



Samhällsbyggnadsnämnden

192

## LAGA KRAFT

Dnr 2007/116

### Laga kraftbesked rörande detaljplan för Simris 203:3 i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

Samhällsbyggnadsnämnden antog 2007-04-12 detaljplan för Simris 203:3 i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen har 2007-05-21 med stöd av 12 kap 2 § plan- och bygglagen beslutat att prövning av kommunens beslut inte skall ske enligt 12 kap 1 § samma lag.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut har vunnit laga kraft 2007-05-21

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

*Eva Ferlinger*  
Planarkitekt

Kopia till: Länsstyrelsen  
Lantmäteriet

## ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för  
**Del av Simris 203:3, Lindhaga**  
Simrishamns kommun  
Skåne län

---

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Grundkarta 070319  
Plankarta, 061016 rev. 070319  
Fastighetsförteckning 061019  
Planbeskrivning, 061016 rev. 070319  
Genomförandebeskrivning, 061016 rev. 070319  
Riskutredning, 061016 rev. 070118  
Geoteknisk undersökning 920306 (bifogas ej)  
Särskilt utlåtande 070319

### BAKGRUND OCH SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra en förändring av verksamheterna inom nuvarande Tekniska kontorets lokaler och mark i sydvästra utkanten av Simrishamn så att dessa kan innehålla t ex kontor, viss handel eller hantverk. Ny fastighet kan bildas med stöd av planen.

### PLANDATA

#### Läge och areal

Planområdet är beläget i verksamhetsområdet Lindhaga i den sydvästra delen av Simrishamn. Området gränsar till befintlig bebyggelse i öster samt i söder, mot befintlig transformatorstation för el och järnvägen i norr samt mot Christian den IV:s väg i väster.

Planområdet omfattar 1,1 ha.

#### Tidplan

Planen behandlas med enkelt planförfarande och beräknas kunna antas under våren 2007.

#### Markägoförhållanden

Marken utgörs idag av en fastighet i kommunens ägo.



*Planområdets omfattning.*

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Planområdet är inte uttaget som utrednings eller förändringsområde i översiktsplanen. Pågående markanvändning bekräftas och breddas genom planförslaget.

### Detaljplaner

Gällande plan, med nummer 137, lagakraftvunnen 1990-09-27, omfattar kvarteren Djupadal, Lindhaga och Svarven. Det nu aktuella planområdet har användning U- kommunalt förråd. Övriga delar har användning industri, småindustri och hantverk samt tekniska anläggningar för el och fjärrvärme. Marken norr och väster om planområdet omfattas alltså av den gällande planen.

I söder gränsar området till plan 158 och plan 166 som anger naturrespektive industriändamål. I väster gränsar det till plan 83 som reglerar gatumarken.

### Riksintressen

Inga riksintressen berörs av planen.

## Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området. Om fornlämningar påträffas vid markarbeten gäller lagenlig skyldighet att anmäla detta till Länsstyrelsen och att inte skada eller flytta fornlämningen utan tillstånd. Länsstyrelsen kan i samband med detta ställa krav på en eventuell arkeologisk undersökning och i förlängningen arkeologiska åtgärder.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation

Marken sluttar mot nordväst med markhöjder från + 26 m ö h i söder ner till + 20 m ö h i norr. Marken följer terrängen och är inte terrasserad eller anlagd med stödmurar i gränser mot omgivande fastigheter i den del som nu planläggs. Invid byggnaderna är marken asfalterad, i norra delen av tomten är ytan grusad och används som upplag för det material som används av tekniska förvaltningen vid markanläggningsarbeten. En allé av hamlad lind löper från gårdsbildningen norrut. Allén bildar en väl sammanhållen helhet tillsammans med husen. Helheten har till viss del gått förlorad eftersom man inte färdas upp mot husen genom allén. Träden har belagts med förbud mot fällning.

Grönytan väster om tomten skiljs åt av ett staket av trä respektive trådnätsstängsel samt invid den västra längan av själva husfasaden. Närmast Christian IV:s väg löper en asfalterad cykelbana med 3 meters bredd. I den norra delen ligger en ca 1 m hög, gräsbevuxen vall mellan gården och parkstråket.

Söder om huvudbyggnaden finns redan idag en asfalterad parkeringsyta omgärdad av träd och låga häckar. Parkeringen föreslås ligga kvar i nuvarande läge.



*-Allén sedd norr- respektive söderifrån.*

## Bebyggelse och verksamheter

Den sydvästra delen av Lindhagaområdet med sin äldre bebyggelse är mycket synlig för dem som kommer till Simrishamn söder- och västerifrån på Christian IV:s väg. Gården med sina längor är intressant och tilltalande ihop med sin allé, men borde kunna lyftas fram mer. Ny användning och eventuellt även nya tillfartsförhållanden i framtiden skulle kunna göra Lindhaga-gården mer exponerad och mer tillgänglig.

Byggnaderna används, som nämnts ovan, av Tekniska förvaltningen som förråd och kontor. Omgivande bebyggelse består av verksamheter däribland station för räddningstjänst, fjärrvärmeverk (flisförbränning), bensinstation och administration. Övriga byggnader i området har tillkommit under de senaste decennierna.

Planförslaget medger ett bredare urval av användningar såsom handel, kontorsverksamhet eller hantverk/ icke störande småindustri. Handel med livsmedel medges dock ej.

Huvudbyggnaden är ett vitputsat tegelhus uppfört vid förra sekelskiftet i ett och ett halvt plan med en frontespis som vetter mot allén och en markerad entrésida mot norr. Taket är belagt med röda, enkupiga tegelpannor. Även om inte själva byggnaden är unik, så är den värdefull för området den är belägen i och förmedlar tillsammans med sina ekonomibyggnader och allén en historisk kontinuitet i området.

De båda längorna är ekonomibyggnader uppförda i gråsten och tegel med tak av svart plåt. Dessa används idag främst som lager. Gränsen för kvartersmarken är lagd i fasadliv på den västra och östra längan. Detta förutsätter att överenskommelse med grannfastigheterna om tillgänglighet för skötsel och underhåll kan nås.



*Asfalterad gårdsyta norr om huvudbyggnaden och vy från Christian IV:s väg.*

Intentionen är att bevara dagens gårdsbildning. Byggrätt finns dock för mindre byggnader som placeras i stallbyggnadernas längdriktning. Ingen dokumentation angående byggnadernas historia eller omnämnande i bevarandeplanen finns. Bebyggelsen och gårdsbildningen be-



döms dock ha ett sådant värde för omgivningen att ett skydd i plan är motiverat. För huvudbyggnaden föreslås rivningsförbud och exteriört bevarande. I den mån reparationer eller andra typer av åtgärder krävs, skall sådana inte leda till väsentliga förändringar av byggnadens yttre. Interiört sätts inga begränsningar i syfte att möjliggöra en väl fungerande användning för kommande verksamheter. För det båda ekonomibyggnaderna föreslås liknande förhållningssätt. Byggnadernas exteriör skall bibehållas i nuvarande skick, ingrepp som tydligt förvanskar husets yttre tillåts ej. Interiört anpassas huset till kommande verksamheters krav. Till skillnad från huvudbyggnaden finns inget rivningsförbud.

Krav ställs i planen på att byggnader utformas för att förhindra brandspridning vid utsläpp av brandfarlig vätska på Christian den IV:s väg (se rubrik "Hälsa och Säkerhet").



*Huvudbyggnaden sedd från norr respektive söder och västra längan sedd från sydöst resp sydväst.*

## Gator och trafik

Området försörjs via befintliga gator. Tillfart och parkering kan ske söderifrån som idag. Huvudbyggnaden med sina längor och allén norrut har en tydlig riktning och det vore en tillgång ifall en ny infart norrifrån kunde ordnas så att man når huvudbyggnaden genom allén.

Kvarteret i sin helhet är relativt stort ca 250 x 200 meter. Tillfartsförhållandena till kvarteret är otydliga och bör ses över i samband med framtida förändringar.

I väster finns redan idag ett stråk med parkmark som innehåller en nord-sydlig gång- och cykelbana, denna bekräftas i planen.



*Cykelbanan i den norra delen av planområdet, med vall mellan kvartersmark och cykelväg.*

Dagens parkeringsyta rymmer ca 30 bilar, till dessa kommer ca 10 platser invid entrén till huvudbyggnaden. Handel är enligt parkeringsnormen den verksamhet som kräver störst antal parkeringsplatser, för sällanköpsvaror 24 platser per 1000 kvm byggnadsarea (BTA). De 10 platser som finns norr om huvudbyggnaden är av trafiksäkerhetsskäl inte lämpliga att använda som parkering för handel, däremot beräknas platser kunna anläggas väster om byggnaden med tillfart från dagens parkering. Uppskattningsvis bör antalet p-platser totalt hamna på ca 35 st. Befintlig byggnadsarea uppgår till ca 860 m<sup>2</sup>. Tillåten tillkommande bebyggelse inklusive byggrätt för uthus är satt till 800 m<sup>2</sup>. Av dem kan 600 m<sup>2</sup> användas för handelsändamål. Enligt parkeringsnormen skulle befintlig och tillkommande handelsverksamhet kräva ca 35 p-platser. Parkeringsbehovet bör därmed kunna tillgodoses. En mer specifik placering och redovisning av parkeringsplatser skall redovisas i bygglovsskede.

### **Teknisk försörjning**

Fastigheten har idag anslutning till kommunalt vatten och avlopp samt till Telias nät för telefoni.

Fjärrvärme produceras på intilliggande fastighet öster om planområdet och huvudbyggnaden har anslutning till fjärrvärmenätet.

Huvudledning för el kommer in österifrån, strax söder om den östra gårdslängan.

### **Grundläggningsförhållanden**

En geoteknisk utredning har genomförts av GeoSyd AB redan 1992. Mätpunkterna omfattar dock endast den södra delen av området, söder om den befintliga huvudbyggnaden. En mer detaljerad undersökning av grundläggnings- och radonförhållandena måste genomföras i samband med projekteringen av byggnader och anläggningar som medför att större laster tillkommer.

Marken i södra delen av området består av ett 0,3- 0,5 djupt skikt av matjord och därunder av lerig, siltig morän ned till 2 å 3 meters djup där siltig sandig morän tar vid. Marken är löst lagrad ned till mellan 1,5- 2,0 meter och mycket fast lagrad längre ned. Fria vattenytor påträffades inte i något av borrhålen. Det bör dock noteras att samtliga borrhål tagits på den högst belägna delen av det nu aktuella området. Skjuvhållfasthetsvärden bestämdes till överstigande 80 kPa i den lösare moränleran.

För grundläggning av framtida byggnader rekommenderades att schaktarbete utförs under torrväder och att dagvatten avledds från området. Övriga rekommendationer som anges i utredningen är inte aktuella för denna plan och återges därför inte här.

### **Hälsa och säkerhet**

Omkring planområdet finns flera verksamheter som kräver skyddsavstånd och/eller är tillståndspliktiga. Dessa verksamheter regleras i gällande planer samt i lagstiftning. Sammantaget är dock situationen sådan att en särskild riskutredning har krävts av Räddningstjänsten.

#### **Riskutredning**

Den särskilda riskutredningen, "Riskbild för detaljplaneändring Lindhaga", är utarbetad av Bengt Dahlgren AB och ingår i planhandlingarna. Den syftar till att undersöka om detaljplaneändringen med aktuell verksamhet är lämplig utifrån riskbilden i området. Det skall emellertid påpekas att riskbilden i omgivningen behöver studeras ytterligare i ett större sammanhang, detta arbete kommer inte att genomföras inom ramen för detaljplanarbetet.

I utredningen identifieras och bedöms inledningsvis eventuella risker. Därefter har en värdering kring huruvida riskerna skall analyseras vidare gjorts. Utredningen har lett till en fördjupad analys för några av de identifierade riskerna; gasolcisternen med tillhörande transporter samt farligt gods transporter på Christian den IV:s väg. I denna har spridningsberäkningar/konsekvensberäkningar gjorts i syfte att undersöka riskavstånden vid ett gasolutsläpp liksom sannolikhetsberäkningar för en farligt gods olycka i området.



I resultatet av analysen utläses ett rekommenderat riskavstånd till gasolcisternen samt åtgärder för utformning av vägdiken och fasader intill Christian den IV:s väg.

Med hänsyn till utredningen har begränsningar gällande utformning av fasader och tak införts i planbestämmelserna i syfte att förhindra en eventuell brandspridning vid en farligt gods olycka. Närmast cisternen medges inga byggnader där människor vistas stadigvarande.

Med anledning av Räddningstjänstens synpunkter har utredningen kompletterats med en undersökning av brunnar och rörsystem tillhörande gasolcisternen. Även ny statistik angående farligt gods trafik har tillfogats. Dessa åtgärder har inte föranlett några förändringar i planbestämmelserna.

Riskbilden berör även eventuella förekomster av radon inom planområdet. Vid nybyggnation skall dessa utredas grundligt i syfte att fastställa om radonskyddad grundläggning kommer att krävas.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Miljöbedömning av planer och program, behovsbedömning

Enligt 4 § MKB-förordningen skall kommunen bedöma om genomförandet av en detaljplan kan antas ha betydande miljöpåverkan. Exempel på verksamheter som alltid antas ha en betydande miljöpåverkan är industriändamål, hamn, köpcentrum och hotellverksamhet utanför sammanhållen bebyggelse.

Detaljplanen reglerar en mindre del av det område som tidigare planlagts för ändamålet kommunalt förråd så att även andra verksamheter kan tillåtas. Inga större tillskott i form av bebyggelse och trafikytor tillåts i planen.

Konsekvenserna av planen förväntas inte ge upphov till överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer enligt 3,4 och 5 kap i Miljöbalken.

### Revidering

Härmed följer en beskrivning av de revideringar som har gjorts i handlingar efter samrådet.

#### *Plankarta*

q-bestämmelsen har justerats.

Planbestämmelserna har kompletterats med krav på fasad och tak med anledning av närheten till farligt gods transporter.

Bestämmelser för åtgärder vid eventuell radonförekomst har införts på plankartan.

Uthusbestämmelsen har kompletterats angående utformning och utnyttjandegrad.

## *Planbeskrivning*

Texten har kompletterats med krav på eventuell arkeologisk undersökning och åtgärder vid sådan förekomst.

Användningen handel har förtydligats.

Redogörelse av befintliga byggnaders kulturvärden har getts större utrymme.

Sista stycket under rubriken "Bebyggelse och verksamheter" har strukits.

Fjärde stycket under rubriken "Gator och trafik" har strukits.

Stycket med rubriken "Riskutredning" har tillfogats.

Text angående miljö kvalitetsnormer har tydliggjorts.

Stycket med rubriken "Ekonomiska frågor" har strukits.

Stycket med rubriken "Revideringar" har tillfogats.

## *Genomförandebeskrivning*

Stycket med rubriken "Handlingar" har strukits.

Tidplanen har uppdaterats.

Text i genomförandebeskrivning har kompletterats med avtal för skötsel och underhåll mellan berörda fastighetsägare.

Under rubriken "Ekonomiska frågor" har texten kompletterats med att kostnader för radonundersökning tillkommer. Dessutom har krav på eventuell arkeologisk undersökning och åtgärder vid sådan förekomst lagts till.

## *Grovriskanalys*

Grovriskanalysen har kompletterats med uppgifter kring brunnar och ventilers placering.

Grovriskanalysen har reviderats angående statistiskt underlag för trafikmängder.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är satt till 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har utarbetats av FOJAB Arkitekter AB i samarbete med stadsarkitekt Bengt Celander, planarkitekt Eva Ferlinger och planarkitekt Britta Dahlquist, Stadsarkitektkontoret samt fastighetschef Ronny Wallin, Tekniska förvaltningen i Simrishamns kommun.

FOJAB Arkitekter  
20061016, rev. 070319

Stadsarkitektkontoret



Eva Ferlinger  
Planarkitekt

FOJAB Arkitekter

Karin Fagerberg  
Arkitekt SAR/MSA

## ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för  
**Del av Simris 203:3, Lindhaga**  
Simrishamns kommun  
Skåne län

---

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Detaljplanen genomförs med enkelt planförfarande. Planen förutsätts antas av samhällsbyggnadsnämnden under våren 2007. Planen kan då vinna laga kraft innan sommaren.

#### Genomförandetid

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

#### Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för planläggningen samt ansökan om fastighetsbildning. Framtida fastighetsägare ansvarar för eventuella förändringar inom kvartersmark.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Parkyta med gc-stråk är redan anlagd och inga förändringar planeras på allmän plats.

#### Avtal

Avtal om skötsel och underhåll för befintlig bebyggelse skall upprättas mellan ägarna till fastigheten som bildas med stöd av planen och fastigheten öster om planområdet.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ny fastighet för den del av 203:3 som hamnar inom kvartersmark kan bildas med stöd av planen. Allmän plats tillförs fastigheten 206:1.

### TEKNISKA FRÅGOR

Fastigheten har idag anslutning till kommunalt vatten och avlopp samt till Telias nät för telefoni.

Fjärrvärme produceras på intilliggande fastighet öster om planområdet och huvudbyggnaden har anslutning till fjärrvärmenätet.



Huvudledning för el kommer in österifrån, strax söder om den östra gårdslängan.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen ansvarar för planläggningskostnader samt kostnad för fastighetsbildning. Krav kan komma att ställas av Länsstyrelsen på arkeologisk utredning samt i förlängningen arkeologiska åtgärder. Därutöver tillkommer kostnader för grundläggnings- och radonundersökning vilket fastighetsägaren bär ansvar för. I övrigt finns inga kända anläggningskostnader förknippade med genomförandet.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har utarbetats av FOJAB Arkitekter AB i samarbete med stadsarkitekt Bengt Celander, planarkitekt Eva Ferlinger, Stadsarkitektkontoret och fastighetschef Ronny Wallin, Tekniska förvaltningen i Simrishamns kommun.

FOJAB Arkitekter  
20061016, rev. 20070319

Stadsarkitektkontoret



Eva Ferlinger  
Planarkitekt

FOJAB Arkitekter

Karin Fagerberg  
Arkitekt SAR/MSA



# BENGT DAHLGREN AB

VVS, ENERGI, MILJÖ, BRANDSKYDD, DRIFT & UNDERHÅLL

Simrishamns kommun

## Riskbilden för detaljplaneändring, Lindhaga



Simris 203:3, Lindhaga

Martin Möller

2006-10-16

Projektnummer: 405 74 02

Antal sidor: 40 (inkl. bilagor)

### GÖTEBORG

**BENGT DAHLGREN AB**  
Victor Hasselblads gata 16  
421 31 V FRÖLUNDA  
Telefon 031-720 25 00  
Telefax 031-720 25 01  
Org. nr: 556285-9370

### LINKÖPING


**BENGT DAHLGREN LINKÖPING AB**  
Runstensgatan 5  
582 78 LINKÖPING  
Telefon 013-37 40 50  
Telefax 013-10 42 27  
Org. nr: 556091-0431

### MALMÖ

**BENGT DAHLGREN MALMÖ AB**  
Sallerupsvägen 13  
212 18 MALMÖ  
Telefon 040-672 88 60  
Telefax 040-672 88 61  
Org. nr: 556607-2087

### STOCKHOLM

**BENGT DAHLGREN STOCKHOLM AB**  
Romansvägen 6  
131 40 NACKA  
Telefon 08-588 88 100  
Telefax 08-588 88 101  
Org. nr: 556150-0751

 <b>BENGT DAHLGREN AB</b>	<b>SIMRISHAMNS KOMMUN</b> <b>RISKBILDEN FÖR DETALJPLANEÄNDRING, LINDHAGA</b> <b>SIMRIS 203:3, LINDHAGA</b>	Sida	2
		Projektnr	405 74 02
GROVRISKANALYS		Datum	2006-10-16

## SAMMANFATTNING

En detaljplaneändring för delar av Lindhaga (Simris 203:3) i Simrishamns kommun har tagits fram. Denna utredning/analys undersöker om detaljplaneändringen med aktuell verksamhet är lämplig utifrån att studera riskbilden (hotbilden) för området.


De största riskerna i området, baseras på ett möte med brandingenjör/civilingenjör i riskhantering från Bengt Dahlgren AB, stadsarkitekten för Simrishamns kommun, planarkitekt från Fojab arkitekter samt brandingenjör och ställföreträdande räddningschef från sydöstra Skånes räddningstjänstförbund, är: gasolcisternen med tillhörande transporter, norr om aktuellt område, samt farligt godstransporter på Christian IV:s väg, väster om aktuellt område.

Inledningsvis har en riskidentifiering av möjliga risker i området genomförts, inom vissa avgränsningar. Risk definieras i utredningen som produkten av sannolikhet \* konsekvens. Efter gjord bedömning, baserad på en sammanfattning av erfarenheter och kreativ tankeanalys, görs en riskvärdering huruvida risken bör analyseras vidare, bör/skall åtgärdas eller kan negligeras.

Riskvärderingen mynnar ut i en fördjupad riskanalys, för vissa av de identifierade riskerna. Här görs vissa spridningsberäkningar/konsekvensberäkningar för att undersöka riskavstånden vid ett gasolutsläpp, liksom sannolikhetsberäkningar för en farligt gods olycka i området (Christian IV:s väg).

Resultatet av spridningsberäkningarna är att det dimensionerande/värsta troliga scenariot (rörbrott på tank) ger ett riskavstånd på cirka 52 meter. Avståndet är konservativt framtaget och baseras på att de säkerhetssystem som finns inte fungerar, vindriktningen och vindhastigheten är de mest ogynnsamma med mera. Avståndet från detaljplaneändringen till gasoltanken uppgår till cirka 30 meter. Observera dock att avståndet till närmsta byggnad är cirka 50 meter, vilket ligger i nivå med framräknat skyddsavstånd. I området närmst gasoltanken får ingen verksamhet finnas där personer vistas stadigvarande. Även med tanke på persontätheten, typ av verksamhet, öppettider, förhärskande vindriktning, gasoltankens säkerhet och säkerhetssystem, gasollastbilarnas frekvens med mera, anses risknivån vara så pass låg att detaljplaneändringen kan accepteras, grundat på gasoltankens höjning av den totala risken att befinna sig i området.

Sannolikhetsberäkningarna ger ett resultat av att  $1,1 * 10^{-5}$  farligt godsolyckor/år kan ske i området. Baserat på kriteriet "det förväntade antalet farligt godsolyckor understiger  $5 * 10^{-4}$  per år samt att åtgärder vidtas som förhindrar utsläpp av brandfarliga vätskor från att leda till brandspridning till byggnad (skadekriterium  $15 \text{ kW/m}^2$ )" [16], kan aktuell detaljplaneändring genomföras. Resultatet baseras på konservativa antaganden, vilket innebär att det verkliga förväntade antalet farligt godsolyckor/år anses vara mindre än det framräknade resultatet. Åtgärder som skall vidtas för att uppfylla kriteriet ovan är:

 <b>BENGT DAHLGREN AB</b>	<b>SIMRISHAMNS KOMMUN</b> <b>RISKBILDEN FÖR DETALJPLANEÄNDRING, LINDHAGA</b> <b>SIMRIS 203:3, LINDHAGA</b>	Sida	<b>3</b>
		Projektnr	<b>405 74 02</b>
GROVRISKANALYS		Datum	<b>2006-10-16</b>

- Utforma vägdiken längs vägkanten som kan samla upp ett eventuellt utsläpp av brandfarlig vätska. Dikena utformas som "fack" i syfte att begränsa utsläppsarean.
- Fasader och tak utformas i obrännbart material (i första hand de som vetter mot Christian IV:s väg) samt fönster utförs i brandteknisk klass. Alternativt kan en värmestrålningsberäkning genomföras för att studera hur hög strålningen kan bli och då ta fram förslag på material och skyddsnivå.

Sammanfattningsvis kan planerad detaljplaneändring genomföras under förutsättning att åtgärder vidtas för att förhindra utsläpp av brandfarliga vätskor från att leda till brandspridning till byggnad, avseende farligt godstransporter på Christian IV:s väg.



## SÄRSKILT UTLÅTANDE

Detaljplan för  
**Del av Simris 203:3, Lindhaga**  
Simrishamns kommun  
Skåne län

---

## UTLÅTANDE ÖVER PLANSAMRÅD

### PLANENS SYFTE

Syftet med planen är förändra förutsättningarna för nuvarande Tekniska kontorets lokaler och mark, i sydvästra utkanten av Simrishamn, så att dessa kan innehålla t ex kontor, viss handel och hantverk. Avsikten är även att en ny fastighet skall kunna bildas med stöd av planen.

### SAMRÅD

Detaljplanen har varit utsänd på samråd till sakägare, förvaltningar och myndigheter under tiden 15 november - 20 december 2006. Detaljplanelprocessen genomförs med enkelt planförfarande.

### YTTRANDEN SOM INKOMMIT

Under samrådstiden har yttranden utan erinringar eller med tillstyrkan kommit från:

Vägverket  
Tekniska förvaltningen  
Byggnadsnämnden  
Kultur- och fritidsnämnden  
TeliaSonera  
Bilprovningen  
United Schandutch Fastighets III AB  
Unilever Bestfoods AB  
Bror Stenkilssons åkeri AB

Yttranden med påpekanden och frågor som föranleder kommentarer respektive skall inarbetas i planen har inkommit från:

Länsstyrelsen  
Kommunstyrelsen Simrishamn kommun  
Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund

### SYNPUNKTER OCH SVAR

Synpunkterna redovisas nedan. Svar framförs med kursiverad och in-dragen text.

1. **Kommunstyrelsen** tillstyrker planförslaget men betonar att avstyckning av fastigheten skall möjliggöra skötsel och underhåll runt hela den befintliga byggnaden i den östra delen av fastigheten.

*Kommentar: Avtal för skötsel och underhåll skall upprättas mellan berörda fastighetsägare vilket redovisas i genomförandebeskrivningen. Att flytta plangränsen ytterligare österut skulle medföra komplikationer då befintliga byggnader hamnar i fastighetsgräns.*

2. **Länsstyrelsen** ställer sig positiv till planförslaget som innebär exploatering av redan ianspråktagen mark samt att den hamlade lindallén och befintliga byggnader ges ett skydd i planbestämmelserna. Det påpekas dock att innebörden av och avsikten med q-bestämmelsen bör tydliggöras genom en utförligare beskrivning av såväl fasad som interiör i planhandlingen. Bestämmelsen kan med fördel ändras till en Q eller kompletteras med ett förbud mot förvanskning av de värden som beskrivs i bestämmelsen, dvs. ej enbart förbud mot rivning.

Genomförd riskutredning anses vara tillräcklig. Det rekommenderas emellertid att såväl de riskreducerande åtgärderna som föreslås som att om marken befinner sig vara normal- eller högriskmark för radon så krävs radonskyddad respektive radonsäker grundkonstruktion skall skrivas in i planbestämmelserna.

Länsstyrelsen förväntar sig inga problem med uppfyllelse av miljökvalitetsnormerna men vill att de redovisas utförligare i planhandlingarna.

Krav kan komma att ställas på arkeologisk undersökning och arkeologiska åtgärder i samband med en exploatering eftersom det finns kända fornlämningar i området. Planområdet berörs i dagsläget inte av några kända fornlämningar.

*Kommentar:*

*I enlighet med önskemål ges q –bestämmelsen ett större utrymme i planhandlingen med en mer omfattande beskrivning av bebyggelsens värden, rivningsförbudet bibehålls för huvudbyggnaden. Ett litet q bibehålls med anledning av att det bedömts att användningen inte nödvändigtvis måste anpassas till byggnadens kulturvärde.*

*Stadsarkitektkontoret anser emellertid att de riskreducerande åtgärder som föreskrivs gällande gasoltanken berör den fastighet som gasoltanken ligger på och därför inte skall läggas till det aktuella områdets planbestämmelser. Vad gäller rekommenderade åtgärder för farligt gods transporter läggs dessa till planbestämmelserna.*

*Planbestämmelserna kompletteras även med rekommenderade åtgärder gällande eventuell radonförekomst.*

*En tydligare beskrivning av planförändringens inverkan på miljökvalitetsnormer läggs till planbeskrivningen.*

*Till planbeskrivning och genomförandebeskrivning läggs uppgiften om krav på en eventuell arkeologisk undersökning och i förlängningen arkeologiska åtgärder.*

**2. Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund** opponerar mot att gasoltanken och transformatorstationen inte finns medtaget i analysen och att de brunnar som finns medger ett större riskområde, ej över-skådligt i dagsläget. Främst ställer mängden gasol i cisternen höga krav på nyttjanderättsinnehavaren som ökar med ytterligare exploatering av närområdet. Grovriskanalysen rekommenderar dessutom 52-57 meter riskavstånd mellan närmsta byggnad och gasoltanken. Räddningstjänsten konstaterar att det faktiska avståndet endast är 30 meter, från område  $m_1$  (se planbestämmelser) som enligt detaljplanen får byggas. Närheten till räddningstjänsten kan inte heller förhindra att det går hål på tanken.

I grovriskanalysen konstateras vidare att det rekommenderade avståndet till farligt gods led bör vara 40 alternativt 60 meter. Enligt underlaget är det faktiska avståndet endast 25 meter.

Det anses även att de beräkningar för trafikolyckor som gjorts är grundat på felaktig statistik som inte stämmer överens med Räddningstjänstens uppfattning. Bedömning av olycksrisken försvåras ytterligare av bristen på korrekta siffror för transporter av farligt gods.

*Kommentar:*

*Vad gäller transformatorstationen hänvisar Stadsarkitektkontoret till bedömning utförd av BDAB (Bengt Dahlgren AB). Enligt dem är ett olycksscenario som kan skada människor inom detaljplaneområdet inte sannolikt och skall därför inte finnas med i analysen.*

*Frågan angående rörsystem och brunnar till gasoltanken har studerats efter synpunkter från samrådet. De fakta som framkommit därigenom har emellertid inte föranlett någon förändring i planen. Brunnarna och rörsystemet ligger utanför planområdet med en placering som inte bedöms förändra riskbilden.*

*Gasoltanken finns medtagen i grovriskanalysen. Avståndskravet på 52-57 meter mellan byggnad och gasoltanken vidhålls vara tillgodosett då närmsta byggrätt ligger ca 57 meter från rörsystemet kring gasoltanken. I området  $m_1$  (se planbestämmelser), ca 35 meter från ga-*

*soltanken, tillåts endast ny bebyggelse för verksamhet där personer inte vistas stadigvarande, såsom uthus, föråld och garage.*

*Vad gäller farligt gods trafik avser rekommenderade 40-60 meter ett avstånd vid vilket ingen vidare utredning krävs. Med anledning av att avståndet i aktuellt plan-ärende är kortare har en utredning gjorts och begränsningar införts i planen.*

*Grovrisikanalysen har kompletterats med ny statistik som står i överensstämmelse med Stf:s siffror. I fråga om åtgärdsförslagen för farligt gods trafiken anses risken för olyckor vara ringa, även om trafiken 10-dubblas, och har ej föranlett förändring av dragna slutsatser.*

## **SAMMANFATTNING OCH FÖRSLAG TILL BESLUT**

### *Plankarta*

Bestämmelsen q justeras.

Bestämmelserna kompletteras med krav på fasad och tak för farligt gods transporter.

Bestämmelse för åtgärder vid eventuell radonförekomst införs på plankartan.

Uthusbestämmelsen kompletteras angående utformning och utnyttjandegrad.

### *Planbeskrivning*

Texten kompletteras med krav på eventuell arkeologisk undersökning och åtgärder vid sådan förekomst.

Användningen handel förtydligas.

Redogörelse av befintliga byggnaders kulturvärden ges större utrymme.

Sista stycket under rubriken "Bebyggelse och verksamheter" stryks.

Fjärde stycket under rubriken "Gator och trafik" stryks.

Stycket med rubriken "Riskutredning" tillfogas.

Text angående miljö kvalitetsnormer tydliggörs.



Stycket med rubriken "Ekonomiska frågor" stryks.

Stycket med rubriken "Revideringar" tillfogas.

#### *Genomförandebeskrivning*

Stycket med rubriken "Handlingar" stryks.

Tidplanen uppdateras.

Text i genomförandebeskrivning kompletteras med avtal för skötsel och underhåll mellan berörda fastighetsägare.

Under rubriken "Ekonomiska frågor" kompletteras texten med att kostnader för radonundersökning tillkommer. Dessutom skall krav på eventuell arkeologisk undersökning och åtgärder vid sådan förekomst läggas till.

#### *Grovrisikanalys*

Grovrisikanalysen kompletteras med uppgifter kring brunnar och ventilers placering.

Grovrisikanalysen revideras angående statistiskt underlag för trafikmängder.

Därutöver har planen endast ändrats genom att angivna förtydligande har införts i likhet med mindre redaktionella inslag i såväl planbeskrivning, genomförandebeskrivning som plankarta.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ingen sakägare därvid lämnat synpunkter i sak som inte har beaktats. Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att antaga detaljplanen.

FOJAB Arkitekter  
20070319

Samhällsbyggnadsförvaltningen

FOJAB Arkitekter



Eva Ferlinger  
Planarkitekt

Karin Fagerberg  
Arkitekt SAR/MSA

**FASTIGHETSFÖRTECKNING**

2006-10-19

**Detaljplan för Simris 203:3, Lindhaga, Simrishamns kommun, Skåne län**

---

<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>Ägare/Innehavare, adress</b>	<b>Övrigt</b>
-----------------------------	---------------------------------	---------------

---

**FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET**

SIMRIS 203:3	SIMRISHAMNS KOMMUN 272 80 SIMRISHAMN	
--------------	-----------------------------------------	--

**FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET**

DJUPADAL 1	SJÖLIN,ROLF GUNNAR LINDHAGAGATAN 10 272 36 SIMRISHAMN	
DJUPADAL 2	AB YSTADS CENTRALTRYCKERI BOX 82 271 22 YSTAD	
DJUPADAL 3	ÖSTERLENS KRAFT AB TESTG 3 272 36 SIMRISHAMN	
DJUPADAL 4	SIMRISHAMNS ENERGI AB TESTG 3 272 36 SIMRISHAMN	
HAMMAREN 1	SIMRISHAMNS KOMMUN 272 80 SIMRISHAMN	
HYVELN 3	UNITED SCHANDUTCH FASTIGHETS III AB BOX 17084 200 10 MALMÖ	
SIMRIS 8:17	SIMRISHAMNS ENERGI AB TESTG 3 272 36 SIMRISHAMN	
SIMRIS 27:17	UNILEVER BESTFOODS AB BOX 721 251 07 HELSINGBORG	
SIMRIS 203:4	AB SVENSK BILPROVNING BOX 508 162 15 VÄLLINGBY	



Stadsarkitektkontoret

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
SIMRIS 203:5	BROR STENKILSSONS ÅKERI AB BOX 143 272 23 SIMRISHAMN	
SIMRIS 203:10	ÖSTERLENS KRAFT AB TESTG 3 272 36 SIMRISHAMN	
SIMRIS 206:1	SIMRISHAMNS KOMMUN 272 80 SIMRISHAMN	

Uppgifterna är hämtade från TEFAT/FIR

**Eva Ferlinger**  
**Planarkitekt**