontorsbyggnad som även inrymde en tjänstemannalägenhet. Det var den sista sockerfabriken som uppfördes i Sverige. Saftstationen lades ner 1966 men byggnaden finns kvar. Ett landmärke i Gärsnäs är det vattentorn som byggdes 1965, en massiv byggnadskropp som omges av ett öppet odlingslandskap.

Motiv för bevarande

Gärsnäs samhälle är präglat av järnvägen. Saftstationen, som var den sista som uppfördes i Sverige, har ett särskilt värde och vittnar om en för Skåne karaktäristisk industri.

Riktlinjer för beaktande av översvämningsrisk vid fysisk planering

Generellt gäller att ingen ny bebyggelse ska planeras under 3 meter över havsnivån.

Planområdet ligger mellan 55 och 57 meter över havet och bedöms därför inte löpa någon risk att drabbas av framtida översvämning. Det bör inte bli något problem med dagvattenavrinning

trots att stora delar av Gärsnäs är utdikad, eftersom planområdet inte ligger inom
båtnadsområde.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR



Flygfoto med planområdet markerat med röd, streckad linje.



Planområdet från söder, med parkeringen inom Stiby 16:1, i förgrunden.

Mark och vegetation

Området för detaljplanen är till stor del hårdgjorda ytor med parkeringsplatser i norr och söder, med bostäder och små grönytor emellan. Det finns en plattlagd innergård med grönytor mitt i planområdet.

Väster om planområdet finns bebyggelse för bostadsändamål med mindre grönytor mellan bebyggelsen. Öster om planområdet ligger Hantverksparken.



Planområdet från öster med den norra parkeringen till vänster i bilden.



Hantverksparken med transformatorstationen i norra delen av planområdet.



Plattlagd innergården från norr.

Bebyggelse

Rosenborg, en större sammanhängande byggnad från slutet av 1970-talet, ligger inom fastigheten Stiby 155:9. Den har under lång tid använts som äldreboende med 30 bostäder, varav 26 stycken ett rum och kök och 4 stycken två rum och kök. Kommunen har också lokaler för hemtjänst, kontor, personalutrymmen, dagcentral och andra aktivitetslokaler i byggnaden.



I öster ansluter fastigheten till parkområdet.



Lägenheterna har egna uteplatser.



Rosenborg från norra sidan.



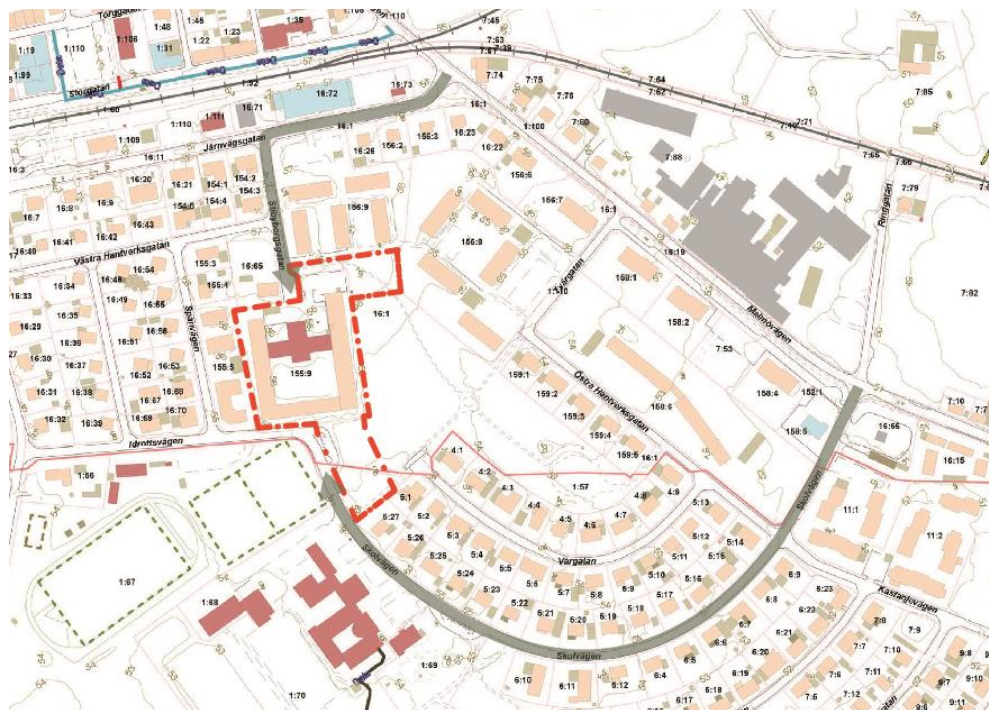
Cykelparkering under tak finns på norra sidan.



Täck gång på innergården.

Gator och trafik

Området har angöring från Malmövägen, väg 11, via Skolvägen eller via Järnvägsgatan och Stibyborgsgatan.



Infartsvägar från Malmövägen, väg 11, markerade med grå pilar och planområdet markerat med röd streckad linje.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 250 meter söder om stationsområdet med tågtrafik mot Simrishamn och Malmö en gång i timmen. Knappt 350 meter österut ligger busshållplatsen längs med Malmövägen, väg 11, som bland annat trafikeras av Skåneexpressen linje 5 mellan Simrishamn och Lund med entimmes-trafik.

Parkering

Det finns en befintlig bilparkering som tillhör den nuvarande verksamheten inom Rosenberg i norra delen av fastigheten Stiby 155:9. Inom fastigheten Stiby 16:1 ligger en allmän parkeringsplats som används för besökare till idrottsplatsen, samt delvis för Rosenbergs behov.



Den inre delen av den norra parkeringen.



Den södra parkeringen ligger på allmän plats.

Geologi

Geotekniska förhållanden

Berggrund av kalksten, lerskiffer och/eller sandsten med ett täcke av lerig morän enligt uppgifter som hämtats från Sveriges geologiska undersöknings hemsida. Då det rör sig om ändrad användning för ett befintligt hus har bedömningen gjorts att det inte behövs utföras någon geoteknisk utredning.

Radon

Moräner bedöms vid normala radonhalter i jordluften inte vara högriskjordarter för markradon, varför någon radonmätning inte har genomförts.

Verksamheter

Närområdet

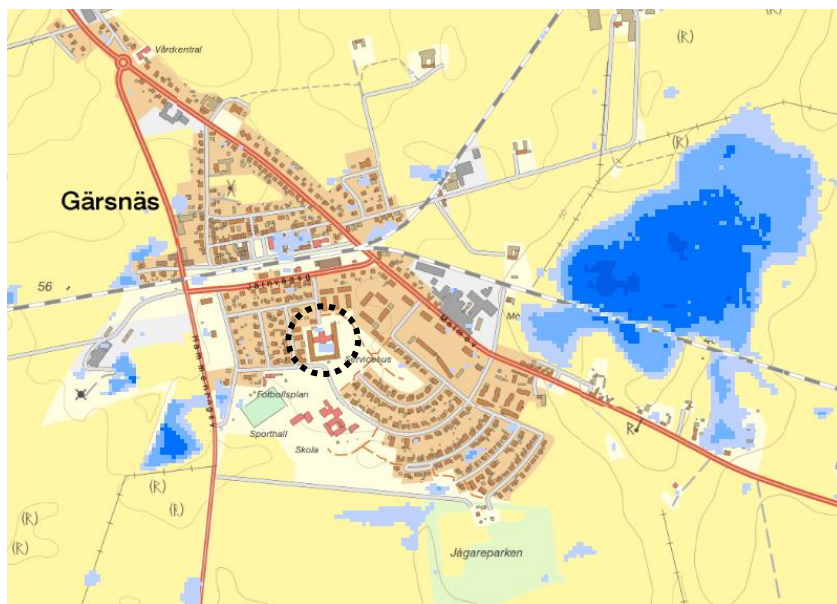
Det finns en grisuppfödning sydväst om planområdet. En livsmedelsaffär norr om planområdet och en skola i söder, samt möbeltillverkning i öster.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. För befintlig bebyggelse finns utbyggda vatten- och avloppsledning. Den i detaljplanen förändrade användningen, bedöms inte påverka nuvarande förbrukning av dricks- och spillvatten, eftersom planen kommer att medge boende i samma omfattning som tidigare, men med annan inriktning. Kommunen har en ansträngd dricksvattensituation generellt och arbetar på ett avtal för att kunna köpa vatten från Ystad via Borrby, vilket skulle avlasta kommunens vattenverk i Listarum. I dagsläget täcks behovet av dricksvatten i Gärsnäs med vatten från bland annat Listarum men även via stödköp, från Smedstorps vattenverk, av Tomelilla kommun. Mängden är begränsad, men kan på sikt öka då Tomelillas huvudvattentäkt kan försörja även Smedstorp.

Dagvattenhantering



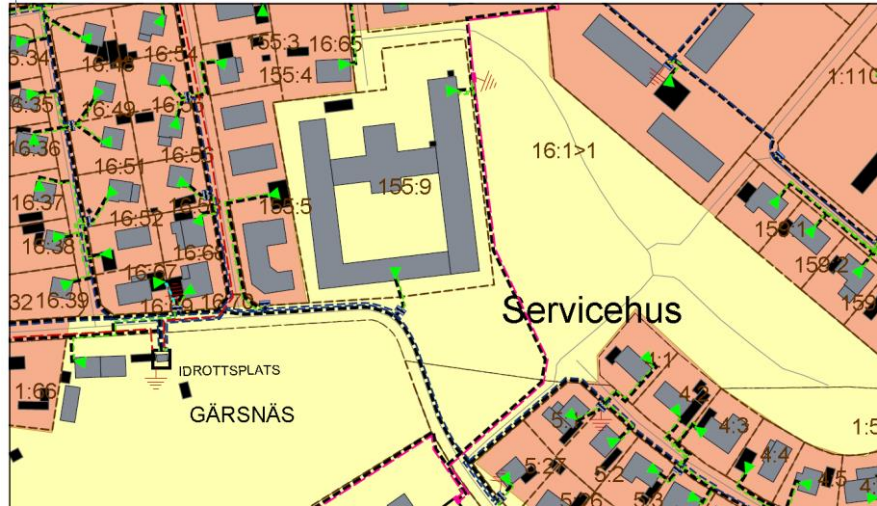
Då byggnaderna är befintliga i dagsläget och det inte finns några dokumenterade problem med dagvattenhanteringen bedöms en ändrad användning av byggnaderna inte medföra att dagvattensituationen påverkas negativt. Enligt länsstyrelsens karttjänst finns det lågt belägna områden på den inbyggda innergården och vid parkeringen på norra sidan av byggnaden.

Kringliggande områden avvattnas inte till dessa platser och platserna är kopplade till kommunens dagvattenledningsnät. Det finns möjlighet att med förändrade marknivåer leda bort vattnet från byggnaderna, vilket bör utnyttjas vid eventuell ombyggnation eller om riskerna för extrema regn ökar.

Energiförsörjning, telekommunikation



Skanovas teleledningar



E.ons ledningar: röda – markförlagda högspänningsledningar och blå – markförlagda lågspänningsledningar.



Det finns en transformatorstation inom planområdet, med en befintlig elledning, som leder genom parkområdet, väster om planområdet. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras. Ett avstånd på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag ska finnas. En parkerad bil utgör inget brännbart upplag.

Fiber för bredband finns framdraget genom parkområdet i norra delen av planområdet.

Skanova har markförlagda telekabelanläggningar inom detaljplaneområdet, se den vänsta kartan.

Övriga ledningar ligger inom gatumark utanför planområdet.

Hälsa och säkerhet

Miljö tillstånd

Det finns inga verksamheter med miljö tillstånd inom planområdet.

Risker

Luktstörningar kan förekomma vid vindriktningar från grisuppfödningen i sydväst.

Brandskyddsdocumentation för den ändrade användningen behöver upprättas.

Buller

Externt industribuller

Gärsnäs AB tillverkar möbler öster om planområdet i anslutning till Malmövägen, väg 11, cirka 250 meter från planområdet.

Buller från tågtrafik

Järnvägsspåren ligger cirka 180 meter från närmaste bostad inom planområdet. Det passerar ungefär ett tåg i vardera riktningen en gång per timme mellan klockan 05:30 och 23:30.

Trafikbuller

Malmövägen, väg 11 ligger drygt 180 meter från närmaste bostad inom planområdet.

Buller från skateboardparker

Det finns inga riktvärden för ljud som alstras av människor, till exempel ljud från lekande barn, skolgårdar eller ljud från publik vid idrottsutövning. Ljudkaraktären är vanligtvis väsentligen annorlunda än den som genereras av trafik, industri- eller annat verksamhetsbuller. Bullret är ofta spontant och tillfälligt. Verksamheten är inte heller alla gånger i egentlig mening organiserad. Rådigheten över sådant buller blir ofta diffus och praxis är inte entydig. Erfarenhetsmässigt brukar, enligt Katta Sterner, Skateboardförbundet och John Magnusson, Föreningen Bryggeriet, Malmö, skateboardanläggningen och åkandet inte generera buller som ligger i nivå med intilliggande vägtrafikbuller, det vill säga under riktvärdena för trafikbuller.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända registrerade fornlämningar. Större delen av planområdet är redan bebyggt. Påträffas fornlämning vid markarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen.

DETALJPLANENS UTFORMNING OCH INNEHÅLL

Områdets gestaltning och disposition

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar huvudsakligen:

- Omvandling av område för allmänt ändamål till kvartersmark med användningarna bostad, skola, kontor och vård.
- Park som har använts som allmän parkering omvandlas till kvartersmark med egenskapen parkering.
- Parkmark i norra delen av planområdet omvandlas till kvartersmark, vilket marken har använts som då fastighetsgränsen inte sammanfaller med tidigare användningsgräns.
- Befintlig transformatorstation har tidigare legat inom parkmark, men planeras nu som teknisk anläggning.
- Parkmark i söder förblir parkmark, men möjlighet ges att använda marken för lek och parkering.

Användningen av mark

Allmänna platser

Park Anlagd parkmark bevaras

Kvartersmark

B Bostäder

BDKS Bostäder, vårdboende, vård, kontor och skola tillåts inom området

E Tekniska anläggningar – befintlig transformatorstation. Mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag ska det finnas ett avstånd om minst 5 meter. I planen har detta säkrats med prickmark.

Begränsning av markens bebyggande

:::: Byggnad får inte uppföras inom prickmark. Se även E.

+++ Marken får med undantag av uthus och garage inte förses med byggnader. Till uthus räknas inte bostäder men till exempel miljöhus med avfallshantering.

u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Utformning av allmänna platser

infart Infart till angränsande fastighet får finnas. Det vill säga befintlig infart till parkeringen får finnas kvar och förändras enligt överenskommelse med markägare.

lek Lekplats, skatebordspark och liknande får anläggas inom området. Vid anläggande av skateboardanläggning bör kommunen sätta upp bullerskydd mot närmaste grannar även om så inte krävs utifrån bullerrekommendationer.

parkering Parkering för allmänt ändamål, för besökare till parken till exempel, får finnas.

Markens anordnande (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

parkering Parkeringsplats ska finnas, storlek på parkeringsplatsen är inte angiven, men bestämmelsen förutsätter att mark inom ytan, som behövs för parkering, används som parkering.

infart Infart, även med tungt fordon, ska finnas till angränsande tekniska anläggning.

Bebyggelseområdets placering, utformning och utförande

Utformning



Högsta byggnadshöjd i meter anges inne i romben på plankartan.



Minsta respektive största taklutning i grader.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Bebyggelse

Ingen ny bebyggelse planeras inom planområdet, men planen medger vissa utbyggnadsmöjligheter för att ge en viss frihet att sätta upp skärmtak, komplettera med enstaka förrådsbyggnader och liknande. Brandskyddsdokumentation för den ändrade användningen behöver upprättas.

Det finns inga planer på att riva befintlig byggnad. Omgivande bebyggelse är i dagsläget villabebyggelse och radhus i 1½-plan. En höjning av högsta tillåtna byggnadshöjd skulle upplevas som störande för grannarna, vilket medför att gällande detaljplans högsta våningsantal bibehålls med en högsta byggnadshöjd om 4 meter.

Parken

I den norra delen av parken övergår området runt transformatorstationen från allmän platsmark till kvartersmark. Remsan längs bostadskvarteret som redan idag ägs av Simrishamns bostäder och ingår i bostadsrättsföreningen planläggs som bostäder. Det finns inga planer på att genomföra några förändringar av utseendet i denna del.

I den södra delen av parken övergår en del av marken från att vara parkmark till att bli kvartersmark som delvis är möjlig att bebygga med uthus. Delen är främst avsedd som parkeringsplats, vilket den redan är i dagsläget. Det bör inte medföra någon förändring. I den kvarvarande parkmarken planeras i dagsläget en skatepark med bullerskydd och några nya allmänna parkeringsplatser. Behovet av allmänna parkeringsplatser anses inte vara så stort som tidigare då de befintliga parkeringsplatserna främst har använts till verksamheten inom planområdet.

Trafik

Parkering

Parkeringsbehovet ska lösas inom egen fastighet. Illustrerad parkering bygger på de befintliga 30 lägenheterna samt samlingslokaler och hemtjänstparkering. Ett parkeringstal på 0,8 bilplatser per lägenhet ger ett behov av 24 bilplatser. I dagsläget finns det 42 parkeringsplatser inom planområdet, varav en stor andel används av hemtjänsten. Dagens behov för parkering inom kvartersmark bedöms täckas av de befintliga parkeringsplatserna.

Det finns plats inom planen för parkering för allmänt ändamål.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Inga utbyggnader planeras. Se redovisning av befintliga ledningar under Planeringsförutsättningar/ Teknisk försörjning på sidan 9 och 10.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas

och en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, upprättas, om man vid behovsbedömningen kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Vid den behovsbedömning som utförts har följande ställningstagande gjorts:

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900).

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap § 10 plan- och bygglagen ska gällande miljö kvalitetsnormer i 5 kap miljöbalken följas i planläggningen.

Luftföroreningar

Regeringen har fastställt riktlinjer för utomhusluft (luftkvalitetsförordningen 2010:477), normerna är huvudsakligen baserade på krav i EU-direktiv. Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft gäller för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), arsenik, kadmium, nickel, bensen(a)pyren och ozon. Inga mätningar av luftföroreningar har gjorts i Simrishamns kommun. Planens genomförande bedöms inte medföra att nivåerna inom planområdet förändras.

Vatten

Närmaste vattenrecipient är Tommarpsån som ligger cirka 1 kilometer sydväst om planområdet.

Buller och vibrationer

Externt industribuller

Det bedöms inte finnas någon risk att industribuller från verksamheten ska, överstiga riktvärden för industribuller, inom planområdet.

Trafikbuller

Då det finns bebyggelse mellan Malmövägen, väg 11, och planområdet bedöms det inte finnas någon risk för att ljud från passerande fordon på vägen ska, överstiga riktvärden för trafikbuller, inom planområdet.

Buller från tågtrafik

Då samtliga tåg stannar på stationen bedöms det inte finnas någon risk att tågbullret ska överstiga riktvärden för buller från järnväg, inom planområdet.

Buller från parken

Om det anläggs en skateboardpark så bör belysning till den vara tidsstyrd så att grannarnas ostörda nattsömn säkras, det vill säga att eventuell belysning vid platsen släcks klockan 21. Vid anläggande av skateboardanläggning bör kommunen sätta upp bullerskydd mot närmaste grannar även om så inte krävs utifrån bullerrekommendationer. Om detta genomförs bedöms inte finnas någon risk för att grannarna ska utsättas för buller som överskrider vad som är normalt för en allmän park.

Risker

Skateboardpark

Kommunen kommer vid en eventuell anläggning av skateboardpark, att köpa in en färdig skateboardanläggning som följer plan- och bygglagen, samt uppfyller EU-standarderna för lekredskap. Det kommer inte att vara en anläggning som kräver att det finns personal på plats.

Riksintressen

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på riksintressena för väg 11, som är av riksintresse för väg, eller Österlenbanan, som är av riksintresse för järnväg.

Natur

Biologisk mångfald, djurliv och växtliv

Då ingen ny bebyggelse planeras är det endast utökningen av parkeringen i södra delen av planområdet som påverkar naturmiljön. Då ytan i dagsläget är klippt gräs bedöms inte den biologiska mångfalden, samt växt och djurlivet i Gärsnäs påverkas nämnvärt av förändringen.

Kulturmiljö

Kulturmiljö, bebyggelse och fornlämningar

Då ingen ny bebyggelse planeras bedöms planen inte påverka kulturmiljön i Gärsnäs.

Sociala konsekvenser

Bostadsbehov/bostadsbebyggelse

Fastigheten har tidigare använts som äldreboende, dagcentral och kontor för bland annat hemtjänsten. Planförslaget gör det möjligt att få en bredare användning av fastigheten genom att även tillåta boende. Det finns ett behov av mindre lägenheter i Gärsnäs i dagsläget.

Rekreation, tillgänglighet, jämställdhet, trygghet & säkerhet

Planförslaget innebär inga större förändringar från dagens situation och medborgarnas rekreation, tillgänglighet, jämställdhet, trygghet och säkerhet bedöms inte påverkas i någon större grad. En skateboardpark skulle kunna ge ungdomar i orten en sysselsättning och en känsla av att vara sedda och därigenom minska risken för skadegörelse.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Planförslaget innebär att ett uttalat behov av skatepark kan tillgodoses i en befintlig park, vilket bedöms som positivt utifrån barns intressen, behov och situation.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen avses ta upp för beslut om samråd innan sommaren 2017, planen handläggs med utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS:2010:900).

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Markägoförhållande

Simrishamns kommun är markägare till fastigheten Stiby 16:1. Stiby 155:9 ägs av Simrishamns bostäder AB.

Ansvarsfördelning

Simrishamns kommun ansvarar för iordningsställande av allmän platsmark. Fastighetsägare ansvarar för iordningsställande av kvarterensmarken inom sin fastighet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Tekniska frågor

VA

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheten är kopplad till kommunens dricksvatten-, dagvatten- och spillvattenledningar.

Övriga ledningar

Exploatör som förorsakar kostnader för flytt av ledning med avtalsservitut eller ledningsrätt eller nyanläggning av ledning inom detaljplanen ska stå för samtliga kostnader för arbetet.

Inom eller i direkt anslutning till planområdet finns ledningar för bredband, el, dricksvatten, dagvatten och spillvatten.

U-områden

Inom planområdet möjliggörs att marken kring transformatorstationen ska kunna vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Radon

Radonsituationen bedöms för området ligga under Boverkets rekommendationer för lågriskmark. Nya byggnader bör trots detta uppföras radonskyddade då radonskyddat byggande inte medför några större kostnader vid nyanläggning.

Ekonomiska frågor

Plankostnad

Plankostnaden för upprättande av ny detaljplan bekostas av kommunens bostadsbolag, Simrishamns bostäder AB enligt upprättat plankostnadsavtal.

Mark

Ett avtal för köp av mark, för mark inom fastigheten Stiby 16:1 som berörs av detaljplanen, ska upprättas av kommunen.

Lantmäteriförrättning

Respektive fastighetsägare står för initiering av och kostnad för fastighetsbildning och eventuell nybildning av gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetsanläggning

Skulle en gemensamhetsanläggning bli aktuell så ska en sådan bildas vid en lantmäteriförrättning. Där beslutar lantmäterimyndigheten även om de andelstal som ska gälla för fördelning av kostnaderna för den i gemensamhetsanläggningen ingående anläggningens utförande (byggande) och drift (förvaltning). Varje deltagande fastighet är skyldig att betala utifrån sitt andelstal.

Vid bildande av gemensamhetsanläggning kan ersättning behöva betalas till belastad fastighetsägare. Bildandet av en gemensamhetsanläggning medför också förrättningskostnader som fördelas efter vad som är skäligt.

Exploateringskostnader

Ägare/tomträttshavare till respektive fastighet svarar för exploateringskostnaderna för genomförande och iordningställande i enlighet med planförslaget.

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätt

Ledningsägare ansvarar för att ansöka om ledningsrätt och ansvarar för att avtal tas fram med markägare och exploatör om flytt eller nyanläggande av ledning.

MEDVERKANDE

Planhandlingar har tagits fram av planarkitekt Linda Larsson. Därutöver har följande tjänstemän på Samhällsbyggnadsförvaltningen deltagit i planarbetet: planarkitekt Katarina Wahlman, planarkitekt Alexander Lindahl, lantmätteriingenjör Mikael Ferngård, trafikingenjör Henrik Alvé, planerings- och exploateringsingenjör Malin Alm, VA-ingenjör Camilla Nilsson, VA-ingenjör Magnus Mårtensson, VA-ingenjör Annica Bråhall och parkingenjör Pia Petersson, tf enhetschef för Gata och Park Anand Andersson.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Linda Larsson
Planarkitekt



Behovsbedömning

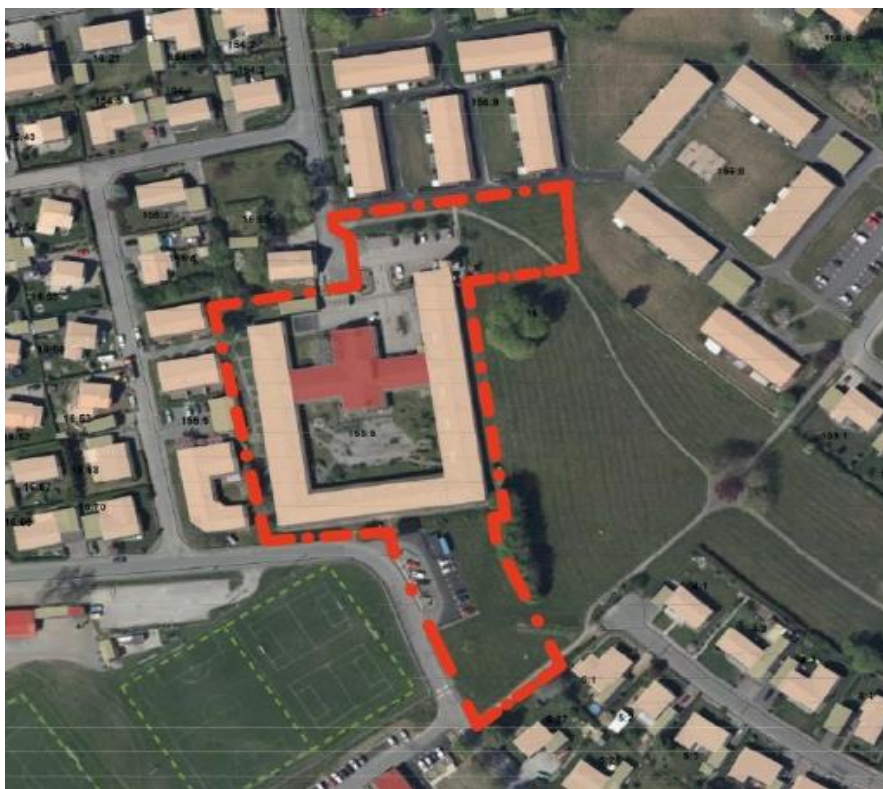
bedömning av behovet att upprätta en miljöbedömning

enligt Plan- och bygglagen (2010:900) och enligt kriterierna i MKB-förordningens bilagor 2 o 4

Planområdets beteckning Detaljplan för Stiby 155:9, m fl

Planområdets syfte Syftet med detaljplanen är pröva möjligheten att tillåta bostadsbebyggelse, vård, kontor och skola, samt parkering och miljöhus inom planområdet.

Planområdet



Natura 2000

Detaljplan för tillståndspliktig verksamhet enligt MKB-f bil 1

Detaljplan för tillståndspliktig verksamhet enligt MKB-f bil 3

	Ja	Nej	Om ett ja --> miljöbedömning
Natura 2000		X	
Detaljplan för tillståndspliktig verksamhet enligt MKB-f bil 1		X	
Detaljplan för tillståndspliktig verksamhet enligt MKB-f bil 3		X	

Bedömning enligt kriterierna i bilaga 2 o 4 MKB-förordningen. Inverkan--> ta med i planbeskrivning, Betydande --> = Avgränsning för miljöbedömning (MKB)

	Ingen eller liten	Inverkan	Betydande påverkan	Kommentarer
Platsen (bef.)				
Den befintliga miljöns känslighet nuvarande användning och tidigare plan	X			
Radon	X			
Geologi	X			
Skredrisk	X			
Översvämningsrisk	X			
Ljusförhållanden på plats	X			
Lokalklimat	X			
Markföroreningar	X			
Buller från omgivningen	X			
Förekomst av verksamheter som medför risk för omgivningen i eller i närheten av planområdet	X			
Grönytor i tätort		X		Befintlig parkering på parkmark omvandlas till parkering på kvartermark.
Tätortsnära rekreativområde		X		se ovan
Nuvarande verksamhet riskerar att överträda miljö kvalitetsnormer	X			
Riksintresse kulturmiljövård	X			
Regionalt intresse kulturmiljö		X		Bebyggelsen är befintlig
Arkeologi	X			
Särdrag i naturen	X			
Strandskydd	X			
Naturresevat	X			
Djurskyddsområde	X			
Växtskyddsområde	X			
Biotopskydd	X			
Miljöskyddsområde	X			
Vattenskyddsområde	X			
Naturminne	X			
Turismen och det rörliga friluftslivet	X			
Påverkan				
<i>Projektets omfattning</i>				
Är planen del av ett större projekt	X			
Miljöpåverkan av det överordnade projektet				
Dagvattenhantering	X			

Påverkan på trafiksituationen inom och utom planområdet	X			
Påverkan på stads-/landskapsbilden	X			
Utnyttjande av -mark	X			
Utnyttjande av -Vatten	X			
Utnyttjande av -Övriga naturresurser	X			
Alstrande av - avfall	X			
Alstrande av - föroreningar	X			
Alstrande av - störningar	X			
<i>Risker</i>	X			
Hälsa	X			
Miljö	X			
Planen				
Ger planen möjlighet till miljöpåverkande verksamheter	X			
Avser planen reglera miljöpåverkande verksamheter				
Har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan	X			
Överensstämmelse med de nationella miljömålen	X			

Planens eventuella positiva inverkan på miljön, hälsa mm	Planen medger att en planerad skatepark kan anläggas i Gärsnäs på en plats som ligger nära Gärsnäs skola.
Ställningstagande	2017-04-12

Linda Larsson

Planarkitekt