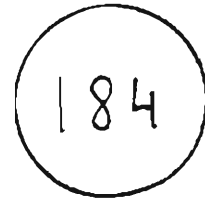


2006-03-17



SIMRISHAMNS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

Byggnadsnämnden

Laga kraftbesked rörande detaljplan för del av Simris 206:1 och Hammaren 1 i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige antog 2006-01-30 detaljplan för del av Simris 206:1 och Hammaren 1, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen har 2006-02-16 med stöd av 12 kap 2 § plan- och bygglagen beslutat att prövning av kommunens beslut inte skall ske enligt 12 kap 1 § samma lag.

Kommunfullmäktiges beslut har vunnit laga kraft 2006-03-07

STADSARKITEKTKONTORET

Bengt Celandér
Stadsarkitekt

Kopia till: Länsstyrelsen
Lantmäteriet

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro
272 80 SIMRISHAMN	St Rådmansgatan 1	0414 - 81 90 00	0414 - 120 65	991 - 1819	11 16 20 - 1



SIMRISHAMNS
KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

Planbeskrivning till Detaljplan för Simris 206:1 och Hammaren 1 i Simrishamns kommun, Skåne län

Utvidgning av verksamhetsområde längs väg 11, 2005-04-13 rev 2005-11-08



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Simris 206:1 och Hammaren 1
Simrishamns kommun Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser 2005-04-11
rev. 2005-11-08
- Illustrationsplan 2005-08-29
- Planbeskrivning 2005-04-11 rev. 2005-11-08
- Genomförandebeskrivning 2005-04-11
rev. 2005-11-08
- Fastighetsförteckning 2004-12-06
- Programsamarbetsredogörelse 2005-02-02
- Samrådsredogörelse 2005-08-15
- Utlåtande 2005-11-08
- Väg 11 Utredning mars 2004

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra etablering av verksamheter och handel, dock ej livsmedel, intill väg 11 vid nya infarten till Simrishamn. Detaljplanen omfattar området norr om väg 11.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planläggning av området är förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB vilket innebär att hänsyn tas till hushållning av mark- och vattenområden. Planen ska medverka till en långsiktig hållbar stadsutveckling för Simrishamn. Nytt verksamhetsområde planlägges således i anslutning till det befintliga.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger norr om väg 11 med Christian den IV:s väg som gräns i öster. Norr om området går Fabriksgatan. I väster gränsar planområdet mot kraftledningen vid Samhall och den gamla vägen mellan Simris och Simrishamn.



Areal Planområdets areal är ca 75 ha.

Markägoförhållanden Marken i planområdet är kommunägd och är för närvarande utarrenderad med korta arrendetider.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen Det finns inga riksintressen i området.

Översiktsplan Enligt den gällande översiktsplanen, antagen 2001-05-28, ska området ingå i en fördjupad översiktsplan för Simrishamns tätort och dess omgivningar.

Detaljplaner Norra delen av planområdet är planlagt. Det finns två planer för den här delen av området. Den ena planen avser fastigheten Simris 206:1. Enligt planen är området avsett för verksamheter och rondell. Planen vann laga kraft 1994-12-30.

Den andra planen gäller för fastigheten Hammaren 1. Planen omfattar ett naturområde med fördröjningsmagasin. Planen för Hammaren 1 vann laga kraft 2001-09-18.

Norr om Fabriksgatan gränsar planområdet till "ändring och utvidgning av stadsplan för industriområdet i Simrishamn". Fastställd av Länsstyrelsen 750205.

Förordnanden

Området har ingått i yttre skyddsområde för vattentäkt men skyddsområdet är upphävt.

Kommunala beslut i övrigt

1992-1994 gjordes en studie av markanvändning och gestaltning av området kring den nya infarten som planerades. Rondellen i planområdets sydöstra hörn betonades som port till staden. Läget intill infarten är ett viktigt annonsläge både för staden och för de verksamheter som byggs här. Det ställs därför höga krav på utformning av bebyggelse, vegetation och skyltning för att entrén till staden ska upplevas som välkomnande.

2004 gjordes en utredning om möjligheten att etablera verksamheter vid väg 11. I utredningen studerades förutsättningarna för att etablera verksamheter norr respektive söder om väg 11. Norr om väg 11 finns utbyggd infrastruktur i det planlagda verksamhetsområdet som kan utnyttjas vid en utvidgning av planområdet.

I utredningen betonades platsen kring rondellen, och dess betydelse som entré till staden. Dessutom framhölls det goda läget ur kommersiell synpunkt. Annonsläget är bra eftersom det är många trafikanter som passerar här.

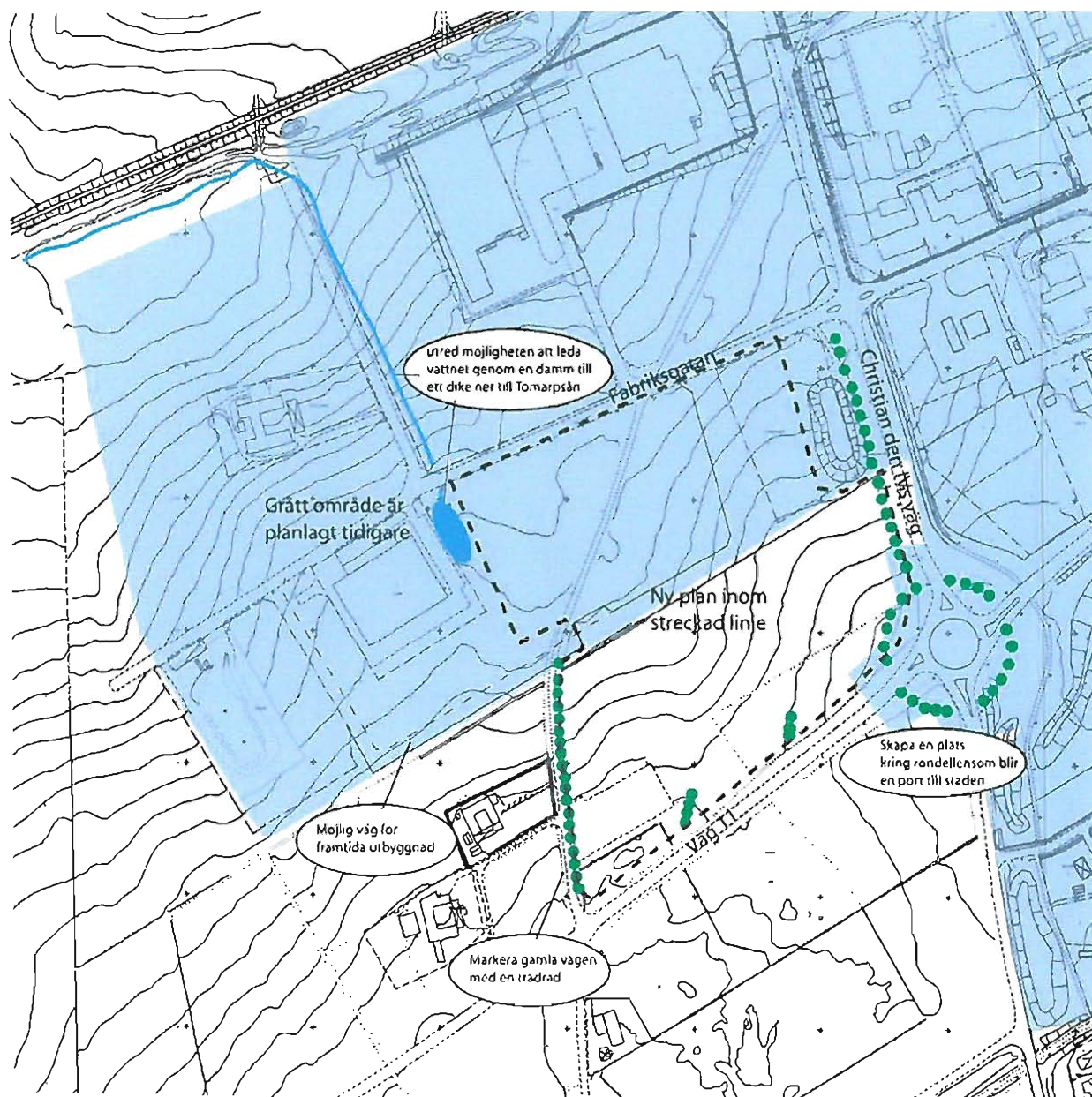
Planprogram har varit tillgängligt för samråd under tiden 2004-12-15 till 2005-01-17. Efter jämförelse av de två möjliga utbyggnadsområdena som båda ingick i planprogrammet valdes det norra för fortsatt planarbete. Marken är jämnare söder om väg 11 men landskapsbilden är känsligare och här finns större kulturvärden. Trafikförutsättningarna är bättre norr om vägen och infrastrukturen är redan utbyggd.



Väg 11 in mot rondellen.

Områdets utveckling på lång sikt

På sikt kan verksamhetsområdet byggas ut mot väster där marken delvis redan är planlagd för verksamheter. En sådan framtida utveckling gör att industrigatan inom planområdet kan komma att förlängas västerut till den gata som i gällande plan ansluter till Fabriksgatan.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Den mark som inte är utbyggd används som odlingsmark. Dess naturvärden är ringa.

Det finns en stenmur i mitten av planområdet som sträcker sig i öst-västlig riktning. Öster om planområdet finns ett fördröjningsmagasin för omhändertagande av dagvatten från vägen. Muren och dammen är positiva för den biologiska mångfalden i området.

Gatan genom området planeras intill muren så att den kan ligga kvar på gatumark. Den har bestämmelsen n, muren ska bevaras, i planförslaget. Inne på tomtmark finns inte förutsättningar att spara den.

Kring infarten föreslås planteringar av träd i grupper eller rader. Vegetationen ska hålla samman gestaltningen av infarten samtidigt som den gör området smalare och upplevs som en rytm när man passerar den i bil. Det ökar upplevelsen av hastighet och bromsar upp trafiken något. Grupperna placeras så de inte förstör annonsläget för de verksamheter som etablerar sig intill vägen.

Den gamla vägen mellan Simris och Simrishamn betonas med en trädrad och kring rondellen skapas ett rum av en cirkel av träd.

Traditionella träd i landskapet är oxel och kastanj som växer i alléer eller läplanteringar av pil eller oxel. Linné konstaterade vid sin resa att man odlade pil i detta område. Tätt planterade hamlade pilar skulle ge infarten en egen och tydlig karaktär.

Förgårdsmarken bör hållas planterad och välvårdad. Tomtgränser och slänter bör planteras med träd och buskar. Reservmark för framtida utbyggnad bör gräsbesås för att binda damm och ta upp så mycket vatten som möjligt.

Geotekniska förhållanden

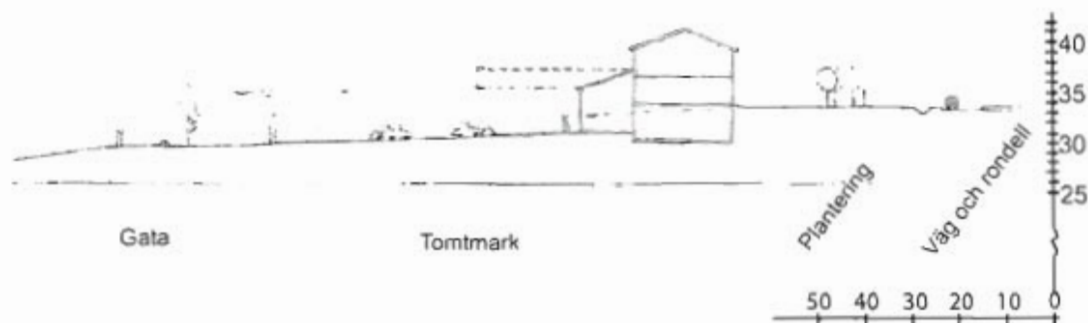
En geoteknisk utredning av området har utförts av Tekniska kontoret i Simrishamn (040421). Denna visar på att djupet till fast berg i planområdet varierar mellan 1,2 och 3,2 m.

Marken i området sluttar relativt kraftigt mot norr. Nivåerna varierar mellan + 24 och + 34 meter över

havet. Verksamheter är ofta beroende av stora plana ytor för att logistiken i byggnaderna ska fungera. Parkering och utomhusupplag kan eventuellt placeras i flera nivåer. Kotor och personalutrymmen kan också ligga på en egen nivå.



Den sluttande marken måste schaktas så att plana terrasser skapas där byggnader, parkering och upplag kan placeras. Dessa nivåer är beroende av hur djupt det är till fast berg. Marken bör inte sänkas så att berget friläggs. Nivåerna måste också anpassas till gator och intilliggande områden. En terrassering i flera nivåer kan därför vara lämplig på de brantaste tomterna.



Sektion AA

Landskapsförutsättningar

Väg 11 byggdes 2002 och rondellen vid Christian IV:s väg är entré till staden.

Området ligger i ett öppet odlingslandskap med ett par gårdar utmed väg 11, vilka betonar upplevelsen av jordbrukslandskap för trafikanterna. Landskapet kring vägarna bör hållas öppet.

Norr om väg 11 sluttar marken bitvis kraftigt ner mot norr. Det innebär att trafikanter får vackra utblickar över Tomarpsåns dalgång med vyer mot Gröstorp och Gladsax. Mot norr syns även Kvegs hög från bronsåldern. Söderut syns ett flackt jordbrukslandskap med huvudsakligen småskaliga betesmarker.

Viktiga landmärken är Simris kyrka i söder och i norr dalgången och gravhögen, Kvegs hög.



Planområdet till vänster i bilden, bilarna kör norrut på Christian den IV:s väg.

Kulturmiljö

Det finns kulturhistoriskt intressanta spår i området. Den gamla vägen mellan Simris och Simrishamn bildar gräns mot fastigheterna i den sydvästra delen av planområdet. Vägen som har ett kulturhistoriskt värde markeras med en trädrad så långt det är möjligt. Där området redan är planlagt har ingen hänsyn tagits till vägen eftersom den går diagonalt genom området. Med den riktning som vägen har går den inte att ta hänsyn till om markerna ska användas med en rationell tomtindelning för verksamheter.

Stenmuren längs gatan i planförslaget har också ett kulturhistoriskt värde.



Delar av stenmuren går att bevara.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Men eftersom omgivningen är rik på fornlämningar och området beläget i sluttningen mot ån ska arkeologisk utredning genomföras. Skulle fynd påträffas skyddas dessa enligt KLM 2 kap.

Bebyggelse

Infarten är stadens ansikte eller skyltfönster, det första en besökare möts av. Det är viktigt att ge ett gott första gott intryck. Området längs väg 11 och området kring rondellen bör därför utformas som ett välkomnande rum.

Det är viktigt att den nya bebyggelsen utformas på ett välkomnande sätt. Byggnaderna ska placeras i förgårdslinjen ut mot väg 11 och utformas med hög arkitektonisk kvalitet så att en representativ fasad visas mot vägen. Staket och stängsel bör av samma skäl inte placeras ut mot väg 11.

Planområdet sluttar mot norr vilket gör att byggnation i souterräng kan vara lämplig på en del av fastigheterna.

Högst 35 % av fastighetsarean får bebyggas.

På de södra fastigheterna, som ligger närmast väg 11, anges en högsta nockhöjd i meter över nollplanet. På 20% av byggnadsarean tillåts en högre nockhöjd. Detta för att till exempel kunna lägga en servering i ett högre läge med utsikt över landskapet och för att ge möjlighet till ett starkare uttryck i gestaltningen av bebyggelsen. Nockhöjden avser takkonstruktionens högsta punkt.

Fabriksgatan är infart till industriområdet. Även här eftersträvas en representativ bebyggelse. Byggnaderna ska placeras i förgårdsmark mot gatan och högsta tillåtna byggnadshöjd är 6 m.

Största tillåtna takvinkel är 22°.

Skyltar ska placeras på den egna fastigheten och bör monteras på ett sätt som ger möjlighet till genomsikt för förbipasserande. De får inte placeras i naturområdet längs vägen.

Service

Det finns ingen service i området idag. Planen möjliggör att viss service eftersom handelsverksamhet tillåts, dock tillåts inte livsmedelshandel.

Kollektivtrafik

Regionbuss 573 trafikerar sträckan Simrishamn - Ystad via Hammenhög. Busslinje går 2-3 turer alla vardagar i båda riktningar. Busshållplatsen för buss 573 ligger vid Christian den IV:s väg ca 50 meter nordöst om området. Där stannar även buss 575 som trafikerar sträckan Simrishamn – Hammenhög – Borrby ca 3 turer under vardagar och en tur på lördagar. Regionbuss 578 stannar både där och utanför Samhall på Fabriksgatan i planområdets nord-västra hörn. Buss 578 trafikerar sträckan Simrishamn – Tomelilla. Bussen har endast två turer under vardagar.

Avståndet till tågstationen i Simrishamn är ca 1,5 km. Därifrån går tåg till Tomelilla, Ystad och Malmö.

Verksamheter

Idag bedriver SYSAV, Samhall och några andra företag verksamheter i området. Det finns en bensinstation och fler verksamheter öster om Christian IV:s väg.

Planområdet föreslås innehålla industri- och handelsverksamheter, dock ej livsmedel. Livsmedelshandel bör ligga i anslutning till bostäder eller centrum. Denna typ av områden med verksamhet och handel ska inte konkurrera med och i förlängningen leda till en utarmning av centrum. Sällanköpshandel kan bli aktuellt i området. Det avser handel med varor som kräver biltransport och som man inte handlar så ofta.

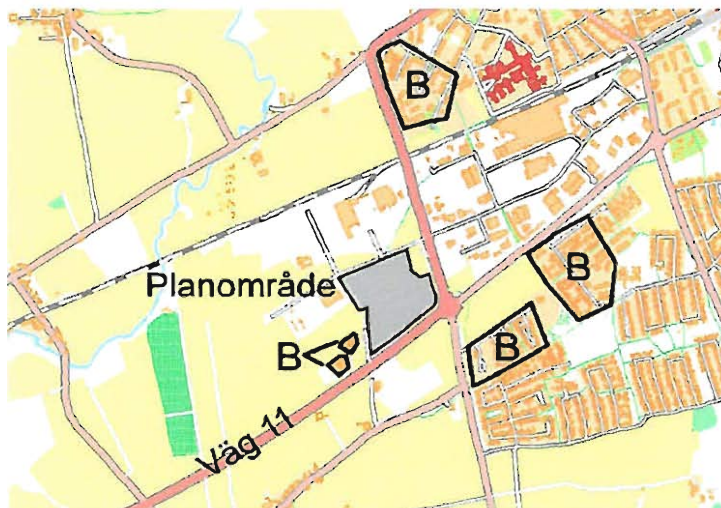
Gator och trafik

Infart ska ske från Christian den IV:s väg via Fabriksgatan norr om planområdet. Inom området sträcker sig en industrigata som följer stenmuren och avslutats med en vändplats. Industrigatan kan i framtiden anslutas till den gata som finns i gällande plan mellan Samhall och SYSAV.

Det är av trafiksäkerhetsskäl inte tillåtet att anordna in- eller utfart till Christian den IV:s väg eller väg 11. Det är utfartsförbud ut mot Fabriksgatan för de fastigheter som gränsar till denna.

Störningar

Väster om planområdet ligger två gårdar med bostäder i. I övrigt är det mer än 100 m från planområdets gräns till närmaste bostadsbebyggelse i staden.



Karta över var närmaste bostadsbebyggelsen (B).

De verksamheter som kan vara aktuella att etablera i området är: bilförsäljning med verkstad dock inte lackering, bensinförsäljning, handel med skrymmande varor som inte passar för etablering i centrum. Dessa verksamheter bör enligt "Bättre plats för arbete" ha ett skyddsområde till bostäder på 50 m för bilverkstad och 100 m för bensinstation. Dessa avstånd kan hållas om anläggningarna placeras i östra delen av området. Det är också den mest intressanta delen eftersom denna typ av verksamhet vänder sig till allmänheten som lätt ska hitta hit.

Boverkets skrift "Bättre plats för arbete" är rådgivande för skyddsavstånd vid framtida etablering. För tillståndspliktiga verksamheter krävs etableringstillstånd enligt Miljöbalken.

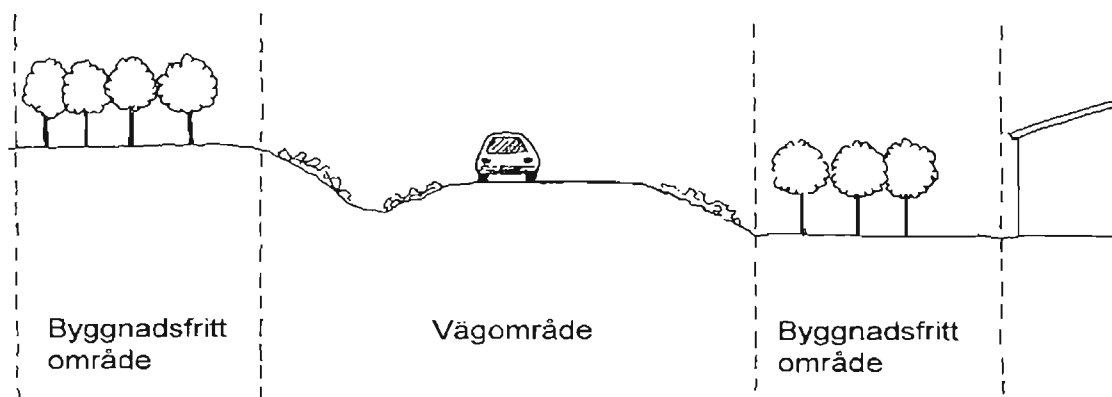
Väg 11 är transportled för farligt gods med ett byggnadsfritt avstånd på 30 meter utanför vägområdet. Längs Christian den IV:s väg är det byggnadsfria avståndet 12 meter. Planen har dock 30 m avsatts mellan byggrätter och väggkant även mot Christian den IV:s väg.

Trafiken på väg 11 omedelbart väster om Simrishamn uppgick år 2002 till 4110 fordon per årsmedeldygn av dessa var 320 tunga fordon. Det rör sig om små trafikmängder.

Väg 11 har intill planområdet hastighetsbegränsning till 70 km i timmen, i rondellen och på Christi-

an IV:s väg är hastighetsbegränsningen 50 km i timmen. Rondellen och uppførsbacken till den bromsar upp trafiken som kommer från staden dvs på körbanan närmast planområdet. Vid rondellen ligger marken inom verksamhetsområdet högre än vägbanan. Vägen är nybyggd och intill vägen finns ett dike som leder till dagvattendammar. Eventuella utsläpp hamnar i diket och kan samlas upp.

Det finns bensinmackar, hamnen och ett antal industrier i staden som har transporter av farligt gods men mängden är begränsad. Vägen används inte som genomfartsled för längre transporter eftersom det finns andra närmre och bättre vägar för trafik med start och målpunkter norr om Brösarp och väster om Tomelilla, Ystad.



Skyddsavståndet ut mot väg 11 är 30 meter. Skyddsområdena inom de streckade linjerna får således inte bebyggas. Skyddsavståndet mot Christian den IV:s väg är 12 meter.

Teknisk försörjning Vatten och avlopp

Det befintliga verksamhetsområdet har en väl utbyggd infrastruktur med gator, elförsörjning och VA-anslutningar med kapacitet för hela området inklusive en eventuell utökning.

Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet.

Dagvattenmagasinet i östra delen av området tar emot vatten från väg 11 och tillhör Vägverket. Magasinet har begränsad kapacitet och därför ska dagvatten infiltreras eller fördröjas på den egna fastigheten innan det släpps ut i det kommunala systemet.

Avfall Fastigheternas avfallssortering ska lösas enligt kommunens regler. Det finns också en återvinningsstation ca 200 meter väster om planområdet.

EI Österlenskraft AB är eldistributör i området.

Det finns en högspänningskabel som sträcker sig utmed den södra sidan av Fabriksgatan. Området betecknas med ett u i planen och ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar.

Högspänningskabeln leder fram till en transformatorstation och ett elskåp nordväst om planområdet. Transformatorstationen har tillräcklig kapacitet för utbyggnaden av ett normalt verksamhetsområde.

Sydkraft har en luftledning som sträcker sig utmed planområdets västra gräns.

Administrativa frågor Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN** Planarbetet har utförts av Landskapsarkitekt Kerstin Torseke Hulthén AB. Arbetet har bedrivits i nära samarbetet med stadsarkitekt Bengt Celander, Simrishamns kommun. Berörda förvaltningar och myndigheter har kontaktats under arbetets gång.

Ystad 2005-04-13 rev 2005-11-08


Kerstin Torseke Hulthén
Planarkitekt


Bengt Celander
Stadsarkitekt

Detaljplan för
Simris 206:1
Simrishamns kommun Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Planen drivs med normalt planförfarande med följande tidplan:

Beslut om planmedgivande	nov, 2004
Planprogram i BN	dec, 2004
Samråd/planprogram	dec - jan, 2005
Beslut om samråd	april, 2005
Beslut om utställning	sept, 2005
Antagande av KF	dec, 2005
Laga kraft	jan, 2006

Genomförandetid Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning Tekniska kontoret ansvarar för att fastighetsbildning initieras.

Fastighetsplan Fastighetsplan erfordras ej.

Plankostnader Plankostnaden täcks av Tekniska kontoret.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har utförts av Landskapsarkitekt Kerstin Torseke Hulthén AB. Arbetet har bedrivits i samarbete med stadsarkitekt Bengt Celander, Simrishamns kommun. Berörda förvaltningar och myndigheter har kontaktats under arbetets gång.

Ystad 2005-04-13 rev 2005-11-08


Kerstin Torseke Hulthén
Planarkitekt


Bengt Celander
Stadsarkitekt

PROGRAMSAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av Simris 206:1 i Simrishamns kommun, Skåne län

Planprogram, upprättat 2004-12-03 rev 2004-12-10, har varit utställt för programsamråd under tiden 15 december 2004 – 17 januari 2005. Myndigheter och berörda fastighetsägare m.fl. har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planprogrammet. Detaljplanen handläggs enligt normalt planförfarande.

Yttranden har inkommit från

Länsstyrelsen
Vägverket
TeliaSonera
Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund
Kommunstyrelsen
Kultur- och fritid
Pia Andersson och John Fyhr
Kjell Nord

Länsstyrelsen konstaterar att översiktsplanen utlovar en fördjupad översiktsplan för Simrishamn där bland annat konfliktsituationen mellan skyddsområdet för vattentäkten och utvecklingen av industriområdet ska behandlas. Frågan bör belysas i detaljplanarbetet.

Länsstyrelsen anser vidare att följande frågor bör belysas i detaljplanen:

- Kommunens beaktande av miljökvalitetsnormerna ska framgå.
- En kulturmiljöanalys bör genomföras för att klargöra den naturliga gränsen för Simris by. Hänsyn bör också tas till andra spår av äldre verksamhet inom planområdet. Det finns till exempel en äldre väg som går norrut genom området. Fornlämningssituationen ska också beskrivas.
- Planen bör redovisa relationen mellan ny och befintlig bebyggelse.
- Behovet av skyddsområden för verksamhetsområden bör utredas.
- Väg 11 är transportled för farligt gods med skyddsavstånd och utökat byggnadsfritt avstånd.
- Kollektivtrafik bör redovisas.
- Markradon bör redovisas
- Områdets areal och jordbruksmarkens kvalitet bör framgå.
- Rapporten "Vägars närområde" redovisar på ett samlat sätt vad som bör beaktas vid planering invid större vägar.

Länsstyrelsen anser att det norra området är att prioritera med avseende på bl a köplingen till befintligt verksamhetsområde och för bevarande av jordbruksmarken söder om väg 11. Länsstyrelsen anser att trafikmatning via väg 11 är olämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Kommentar

Det fortsatta planarbetet kommer att omfatta området norr om väg 11. Det innebär att ett befintligt industriområde utvecklas. Det finns en fungerande infrastruktur att utveckla. Simris och bostadsbebyggelsen vid Betgatan påverkas inte av planen. Länsstyrelsens synpunkter kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet.

Vägverket ser det naturligt att kommunens fortsatta planering bör ske med utgångspunkt från alternativ norr, i anslutning till det befintliga industriområdet och med trafikmatning via Fabriksgatan och Christian IV:s väg.

Trafikmatning via väg 11 är från trafiksäkerhetssynpunkt av flera skäl inte acceptabelt.

Väg 11 har ett utökat byggnadsfritt avstånd till 30 meter, vilket måste ses som en planeringsförutsättning i det fortsatta arbetet.

Kommentar

Planarbetet kommer att fortsätta med det norra delområdet. Vägverkets synpunkter kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet.

TeliaSonera har inget att erinra.

Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund har inget att erinra under förutsättning att tillgänglighet och brandvattenförsörjning tillgodoses.

Kommunstyrelsen tillstyrker i detta skede planprogrammet för det fortsatta arbetet.

Kultur- och fritid har inga invändningar mot förslaget till planprogram och ställer sig positiv till att man följer rekommendationen att utveckla området norr om vägen. Nämnden vill betona behovet av arkeologisk undersökning inför exploateringen.

Pia Andersson och John Fyhr förordar en etablering norr om väg 11 utifrån aspekter som landskapsbild, infrastruktur, trafiksäkerhet och den allmänna miljön. De motsätter sig en etablering söder om vägen.

Kommentar

Planarbetet kommer att fortsätta med det norra delområdet.

Kjell Nord informerar om att han har en djupborra öster om sin gård som svarar för vattenförsörjningen till gården.

Kommentar

Gården ligger väster om det aktuella planområdet på en nivå dit vatten från planområdet inte kommer att rinna.

SAMMANFATTNING

Planarbetet fortsätter med det norra delområdet.

Trafikmatning bör av trafiksäkerhetsskäl ske från Christian IV:s väg och Fabriksgatan inte från väg 11.

2005-02-02



Bengt Celander
Stadsarkitekt



Kerstin Torseke Hulthén
Planarkitekt

Detaljplan för Simris 206:1 och del av Hammaren 1 i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

SAMRÅDSYTTRANDE

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagens bestämmelser om normalt planförfarande.

Förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 4 maj – 1 juni 2005.

Planförslaget har skickats på remiss till kommunala förvaltningar, sakägare samt till Länsstyrelsen och Lantmäteriet.

Under samrådstiden har följande godkänt planförslaget:

Kommunstyrelsens arbetsutskott	(2005-06-01)
Socialförvaltningen	(2005-05-24)
TeliaSonera	(2005-05-31)
Kultur- och fritidsnämnden	(2005-05-26)

Efter samrådstiden har följande godkänt planförslaget:

Kommunstyrelsen	(2005-06-27)
-----------------	--------------

Under samrådstiden har följande inkommit med erinringar:

Vägverket(2005-05-27) framför att även det mindre industriområdet i norr bör förses med utfartsförbud mot söder för att förhindra att trafik nyttjar den befintliga markvägen, som har anslutning till väg 11.

KOMMENTAR: Detaljplanen kompletteras enligt Vägverkets önskemål.

AB Bil Bengtsson(2005-06-01) anser att det är fel att handel med livsmedel inte får etableras. Med tanke på framtida ökande kommunikationer kommer allt fler att vara bilburna, dvs använder bil i samband med handel. Livsmedelshandel bör även ligga i utkanten av samhället. Det finns talrika exempel på detta.

Högsta byggnadshöjd bör vara för vår del +39,0 +41,0 på grund av verkstadens frihöjd invändigt.

KOMMENTAR: AB Bil Bengtsson är ur formell synpunkt inte sakägare i planärendet. Synpunkterna redovisas emellertid eftersom de berör detaljplanens innehåll. AB Bil Bengtsson har även stort intresse för etablering inom planområdet.

Vad avser frågan om handel med livsmedel, bör detta planärende fortskrida utan att möjlighet till etablering av handel med livsmedel. Om ärendet skall innehålla handel med livsmedel, fordras en handelsutredning avseende hantering av livsmedel inom Simrishamns kommun. Eftersom sådana etableringsmöjligheter (s k "extern handel") kan komma att påverka befintliga och blivande etableringar av lokaler för handel med livsmedel även i grannkommunerna, fordras remisser i planärendet till dessa. Framtagande av nämnda handelsutredning kommer att fördröja planärendets hantering, med åtföljande konsekvenser för nyetablering av företag, planärendets ekonomi och andra planärenden. Bestämmelsen om byggnads höjd ändras enligt önskemål.

Tekniska kontoret(2005-06-02) anser att utfartsförbud endast behövs för kvarteret mellan utjämningsmagasinet och industrigatan. Högsta byggnadshöjd mot industrigatan kan ökas till 8 meter. Den nya gatan är föreslagen till tio meters bredd. Delen från vinkeln till vändplan blir däremot endast åtta meter, eftersom två meter upptas av befintlig mur. Här bör den totala bredden ökas till tolv meter.

KOMMENTAR: Detaljplanen revideras enligt förslagen. Dock anses 6 meters byggnadshöjd vara tillräcklig för tänkta verksamheter, och även lämplig med hänsyn till områdets nuvarande bebyggelse och belägenhet.

Länsstyrelsen(2005-06-07) noterar vad avser *kulturmiljön*, att Simrishamns kommun beaktar förekomsten av äldre spår i landskapet och även förstärker intrycket av dem, vilket är positivt. Vad avser fornlämningsituationen är området stort och topografiskt intressant samtidigt som området är fornlämningsstämt. Detta gör att en arkeologisk utredning kan bli aktuell.

Hälsa och säkerhet – Planhandlingarna bör kompletteras med uppgift om markradon. Vid normalrisk införs lämpligen bestämmelser om att grundkonstruktionen ska utföras radonskyddande. Vid misstanke om högriskmark bör detaljerad mätning göras inom ramen för detaljplanearbetet, vilket kan föranleda beslut om att det antingen är olämpligt att bygga på marken eller att grundkonstruktionen ska vara radonsäker. Det bör förtydligas vilken typ av industriell verksamhet som avses tillåtas inom planområdet, samt översiktligt anges vilka störningar såväl industrier som handelsverksamhet kan innebära för närliggande bostäder. Enligt 5 kap 3 § miljöbalken skall kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer vid planering och planläggning och detta skall framgå av planhandlingarna.

Väg 11 är rekommenderad transportled för farligt gods, vilket enligt Länsstyrelsens bedömning kan kräva längre skyddsavstånd än föreslagna 30 meter. En riskanalys för området bör genomföras och förslag till erforderliga skyddsåtgärder m. M bör redovisas. I övrigt förutsätts att Vägverkets synpunkter beaktas.

KOMMENTAR: Enligt Länsstyrelsens yttrande i programskedet och underhandsuppgifter, bedöms ingen arkeologisk utredning erfordras.

Radonundersökning kommer att utföras under utställningstiden, varefter planhandlingar eventuellt får revideras.

Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt om miljö kvalitetsnormer, industriella verksamheter samt redovisning av tankegångarna om riskfrågorna.

Sammanfattning: Planförfattaren föreslår att planförslaget justeras enligt kommentarer till de inkomna yttrandena, och att detaljplanen därefter utställs.

Simrishamn 2005-08-15
STADSARKITEKTKONTORET



Bengt Celandér
Stadsarkitekt

Detaljplan för Simris 206:1 och del av Hammaren 1, industrimark, Simrishamns kommun, Skåne län.

UTLÅTANDE

Planärendet handläggs enligt Plan- och bygglagens bestämmelser om normalt planförfarande, (Plan- och bygglag - 5 kap, Detaljplaner).

Detaljplanen har varit utställd under tiden 19 september – 17 oktober, 2005.

Planförslaget har skickats på remiss till kommunala förvaltningar, sakägare samt Länsstyrelsen och Lantmäteriet.

Under utställningstiden har följande inkommit med yttranden utan erinran:

- Tekniska förvaltningen (2005-09-23)
- Socialförvaltningen, (2005-09-26)
- TeliaSonera, (2005-10-12)

Efter utställningstiden har följande inkommit med yttranden utan erinran:

- Kultur och fritidsnämnden (2005-10-31)

Under utställningstiden har följande inkommit med synpunkter:

- Länsstyrelsen, (2005-10-19)
- Vägverket, (2005-10-13)

Efter utställningstiden har följande inkommit med synpunkter:

- Kommunstyrelsen (2005-10-25)

Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras:

Länsstyrelsen konstaterar att förslaget inte strider mot de intressen länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1 § PBL.

Oavsett vilken information kommunen fått tidigare ska en arkeologisk utredning utföras och att exploitören anmodas kontakta Länsstyrelsen/kulturmiljösektionen om den vidare hanteringen.

Med hänsyn till närheten till väg 11 som är rekommenderad som transportled för farligt gods bör planen kompletteras med en analys som bland annat tar upp farligtgodstrafiken idag och i framtiden. Analysen bör ge svar på om riskreducerande åtgärder bör föras in som planbestämmelser i planen.

Länsstyrelsen hänvisar även till Vägverkets yttrande.

Kommentar:

Arkeologisk utredning ska genomföras av kommunen. Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt om detta.

Risken med transporter av farligt gods har kommenterats i samrådsredogörelsen och planbeskrivningen. Ytterligare planbestämmelser kommer inte att införas. I samband med bygglov för byggnader med placering mot väg 11 ska riskaspekten prövas.

Vägverket påpekar att utfartsförbud ska införas även i det norrvästra kvarterets sydvästra hörn.

Kommentar:

Utfartsförbud införs även vid det nordvästra kvarterets sydvästra gräns.

Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget dock med den ändringen att planen ska möjliggöra etablering av handel med livsmedel.

Kommentar:

En sådan förändring av detaljplanen berör även befintliga livsmedelsföretag i kommunen vilken de ska beredas tillfälle att yttra sig över. Möjliggörande av försäljning av livsmedel inom planområdet bör kunna prövas genom ändring av detaljplanen. En sådan ändring behöver inte omfatta hela planområdet. En större handelsetablering kan även anses vara av ett mellankommunalt intresse med hänsyn till den byggrätt som nu föreslagna detaljplan medger.

REDAKTIONELLA ÄNDRINGAR

Planen kompletteras med följande bestämmelser:

- För det nordvästra kvarteret införs en bestämmelse om utfartsförbud åt sydväst.
- Planbeskrivningen kompletteras med en text angående behov av arkeologisk utredning.

Kvarstående anmärkningar från sakägare bedöms inte föreligga.

Byggnadsnämnden föreslås överlämna detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande.

Simrishamn 2005-11 -08

STADSARKITEKTKONTORET

Bengt Celanders

Bengt Celanders
Stadsarkitekt



FASTIGHETSFÖRTECKNING

2004-12-06

2004.593

Förslag till detaljplan för Simris 206:1 del av Hammaren 1 i Simrishamns kommun, Skåne län

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET		
HAMMAREN 1	SIMRISHAMNS KOMMUN 272 80 SIMRISHAMN	
SIMRIS 206:1	Se HAMMAREN 1	
FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET		
BETAN 3	ANDERSSON,PIA BETGATAN 2 272 39 SIMRISHAMN	½
	FYHR,JOHNNY BETGATAN 2 272 39 SIMRISHAMN	½
BETAN 4	BUNE,EVA BETGATAN 182 272 39 SIMRISHAMN	½
	MÖLLER,LARS BETGATAN 182 272 39 SIMRISHAMN	½
BETAN 5	CEDERBLAD,INGRID BETGATAN 6 272 39 SIMRISHAMN	½
	CEDERBLAD,JAN BETGATAN 6 272 39 SIMRISHAMN	½
HAMMAREN 1	SIMRISHAMNS KOMMUN 272 80 SIMRISHAMN	
HYVELN 1	SE HAMMAREN 1	
HYVELN 2	GLOBAL MARKSERVICE AB BOX 75 230 44 BUNKEFLOSTRAND	

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
HYVELN 3	UNITED SCHANDUTCH FASTIGHETS III AB BOX 17084 200 10 MALMÖ	
MANKEN 4	NIEMINEN,VESA FUXGATAN 17 272 37 SIMRISHAMN	½
	OLSSON,MARIA EKEGATAN 30 272 39 SIMRISHAMN	½
MANKEN 5	ARVIDSSON,THOMAS FUXGATAN 15 272 37 SIMRISHAMN	
MANKEN 6	JÖNSSON,BERT-EVE FUXGATAN 13 272 37 SIMRISHAMN	½
	LINDQVIST,BRITT FUXGATAN 13 272 37 SIMRISHAMN	½
MANKEN 7	NILSSON,GUN INGEGERD FUXGATAN 11 272 37 SIMRISHAMN	
YXAN 1	SAMHALL AB BOX 27705 115 91 STOCKHOLM	
SIMRIS 1:69	AWIMEX INTERNATIONAL AB BOX 11 272 21 SIMRISHAMN	
SIMRIS 1:71	JÖNSSON,HARRY SIMRIS 171 272 91 SIMRISHAMN	½
	JÖNSSON,MARILIANNE SIMRIS 171 272 91 SIMRISHAMN	½
SIMRIS 1:73	NORDH,ASTRID SIMRIS 2037 272 91 SIMRISHAMN	½
	NORDH,KJELL SIMRIS 2037 272 91 SIMRISHAMN	½

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
SIMRIS 8:14	KRICKIC,LJILJANA SIMRIS VILLA SKÖNADAL 272 91 SIMRISHAMN	
SIMRIS 19:10	UNILEVER INVEST AB BOX 621 251 06 HELSINGBORG	
SIMRIS 27:17	UNILEVER INVEST AB BOX 621 251 06 HELSINGBORG	
SIMRIS 206:1	Se HAMMAREN 1	
SIMRIS 203:3	Se HAMMAREN 1	

Uppgifterna hämtade från TEFAT/FIR



Bengt Celander
stadsarkitekt



SIMRISHAMNS
KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

Väg 11

-den nya porten till Simrishamn-



UTREDNING

Förutsättningar för nyetablering av industri
längs väg 11, nya infarten till Simrishamn.

FÖRORD

Denna utredning har utförts av landskapsarkitekt Kerstin Torseke Hultén på uppdrag av Stadsarkitektkontoret i Simrishamn i samarbete med stadsarkitekt Bengt Celanders

Mars 2004

Bengt Celanders

Bengt Celanders
Stadsarkitekt

Kerstin Torseke Hultén

Kerstin Torseke Hultén
ark LAR/MSA

INNEHÅLL

	Sida
SYFTE	1
BAKGRUND	1
BESKRIVNING AV OMRÅDET	2
VERKSAMHETER SOM KAN VARA AKTUELLA	4
ANALYS AV FÖRUTSÄTTNINGARNA	5
SAMMANFATTNING	17
REKOMMENDATIONER	17

Utredning

Förutsättningar för nyetablering av industri längs väg 11, nya infarten Simrishamn

SYFTE

Syftet med denna förstudie är att klargöra vilka förutsättningar som finns för etablering av verksamheter och planering av nya verksamhetsområden norr respektive söder om väg 11 längs infarten mot Simrishamn.

BAKGRUND

I Simrishamns kommun bedrevs 1992-94 ett arbete i syfte att studera förutsättningarna för användning av marken längs den nya väg 11. Det resulterade i en miljöstudie där värdet av en enhetlig utformning av infarten betonades. Utredningen tryckte också på vikten av att Simris och Simrishamn förblir två samhällen och inte växer samman. Rondellen blir en form av port till staden. Fram till den leder vägen genom ett odlingslandskap. Detta intryck bör bestå.

Väg 11 byggdes om år 2002. Den är nu den nya infarten till Simrishamn från väster. Infarten från söder ansluter i rondellen vid Ehrnbergsvägen Christian IV:s väg och om Norra infarten (väg 9) byggs om enligt planerna kommer även den att ansluta till Christian IV:s väg.



Orienteringskarta. Cirkeln visar utredningsområdets läge

Väster om rondellen finns ett industriområde planlagt norr om väg 11 med en 150 m bred åker upp mot vägen. Söder om vägen är området inte planlagt.

Det finns intresse för att etablera olika typer av verksamheter i detta område som

ur kommersiell synpunkt är väl beläget. Annonsläget är bra med många trafikanter som passerar. Bland annat skulle en eller flera bensinmackar, som idag ligger inne i staden nära bostäder, kunna placeras här i ett mer externt läge.

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom detta område.

Gällande planer

I översiktsplan 2001 redovisas att området ska ingå i en fördjupad översiktsplan för Simrishamns tätort och dess omgivningar.

Området är inte aktuellt för ytterligare vindkraftstableringar.

Norr om vägen finns i gällande plan verksamhetsområde och naturområde som innehåller ett dagvattenmagasin.

Övriga förordnanden

Väg 11 är transportled för farligt gods.

Skyddsområde för grundvattentäkt omfattar ett stort område med flera borrar. En av dem är belägen i området söder om vägen, men hela utredningsområdet omfattas av skyddsområde för grundvattentäkt.

Utredningsområde med de nya industriområden som förstudien omfattar, redovisade tillsammans med gällande plan. Dricksvat-tenborra och fornminnen redovisas också.



Markanvändning

Norr om vägen är marken som inte är planlagd och den mark som inte är utbyggd inom planområdet, odlad. Söder om vägen används området som bete och åker.

Topografi

Området sluttar kraftigt ner mot Tommarpsåns dalgång. Det innebär att trafikanter på vägen har vackra utblickar över dalgången mot norr där marken stiger på andra sidan upp mot Gröstorps och Gladsax.

Den sluttande marken innebär att det kan vara svårt att anlägga större verksamheter här eftersom det innebär stora ingrepp om tillräckliga områden med plan mark ska skapas.

Naturvärden

Åkerns naturvärden är ringa, medan betesmarken med berg i dagen i vissa delar kan innehålla en intressant flora.

Arkeologi

Inom området finns tre kända fornlämningar. Det är tre gravhögar, 10, 10 respektive 8 m i diameter, belägna i det betade området mot Simris by. Om exploateringen av industriområdena blir av kan arkeologisk utredning bli aktuell.



Kartan visar med ljus grå ton de områden som sluttar svagt och med mörkt grå ton mer sluttande områden där det inte är lämpligt att placera större byggnader. Den växtlighet som har betydelse för området redovisas med grästuvor för betesmark och markeringar för träd, buskar och stengården.

VERKSAMHETER SOM KAN VARA AKTUELLA

Bilförsäljning

Bilförsäljning eventuellt i kombination med bensinmack, verkstad och kiosk eller gatu-kök är verksamheter som passar i anslutning till infarten. De vänder sig till bilister som ändå passerar här och de ligger på tillräckligt avstånd från bostäder. Skyddsavstånd till bostäder ska enligt Boverkets skrift "Bättre plats för arbete" vara 100 m för bensinmack, 50 m för bilverkstad utan billackering och 100 m för bilverkstad med billackering.

Bilförsäljning är ytkrävande och vänder sig till bilister. Ett externt läge i anslutning till en trafikled är då lämpligt. Bilfirmor har ofta bensinmack, och verkstad i anslutning till försäljningslokaler.



Statoils nybyggda bensinstation ligger intill området öster om Christian IV väg.

Handel

Handel med eller utan livsmedel söker också ofta denna typ av lokalisering.

Handel med skrymmande föremål kräver att kunderna kan komma till med bil för att frakta hem sina varor. Dessa lägen är lätta att nå och har ett bra skylt läge.

För livsmedelshandel är förutsättningarna annorlunda. Lågriskedjor etablerar sig gärna i externa lägen tillsammans med annan handel. Genom att tillåta lokalisering i lägen som ligger längre från bostadsområden än 10 minuters gångväg och som inte kan nås med kollektivtrafik med hög turtäthet, skapar man förutsättningar att handla ev. billigt för dem som har bil. Samtidigt försämrar man förutsättningarna att handla för dem som inte har tillgång till bil. Simrishamn har största delen av sina butiker i centrum. Där finns också flera livsmedelsbutiker med olika profil och med bra parkeringsmöjligheter. Det finns även livsmedelsbutiker i denna del av staden närmre centrum. Om mer livsmedelshandel tillåts längs infarten ökar konkurrensen för handeln i centrum med risk att den utarmas.

Staden som boendemiljö och för besökande har mycket av sitt värde i ett allsidigt utbud från butikerna och i att det finns män-

niskor som rör sig i staden. Det är viktiga kvalitéer att slå vakt om i en liten idyllisk stad av Simrishamns typ.

Industri

Industrietablering med tillverkning kräver plana tomter så att en produktionskedja kan byggas upp med fungerande logistik.

Alla kommuner är beroende av att ha arbetstillfällen, det är extra kännbart i mindre kommuner när verksamheter läggs ner eller flyttar. Därför är det viktigt att ha en markreserv med planlagd mark för verksamheter av olika slag. Beroende på utseende och vad som producerar vill många industrier ligga i exponerade lägen längs infarter. Kommunen bör slå vakt om att verksamheter i dessa lägen håller en hög arkitektonisk standard på sina anläggningar för att infarten ska ge en attraktiv bild av orten.

ANALYS AV FÖRUTSÄTTNINGARNA

Stadsbild och landskapsbild

Infarten är stadens ansikte eller skyltfönster. Det är det första besökaren möter.

Första intrycket är viktigt. I Simrishamn, som är känd som en idyllisk liten turistort, är infartens gestaltning av stor betydelse. Samtidigt som det idylliska och småskaliga är värdefullt är staden bostadsort för moderna människor som ska ha sin utkomst här. Det ska finnas arbetstillfällen och det ska gå att sälja och marknadsföra produkter även här.

De som valt att bo i kommunen är minst lika måna som besökare om att kommunen ska vara trivsam. Därför krävs en anpassning av miljö kring infarten så att den är vacker och representativ för Simrishamn samtidigt som det finns utrymme för verksamheter och viss handel i detta område. Det är viktigt att de verksamheter som etableras vid infarten håller en hög arkitektonisk kvalitet.

Infarten är inte en punkt utan består av en serie synintryck man får när man närmar sig, eller lämnar, staden. Bilister närmar sig staden i en hastighet på ca 90 kilometer i timmen men kör naturligtvis långsammare i anslutning till rondellen där hastighetsbegränsningen är 50 kilometer i timmen. Hastigheten innebär att detaljer och utblicken rakt åt sidan är svåra att uppfatta.



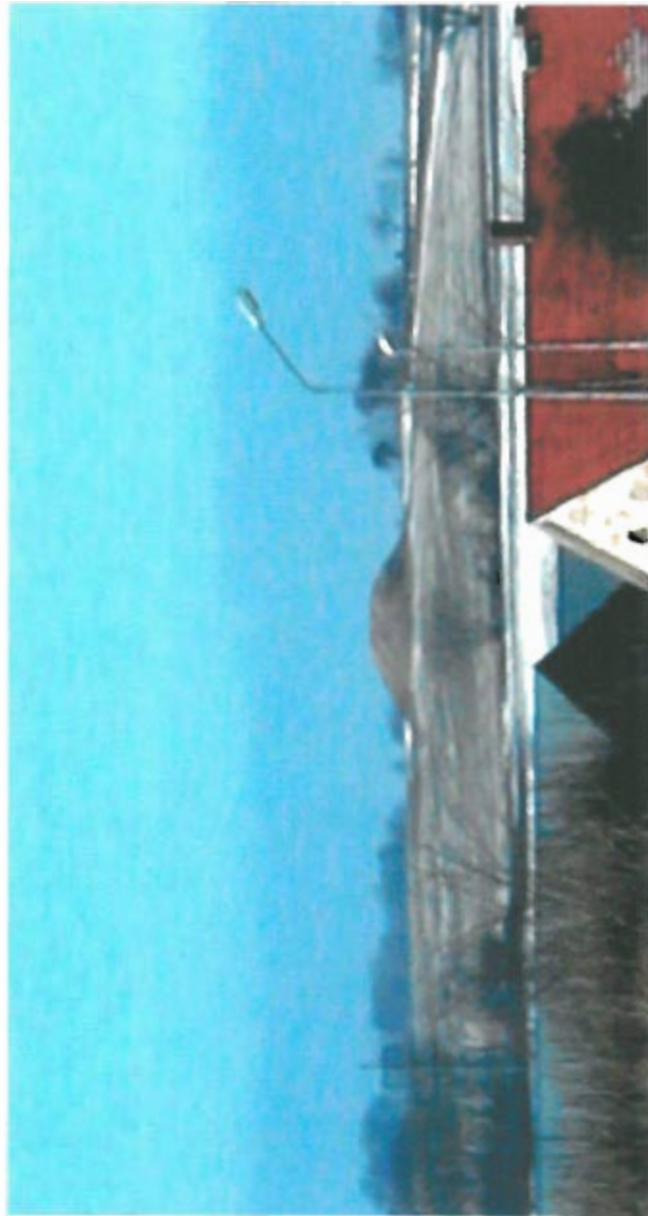
När man närmar sig Simrishamn kör man över Tommarpsåns dalgång



Simris kyrka ligger i vägens förlängning.



Längre fram passerar vägen mellan de två gårdarna som betonar upplevelsen av jordbrukslandskapet.



Utblick mot Kvegs hög, en gravhög från bronsåldern, norr om dalgången.

Utblick över dalgången från åkerkanten ovanför rondellen.



När man närmar sig Simrishamn kör man först över Tommarsån och fortsätter sedan mot staden med Simris medeltida kyrka i blickfånget.

Vägen passerar ett krön och svänger svagt åt vänster. Där ligger två typiska skånska bondgårdar intill vägen, en på varje sida. Möjligheten att bevara känslan av att färdas i ett jordbrukslandskap ända in till rondellen, som blir stadens port, är värdefull.

Den som lämnar staden blickar över åkrar och betesmark ut mot Simris by och sedan ut över jordbrukslandskapet.

Om man tittar åt höger eller norr har man en fantastisk utsikt över Tommarsåns dalgång och upp mot Gladsax på andra sidan. Där syns bland annat Kvegshög en gravhög från bronsåldern. För bilburna trafikanter är blicken riktad framåt eller snett framåt längs vägen. Dessa utblickar är då de viktigaste.

Simris, som är den äldsta byn, har ett kulturhistoriskt värde och bör inte tillåtas växa samman med Simrishamn. Linné berättar i sin Skånska resa att det fanns "plantehagar" invid "Cimris" där man planterad pilekåppar. När dessa rotat sig sattes de ut som vindskydd kring gårdarna i det skoglösa och blåsiga landskapet. I område öster om Simris finns tre gravhögar och det



Simris by

kan finnas fler fornminnen som inte är synliga. Betesmarkerna och den växtlighet som finns i ägogränserna har ett värde ur naturvårdssynpunkt. Det är det enda ställe där växter och djur kan etablera sig eller vistas spontant i detta område som domineras av åkermark.

Verksamhetsområden på en eller båda sidor av vägen kommer påtagligt att påverka upplevelsen av landskapet. Norr om vägen kan mer mark planläggas närmre vägen utan att det påverkar helhetsintrycket av infarten. En eller flera byggnader söder om vägen kommer däremot att dominera intrycket från väg 11 och övriga vägar vid rondellen.

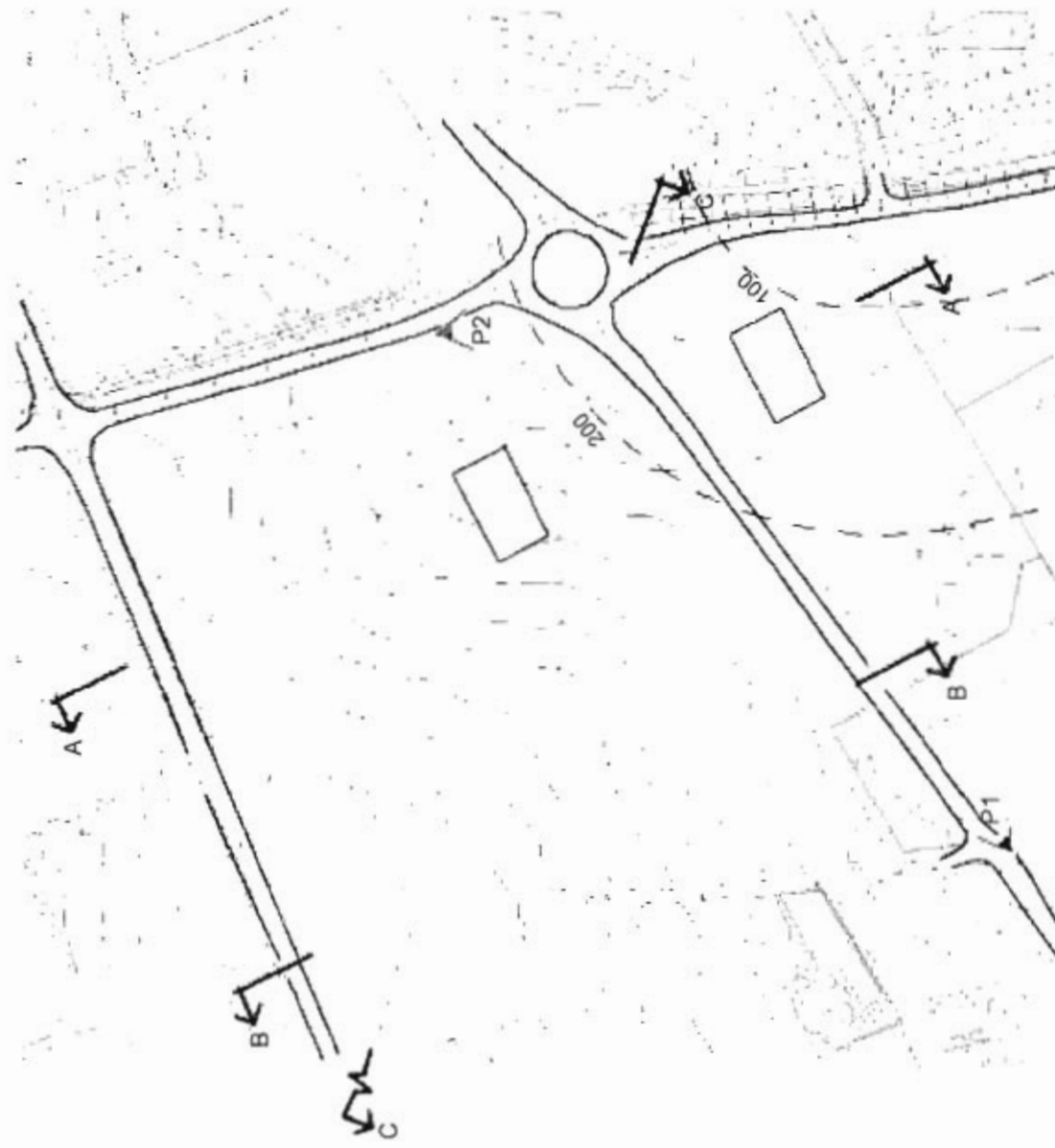
Samband

Verksamhetsområdet vid Fabriksgatan är inte fullt utbyggt. Det planerades och började byggas ut innan planerna för väg 11 fått sin slutliga form. Därför har ett ordentligt friområde lämnats upp mot vägen.

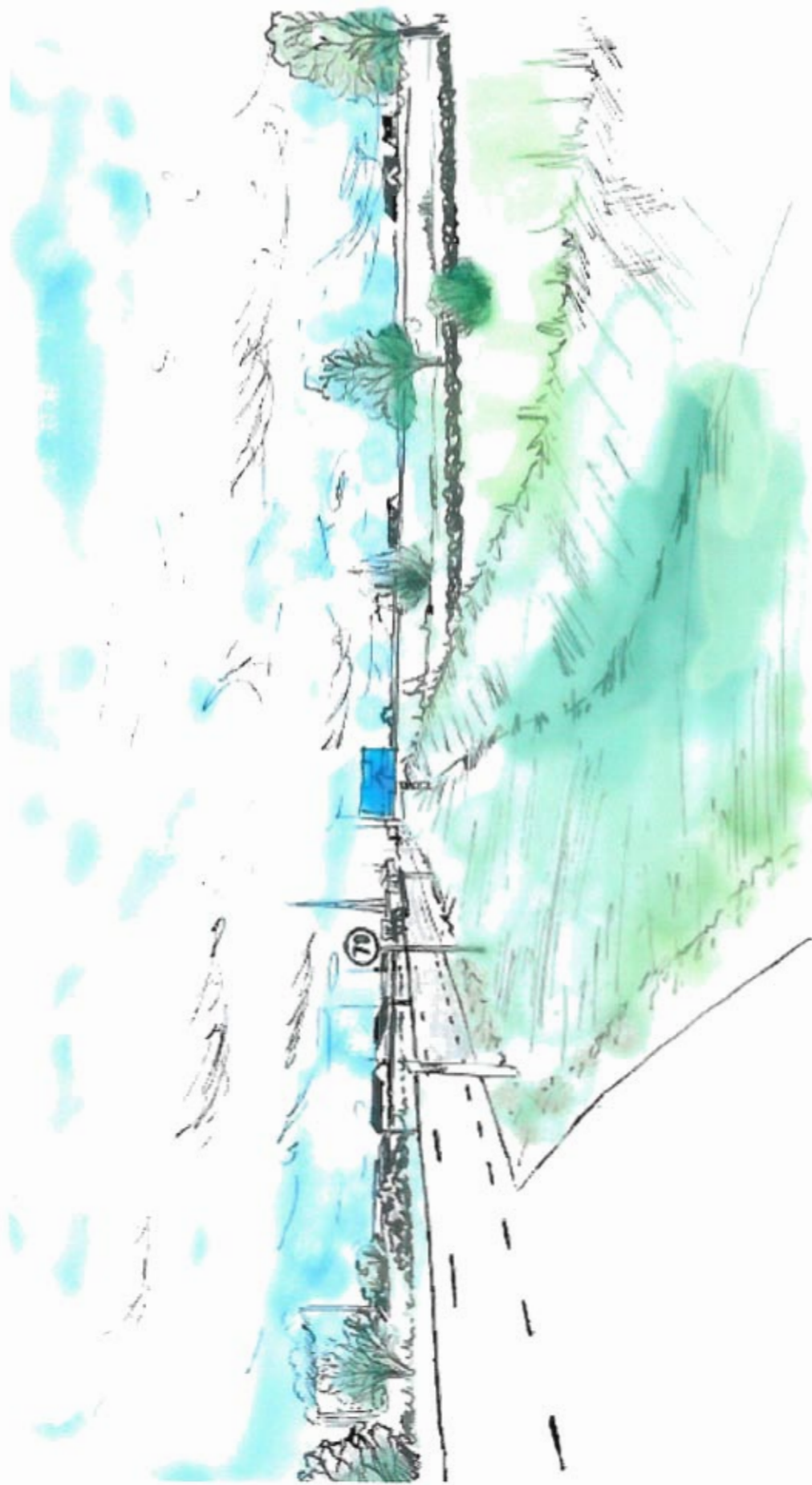
Om även detta område planläggs för verksamheter kommer de att ligga närmare vägen men den översta åkern kan fortfarande lämnas orörd. Med åkermarken framför kommer fasader, skyltar och flaggor att synas väl från vägen.

En typ av verksamhet som brukar samlas i anslutning till infarter i alla orter är bensinmackar. Det finns flera mackar i mindre lämpliga lägen inne i Simrishamn. De kan förväntas söka sig till detta område om de vill expandera. Det finns inget lämpligt område längs norra infarten och på sikt planeras det för att den också ska anslutas i Christian IV:s väg. Statoil har byggt en ny bensinstation med moderna och välformgivna byggnader. Det upplevs som naturligt med flera bensinstationer i närheten av varandra.

Industriområdet väster om Christian IV:s väg har en väl fungerande tillfart via Fabriksgatan. En fortsatt utbyggnad här ter sig naturlig. Som nämnts tidigare är det dock viktigt att spara tillräckligt mycket åkermark mot vägen så att den verkligen blir odlad.

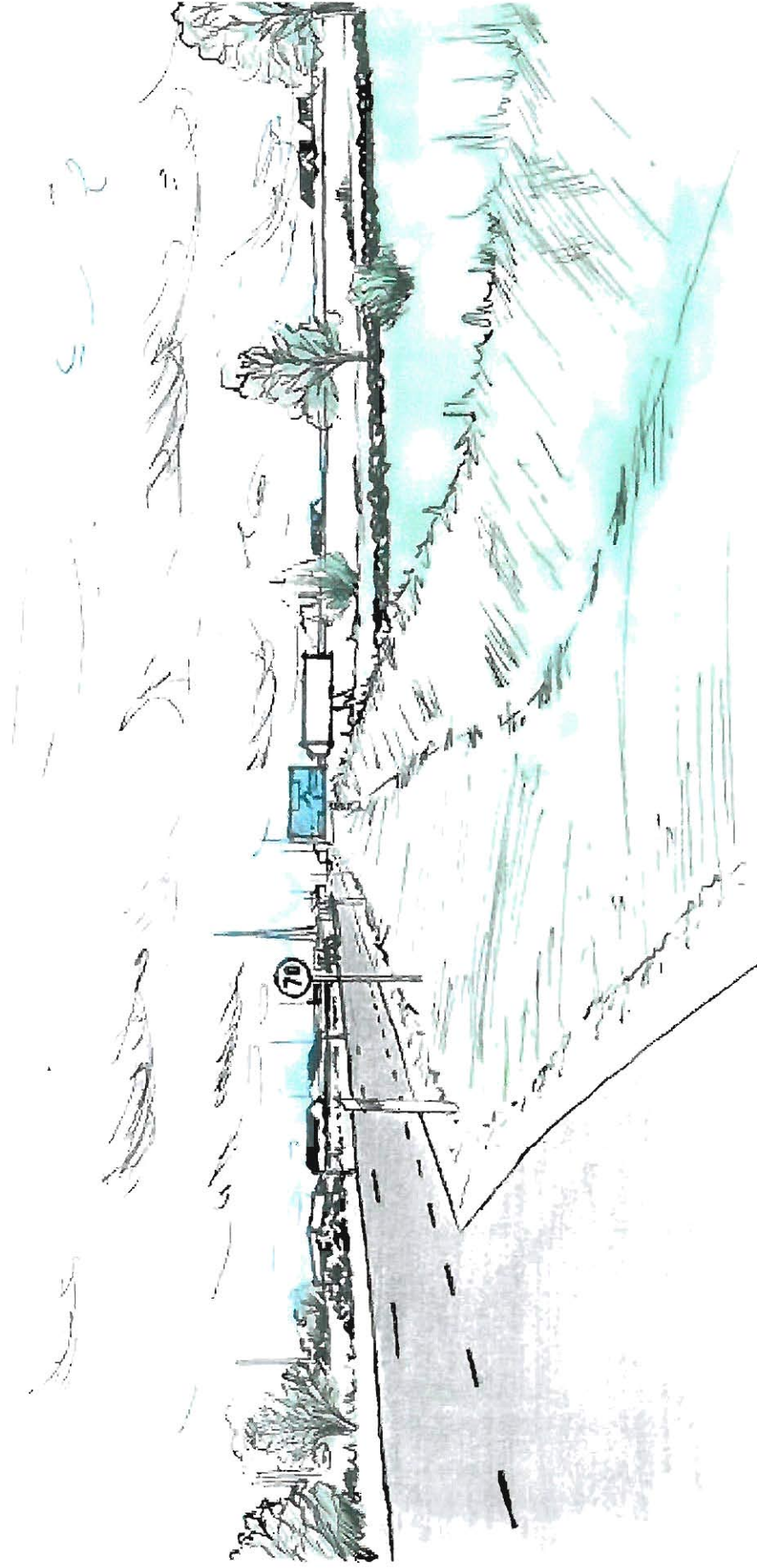


Kartan visar lägen för de byggnadsvolymer på 30 x 50 m och 6 m höga som redovisas i perspektiv och sektioner på följande uppslag.
Streckade linjer visar avstånden 100m respektive 200 m till närmaste bostadshus.

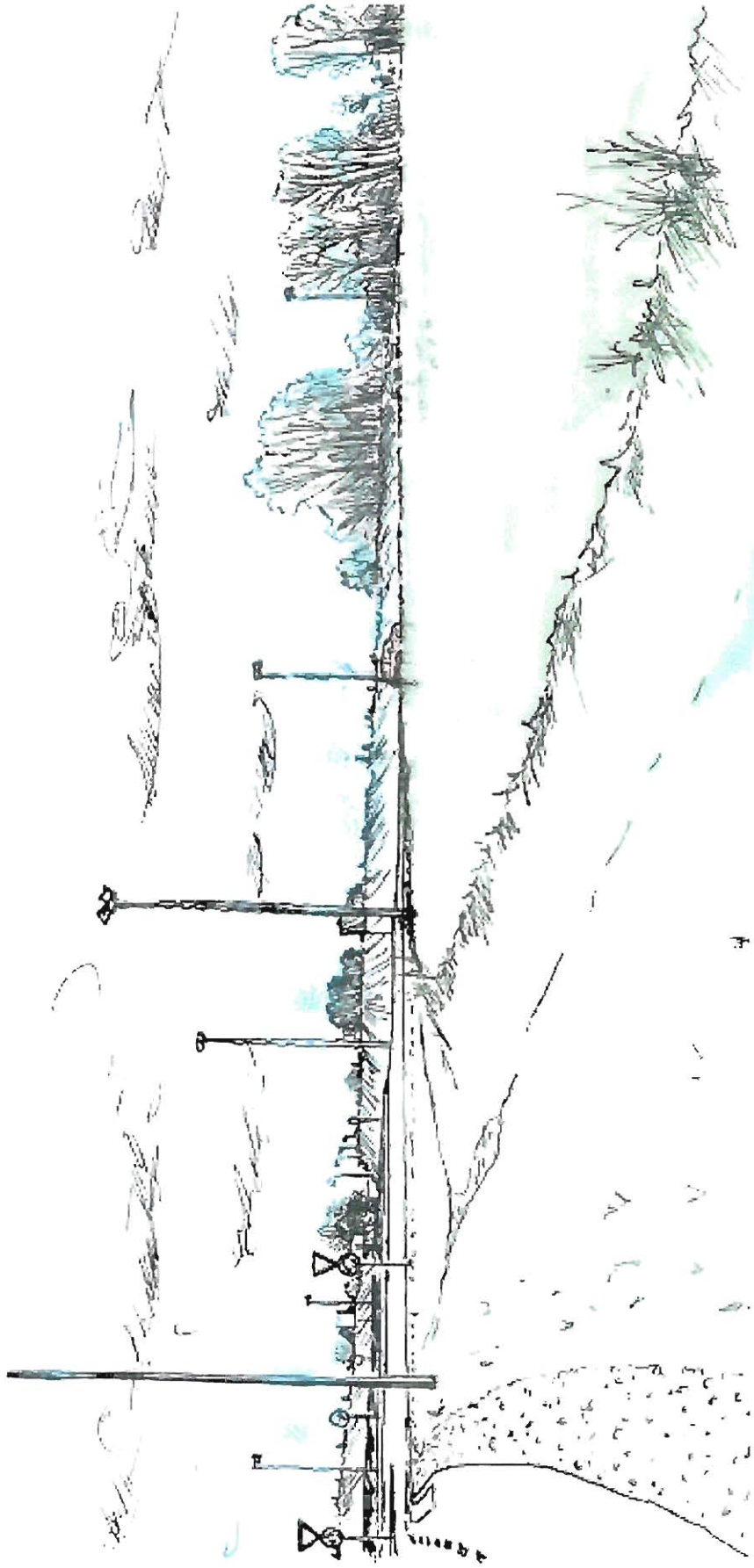


Perspektiv P1

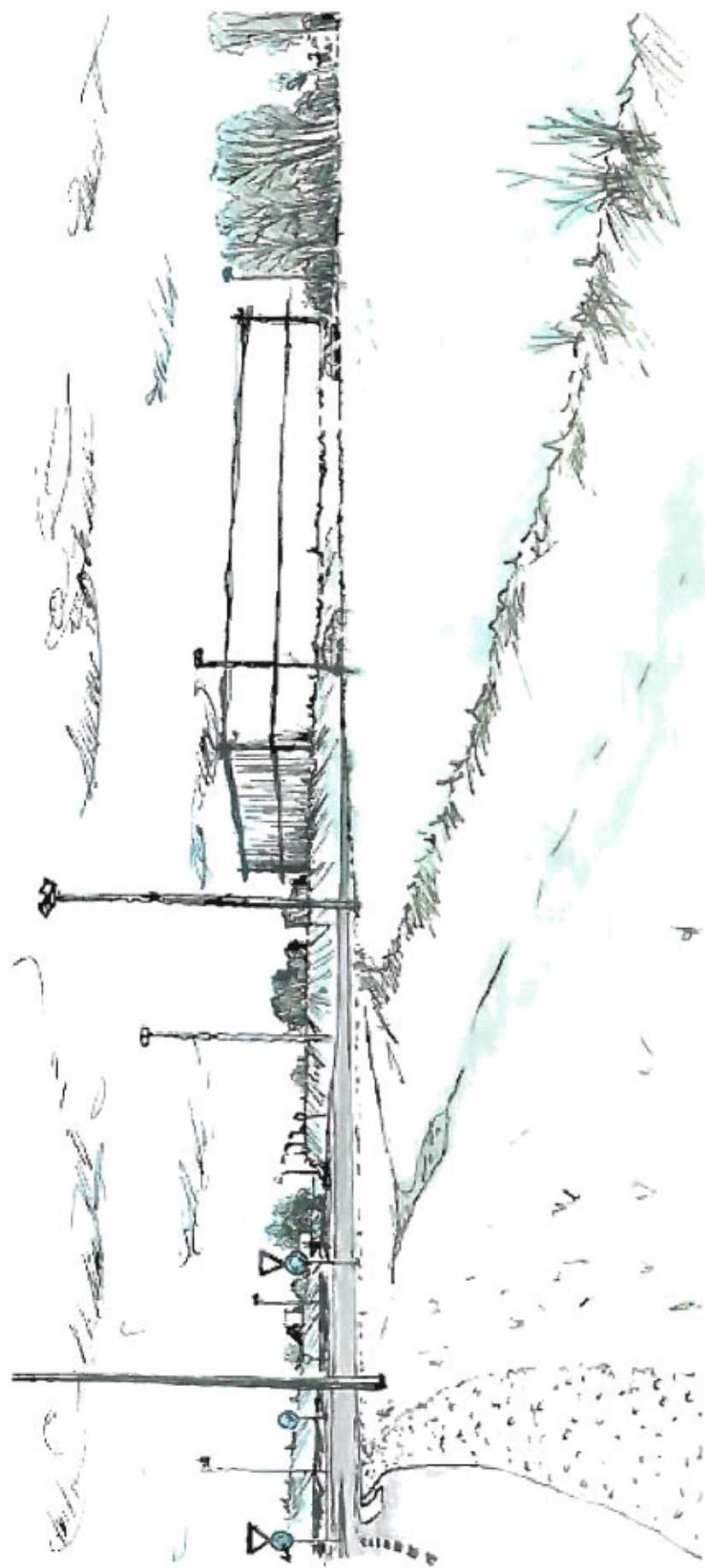
Trafikanter som närmar sig Simrishamn från väster färdas genom ett jordbrukslandskap. Skorstenar, en 3G mast och taket på byggnader annonserar stadens läge. Före rondellen står en stor trafikskylt.



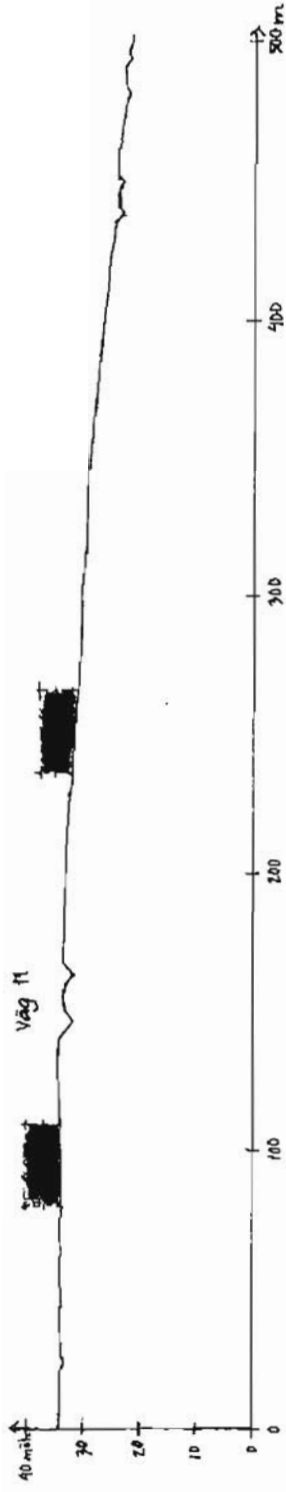
Samma bild som till vänster men med två byggnadsvolymer illustrerade, en på varje sida vägen. Volymerna motsvarar en verksamhetslokal med en höjd på 6 m och en yta på ca 1500 m² eller 30 x 50 m .



Perspektiv P2
När man närmar sig rondellen från norr kör man uppför backen. Rondellen ligger plant, men åkern på andra sidan ligger högre.

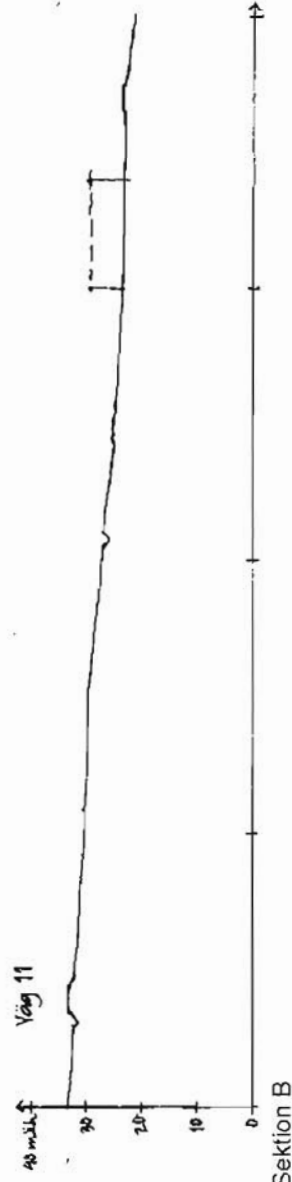


En industribyggnad uppe på åkern skulle komma att dominera intrycket då man närmar sig rondellen.



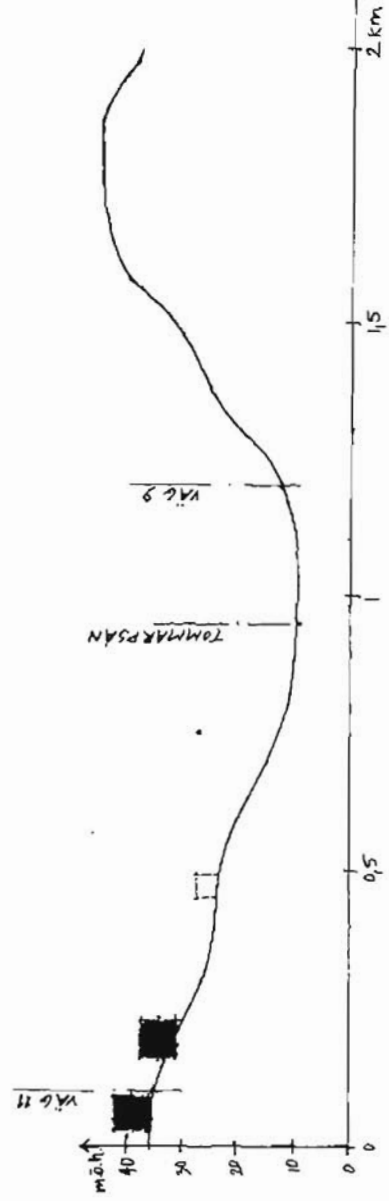
→
Norr

Sektion A



Sektion B

Sektion A och B visar markens sluttning genom utredningsområdet med byggandsvolymer illustrerade på båda sidor väg 11 i sektion B. I sektion A antyds storlekan på befintlig byggnad längre västerut. Höjdskillan är dubbla längdskalan för att tydliggöra nivåskillnaderna.



Sektion C sträcker sig över hela dalgången. Höjdskillan är mycket överdriven men visar förhållandena i området där en byggnad norr om väg 11 syns väl utan att dominera landskapet medan byggnaden söder om vägen blir dominant.

Beroende på vilka verksamheter man planerar för krävs olika skyddsavstånd. För industri är skyddsavstånd på 200 m inte ovanligt. För området norr om väg 11 har planerna utformats med hänsyn till dessa skyddsavstånd, medan området söder om väg 11 ligger inom 200 m från närmaste bostad.

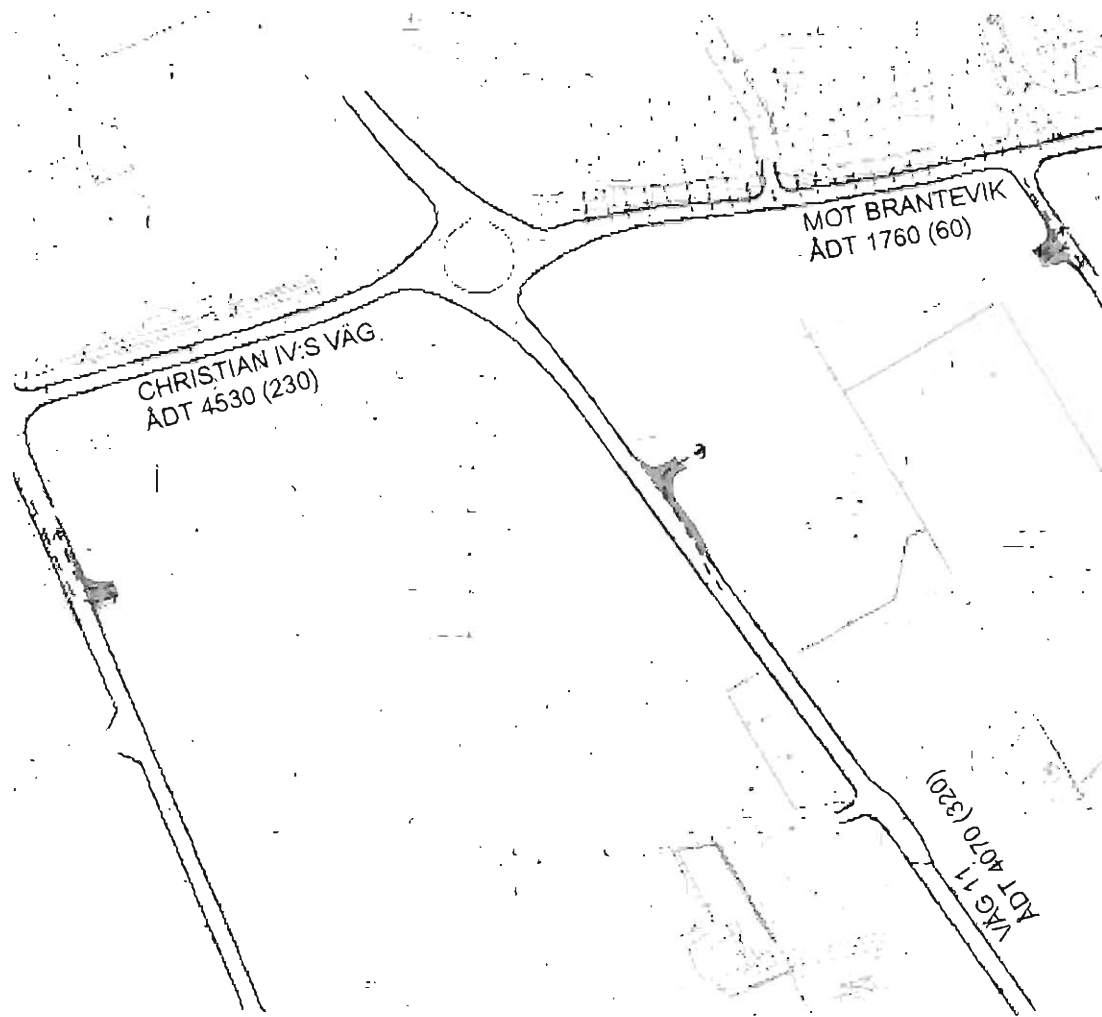
Området söder om väg 11 har en begränsad yta. Med de begränsningar som förutsatts här utifrån natur och kulturvården, ryms troligen endast ett företag på området.

Den vegetation som finns i ägo gränser intill båda områdena kommer att avgränsa och dölja en del av bebyggelsen men det kan också bli aktuellt att öppna i delar av vegetationen så att det goda annonsläget kan utnyttjas. Det kan ske utan att all växtlighet behöver försvinna.

Det upplag som idag finns öster om gården på vägens norra sida bör avvecklas för att erhålla den landskapsbild som eftersträvas längs infarten.

Trafiksituationen

Väg 11 har en hastighetsbegränsning till 70 km i timmen strax före rondellen och 50 kilometer i timmen i rondellen. Trafikräkning har genomförts år 2002. Uppmätta värden redovisas på intilliggande karta.



Kartan visar trafikmängden per årsmedeldygn (ÅDT) på vägarna. Siffror inom parentes avser tung trafik.

Möjliga tillfarter till nya verksamhetsområden har illustrerats på kartan.

Verksamhetsområdet norr om väg 11 har tillfart via Fabriksgatan. Om det området utvidgas åt söder kan det nås genom att de planerade vägarna förlängs söderut, eventuellt kan deras läge behöva justeras beroende på vilka verksamheter som blir aktuella.

Ett eventuellt nytt verksamhetsområde söder om väg 11 kan trafikmatas från den nya väg som byggts till Simris. En väg här bör inte planeras parallellt med Branteviksvägen ut läggas inne i verksamhetsområdet. Möjligheten att bygga en infart för medlöpande trafik från väg 11 har diskuterats men ter sig efter diskussioner med Vägverket olämpligt ur trafiksynpunkt. Nivåförhållandena kan ställa till problem och för att hindra smittrafik in och ut krävs mitträcke eller en förlängd refug från rondellen och förbi den föreslagna infarten. Det innebär att vägen måste breddas på den sträckan. Större delen av trafiken kommer troligen från staden och då har en infart för medlöpande trafik som kommer utifrån knäpstap så stort värde att det motiverar kostnaderna.

Det södra området ansluter via en gång- och cykelfunnel till Simrislunds bostadsområde i öster. Det norra området nås av cyklisterna vis Fabriksgatan från den gång- och cykelväg som följer Christian IV väg.

Teknisk försörjning

Det befintliga verksamhetsområdet har en väl utbyggd infrastruktur med gator, elförsörjning och VA anslutningar med kapacitet för hela området inklusive en eventuell utökning. Dagvattenmagasin finns intill Christian IV väg som eventuellt kan ta hand om vatten från områdets södra del. För de lägre belägna delarna ska dagvatten fördröjas innan det når Tommarpsån.

Söder om väg 11 finns inga VA-ledningar utbyggda.

Söder om vägen finns en dricksvattentäkt. I anslutning till räddningsstationen har räddningsverket en borra. Kommunens avsikt är att på lång sikt avveckla sin borra och försörja kommunen med dricksvatten från andra områden. Räddningsverkets borra blir kvar eftersom den tillhör ledningscentralen. För närvarande ligger båda utredningsområdena inom skyddsområde för vattentäkt. Det innebär att särskilda åtgärder krävs i samband med grundläggning och omhändertagande av dagvatten så att eventuellt spill inte får möjlighet att tränga ner och förorena grundvattnet.

Ekonomi

Marken i båda områdena är kommunägd.

Det norra området har en fungerande infrastruktur. I söder krävs nyanläggning som innebär investeringar i VA-ledningar, gatu- byggnad m.m.

Marken är planare i söder men området är mer begränsat. Med rätt verksamhet på rätt plats finns det några plana områden även norr om vägen. Verksamheter som kan placeras i sluttning bör placeras där för att spara den plana marken till de verksamheter som verkligen kräver det. Om mer planmark ska skapas innebär det stora schaktarbeten som riskerar att se tråkiga ut och som föranleder onödigt höga kostnader.

Etablering söder om vägen kräver helt ny detaljplan. En utvidgning norr om väg 11 fordrar utökning av nu gällande detaljplan. Det södra området är begränsat till ytan. Det rymms endast en eller ett par fastigheter beroende på vilken typ av verksamhet det gäller. I söder krävs mer utredningar av trafik, VA, arkeologi m.m. än det norra. Plankostnaden per kvadratmeter blir därför högre i det södra området.

SAMMANFATTNING

Området norr om vägen

Positivt

- Detta är ett etablerat verksamhetsområde med skyddsavstånd till bostadsområden. Det är naturligt och lämpligt att bygga vidare på detta.
- Området har en väl fungerande infrastruktur med utbyggd VA-försörjning och en trafikstruktur som fungerar.
- Med en utvidgning av planen mot söder kan bättre annonslägen skapas utan att verksamheterna behöver ligga ända uppe vid väg 11.
- Området söder om vägen lämnas orört. Simris förblir en egen by och karaktären av jordbrukslandskap längs infartens bibehålls.

Negativt

- Delar av området sluttar. Därför bör de verksamheter som kan placeras i slutning hänvisas hit. Medan relativt plana tomter används för verksamheter som kräver plan mark

Området söder om vägen

Positivt

- Marken är i stort sett plan.
- En byggnad här annonserar sig tydligt i landskapet.

Negativt

- Det finns ingen infrastruktur i området. Detta innebär att det tar tid och blir kostsamt att etablera en verksamhet här.
- Landskapsbilden i anslutning till infarten påverkas negativt.
- Planläggning i detta läge kräver mer utredningar än i det norra läget, vilket tar tid och innebär större kostnader.

REKOMMENDATIONER

Utveckla verksamhetsområdet norr om vägen.

Upprätta detaljplan för området upp till väg 11 där kommunen tar ställning till infartens utseende. Med jordbruksmark sparad närmast vägen krävs så brett område att det verkligen går att odla. Det krävs också att kommunen står fast vid hur området utformas så att de som bygger i annonslägen mot vägen inte byggs för i ett senare skede.

Fördeila marken så att verksamheter med ambition att uppföra anläggningar av hög kvalitet får tillgång till mark närmast vägen.

Mars 2004



Kerstin Torseke Hultén
ark LAR/MSA