



## **LAGA KRAFT**

Dnr 2012/68

### **Laga kraft besked för detaljplan för del av Simris 206:1, Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län**

---

Kommunfullmäktige beslutade 2013-10-28 att anta detaljplan för del av Simris 206:1, Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen beslutade 2013-11-25 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att prövning av kommunfullmäktiges beslut inte ska ske.

Detaljplanen har vunnit laga kraft 2013-11-25.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

*Joel Hedin*  
*Planarkitekt*  
*Planenheten*



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

## PLANBESKRIVNING



UPPRÄTTAD 2013-08-30

ANTAGANDEHANDLING

ADRESS: 272 80 Simrishamn  
BESÖK: Björkegrenska gården, Storgatan 22  
TELEFON: Exp 0414-81 92 00  
FAX: 0414-81 97 01  
E-POST: samhallsbyggnad@simrishamn.se

## Handlingar

Till detaljplanen finns följande antagandehandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling) 2013-08-30
- Plankarta med planbestämmelser 2013-08-30
- Illustrationsplansch 2013-08-30
- Behovsbedömning för MKB 2013-08-30
- Granskningsutlåtande 2013-08-30
- Samrådsredogörelse 2013-05-24
- Grundkarta 2012-05-08, rev. 2013-05-17
- Fastighetsförteckning 2012-09-05, rev. 2013-05-13, rev. 2013-08-22

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten i att planlägga för handels- och centrumändamål inom nordöstra delen av Simris 206:1 i västra Simrishamn.

Detaljplanen föreslå genomföras i enlighet med PBL (2010:900) som normalt planförfarande dock utan att ett planprogram upprättas.

## Bakgrund

Planprövning medgavs av kommunstyrelsen 2012-03-14 § 78. Som beslutsunderlaget har en övergripande planutredning legat till grund för området, upprättad 12-02-24 av samhällsbyggnadsförvaltningen. Den övergripande bedömningen i planutredningen var att det inom området finnas goda förutsättningar för en exploatering för handelsändamål som kan genomföras med hänsyn till de värden och aktuella skydd som finns i området.

## Planavgränsning

Planområdet omfattar cirka 2,8 ha och utgörs av en del av fastigheten Simris 206:1 i västra Simrishamn. Fastigheten ägs av kommunen. Planområdet avgränsas av Christian IV:s väg (rv 9) i öster, ägo gräns och förlängningen av stengärde/trädallén i söder och bostadsfastigheterna norr om väg 1537 (vägen mot Gröstorp/ Järrestad) i norr. I väster angränsar planområdet inte till någon visuell eller fysisk gräns i landskapet utan är satt utifrån ett respektavstånd på ca 40 meter till den friliggande Cimbriagården inom fastigheten Simris 3:33.



*Flygbild från 2010.  
Ungefärlig plan-  
avgränsning för  
planområdet som  
omfattar del av  
fastigheten  
Simris 206:1.*

## Miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken och behov av särskild miljöbedömning föreligger inte (se Behovsbedömningen för MKB 2013-05-24).

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### *Översiktsplan*

I Översiktsplan Simrishamns kommun (godkänd av Kommunfullmäktige 2001-05-28) ligger planområdet, på markanvändningskartan, inom ett större område som anger markanvändning i kategorin Skogsmark, Betesmark och Åkermark. Översiktsplanen omnämmer varken några allmänna beskrivningar eller ställningstagande kring utvecklingen av handelsetableringar i kommunen. Sedan översiktsplanen blev antagen 2001 har förutsättningarna för aktuellt område delvis ändrats genom den nya dragningen av riksväg 11 med sammankopplingen till riksväg 9 längs Christian IV:s väg. På detta vis har nya möjligheter uppstått för handelsetableringar som bedöms ge god tillgänglighet med närheten till Simrishamns stadskärna och i anslutning till de större vägarna.

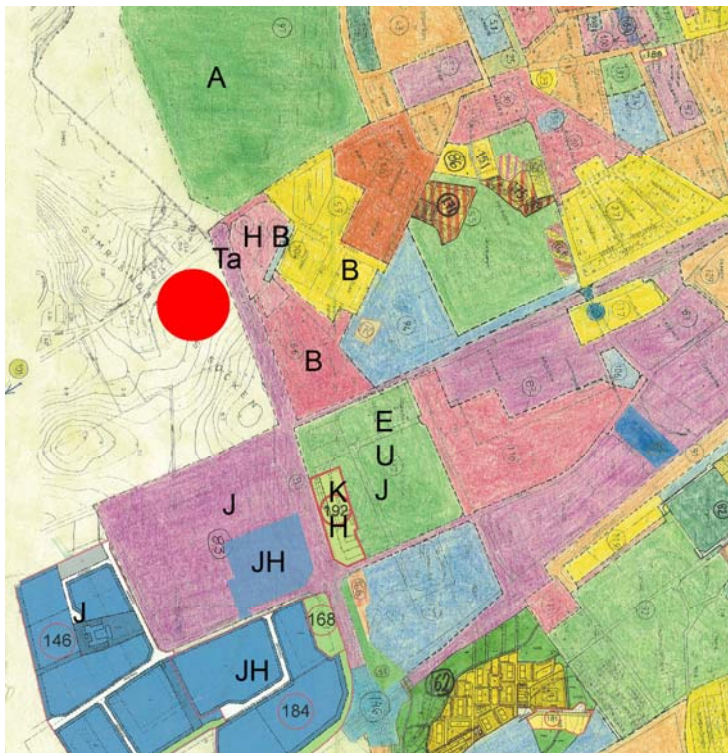
I översiktsplanen omnämns även framtida planer på en ny vägdragning av riksväg 9, Norra infarten. Sträckningen föreslås väster om Tobisborg och Simrishamn med anslutning i den befintliga trevägskorsningen, i norra delen av Christian IV:s väg. Planförslaget bedöms inte inverka negativt på denna planerade vägdragning. Planområdet är inskjutet från riksväg 9, rv 9, i öster för att möjliggöra eventuella justeringar av vägdragningen eller anläggandet av en cirkulationsplats i korsningen ifall ett sådant behov skulle uppstå. I översiktsplanen finns även en framtida markreserv för bostadsändamål utpekad norr om planområdet och väg 1537. I övrigt omnämns att området ska ingå i en fördjupad översiktsplan för Simrishamns tätort och dess omgivning. Det yttre skyddsområde för vattentäkt som enligt översiktsplanen finns i



området är inte längre aktuellt. Markradonundersökning ska enligt översiktsplanen göras i samband med planläggning och bygglovhantering.

### Detaljplaner

Östra delen av planområdet berörs av Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för industriområdet i Simrishamn, laga kraft vunnen 1975-02-05. Befintligt planlagt område sträcker sig cirka 40 meter in i planområdet parallellt med Christian IV:s väg och innehar ändamålet "Område för gatutrafikändamål", Ta. I övrigt är planområdet inte tidigare detaljplanelagd men angränsar till detaljplanelagd mark öster om Christian IV:s väg och söder om järnvägen. Nordöst om planområdet är marken planlagd för allmänt ändamål. Öster om planområdet är marken planlagd för handelsändamål och bostadsändamål. Söder om planområdet, på andra sidan av järnvägen, är ett större område planlagt för industri, handels-, kontors- samt lagerändamål.

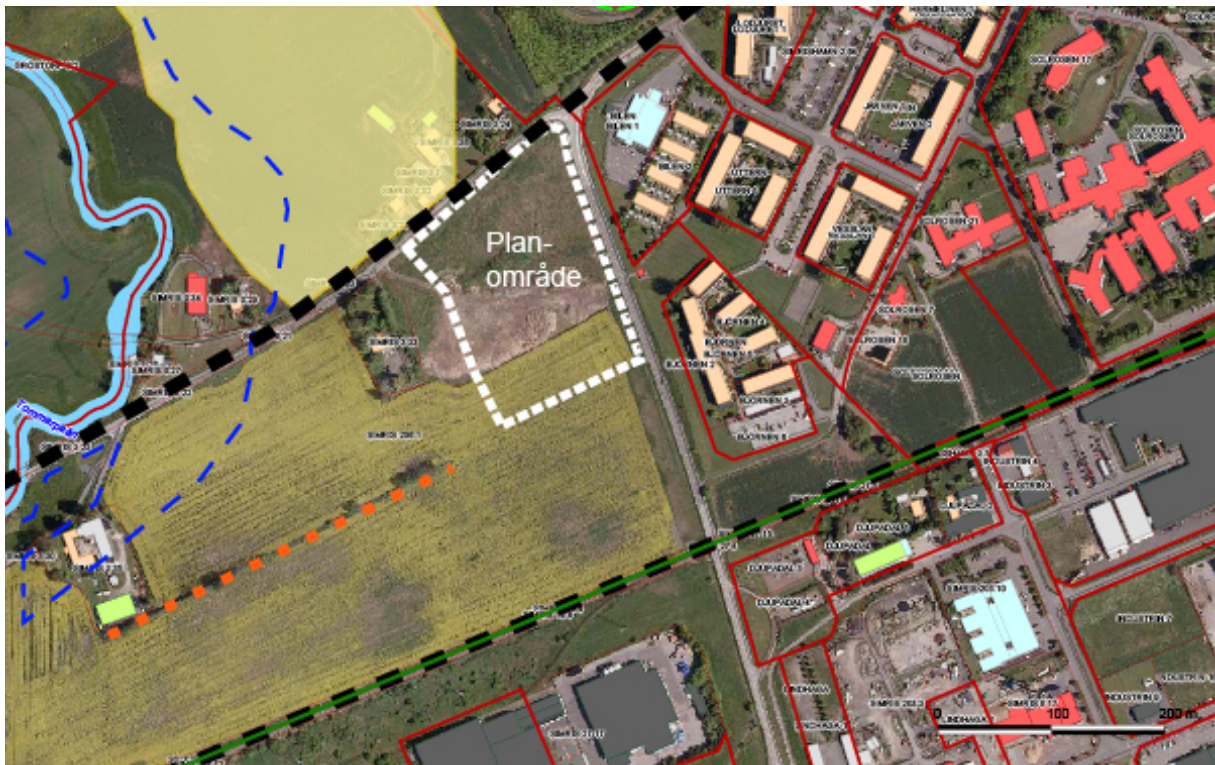


Översikt över detaljplanelagda områden i västra Simrishamn. Planområdets lokalisering är markerad med röd prick. Inom östra delen av planområdet är marken planlagt för gatutrafiksändamål (Ta). Nordöst om planområdet är marken planlagd för allmänt ändamål (A). Öster om planområdet är marken planlagt för handelsändamål (H) och bostadsändamål (B). Söder om planområdet, på andra sidan av järnvägen, är ett större område planlagt för industriändamål (J) och/eller handelsändamål (JH) samt variationer av handels- (H), kontors- (K), lager- (U) och tekniskt ändamål (E).

### Övriga förordningar och beslut

Söder om planområdet är järnvägen av riksintresse, enligt 3 kap 8§ miljöbalken, vars sträckning utgör en viktig regional persontågsförbindelse vilken ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av järnvägen. Planområdet berörs av två kulturmiljöstråk. Landsvägen Trelleborg-Ystad-Simrishamn-Brösarp (rv 9) i form av den äldre utsträckningen norr om planområdet, väg 1537, är en del av ett kulturmiljöstråk. Det andra kulturmiljöstråket är järnvägssträckan Malmö-Simrishamns. Planområdet berörs i nordöst av vad som betraktas som värdefulla kulturmiljöer och berör stora delar av Simrishamn. I Länsstyrelsens natur- och kulturmiljövårdsprogram "Från Bjäre till Österlen" beskrivs de kulturmiljöer i kommunen som Länsstyrelsen bedömt som mest angelägna att bevara och skydda. Berörd del av planområdet utgör den yttre delen till en av dessa kulturmiljöer. För att bibehålla värden inom området uppmanas, bland annat, att

nybebyggelse bör ansluta till lokal byggnadstradition vad gäller skala, fasadutformning, materialval och färgsättning. I övrigt berör planområdet inga övriga riksintressen och marken pekats heller inte ut i naturvårdsprogrammet. Inga fornlämningar finns registrerade i området.



*Flygfoto 2010 över omgivningen kring planområdet. Gult fält = framtida markreserv för bostadsändamål (i översiktsplanen), blå linjer = strandskyddet till Tommarpsån, svarta linjer = kulturmiljöstråk, grön linje = riksintresse järnväg, orange linje = stengärde/allé, ungefärlig planområdesgräns = vitstreckad linje.*

## Övriga utredningar

### *Handelsutredning*

HUI Research har gjort en analys som underlag inför planering av handelsområden ”Snabbanalys av handeln i Simrishamn”. Rapporten har haft som syfte att förse Simrishamns kommun med kunskap om vilka förutsättningar (idag och i framtiden) som råder för handel i Simrishamn. I rapporten har marknadsområdet som handel i Simrishamn kan locka kunder ifrån definierats. En analys av marknaden från efterfrågesidan, en s.k. köpkraftsprognos har gjorts såväl som en analys av markanden från utbudssidan. Därutöver har HUI Research gjort en bedömning av förutsättningarna för utrymme av mer detaljhandel i Simrishamn. HUI Research reserverar att resultatet ska ses som en indikation på eventuellt etableringsutrymme. Sammanfattat konstateras att Simrishamn, genom att utveckla handeln, har möjlighet att nå samma försäljningsindex i sällanköpshandel som jämförbara kommuner. HUI Research menar på att det finns en viss potential för mer sällanköpsvaruhandeln. Detta eftersom sällanköpsvaruhandel redan idag har en viss utvecklingspotential genom att det bör vara möjligt att bromsa utflödet av köpkraft i andra kommuner något samt i kombination med att köpkraften under kommande år dessutom förväntas att öka inom denna typ av handel i jämförelse med dagligvaruhandel. Detta innebär enligt HUI Research att det kan finnas utrymme för ny sällanköpsvaruhandel om ca 5000–10000 kvm BTA (bruttototalarea).



Vad gäller dagligvaruhandel beräknas det i rapporten att det inte finns något ursprungligt etableringsutrymme i förhållande till omsättningen idag redan är större än köpkraftsunderlaget räknat till befolkningen. De utsluter däremot inte att det kan finnas potential i turismen för någon dagligvarubutik men konstaterar att nyetableringar då sannolikt sker på bekostnad av en sämre omsättningsutveckling för befintliga butiker. Rapporten avslutas med en swot-analys över styrkor, svagheter, möjligheter och hot. Som styrka är Simrishamns stadskärna som genom sina förutsättningar att locka besökare innebär ett ökat kundunderlag för handeln. Svagheter ses i en begränsad befolkningsmängd som innebär svårigheterna med att locka butikskedjor och kan påverka attraktiviteten för handeln i Simrishamn negativt. Möjligheter finns i turismen som utgör en potential för dagligvaruhandeln och till viss del även för sällanköpsvaruhandeln. Andra möjligheter finns av en viss potential för mer sällanköpsvaruhandeln eftersom köpkraften ökar och det dessutom bör vara möjligt att bromsa utflödet av köpkraft något. Hoten finns dels i att konkurrensen om kunderna i Simrishamn hårdnar med utvecklingen av handel i Kristianstad, Malmö och Lund. Dels i ett hot mot den befintliga handeln i Simrishamn och framför allt stadskärnan om kommunen inte noggrant planerar var tillkommande handel utanför stadskärnan ska lokaliseras, vilket branschinhåll den ska ha och vilken omfattning (yta och omsättning) tillkommande handel bör ha. Utan en god planering finns det risk för oönskade konkurrens effekter som på längre sikt kan skada den befintliga handeln och därmed äventyra hela handelns attraktivitet.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### *Mark och vegetation*

Planområdet är ett tidigare kommunalt upplag för jord- och stenmassor, som sedan en tid tillbaka håller på att återställas. Marken utgörs idag mestadels av jord- och stenhögar.



*Flygfoto 2011, sett från väster mot Simrishamn och havet i öst. En ungefärlig omfattning av planområdet är markerad med vitstreckad linje.*



*Foto 2012, planområdet från nordväst mot öst.*



*Foto 2012, planområdet från sydöst mot nordväst.*

Planområdet har tidigare varit svagt kuperat med en lutning mot nordväst på cirka 6 meter och lägsta punkten i väster. Men efter att området har använts som upplag för jord- och stenmassor och att marken nu håller på att återställs har landskapets nivåskiftningar till stor del utjämnats inom planområdet och ligger på cirka 13 - 14 meter över havet. Eftersom området använts som upplag för jord- och stenhögar, finns idag högar av material inom området, detta innebär att större variationer i höjdlid kan förekomma.

#### *Omgivningen*

Landskapet omkring planområdet innehåller en blandad markanvändning som schematiskt kan delas in i bostadsbebyggelse, verksamhetsområden, service, åkermark, grönområden och infrastruktur, se illustration nedan. Skalan är växlande från större områden av bebyggelse och åkermark till mindre enskilda byggnader, trädalléer och grönområden. I området hålls större avstånd till infrastrukturen och framför allt Christian IV:s väg vilket har resulterat i stora, relativt långsträckta och breda gräsytor som inte är särskilt användarvänliga. Åkerlandskap finns norr, väster och söder om planområdet. Sydväst om planområdet finns ett stengärde/ en trädallé som sträcker sig i öst-västlig riktning. Norr om planområdet finns en trädallé längs Tumatorpsvägen och ett område med större buskar och träd strax norr om vägen.





*Sammanfattande illustration över markanvändningen omkring planområdet. Gula fält = åkermark, mörkgröna fält = träd/ grönområden, ljusgröna fält = öppna grönytor, rosa fält = bostadsbebyggelse, mörkröda fält = servicebebyggelse, gråa fält = verksamhetsområden/ handel, parkering, vita fält = vägar, järnväg, blåa fält = vattenområden.*

Bebyggelse finns i nära anslutning till planområdet. Norr om planområdet, på andra sidan vägen, finns bostadsbebyggelse i form av fyra stycken 1½ plans hus. Öster om planområdet, på andra sidan Christian IV:s väg finns en butikslokal (järnhandel), bensinmack, bostadsbebyggelse i form av radhus och flerbostadshus samt större gräsytor. Söderut (ca 200 meter), på andra sidan järnvägen, finns verksamhetsområden med industri- och handelsetbaleringar. Väster om planområdet finns den friliggande Cimbrigården inom fastigheten Simris 3:33 som innehåller socialförvaltningens verksamhet för stöd till personer som har missbruksproblem.



*Foto 2012, norr om planområdet, fyra stycken 1½ plans hus.*



*Foto 2012, nordöst om planområdet, affärslokal (Järn & Fritid), bensinmack och bostadsbebyggelse.*



*Foto 2012, nordöst om planområdet, radhusbebyggelse och flerbostadshus.*



*Foto 2012, öster om planområdet, flerbostadshus.*



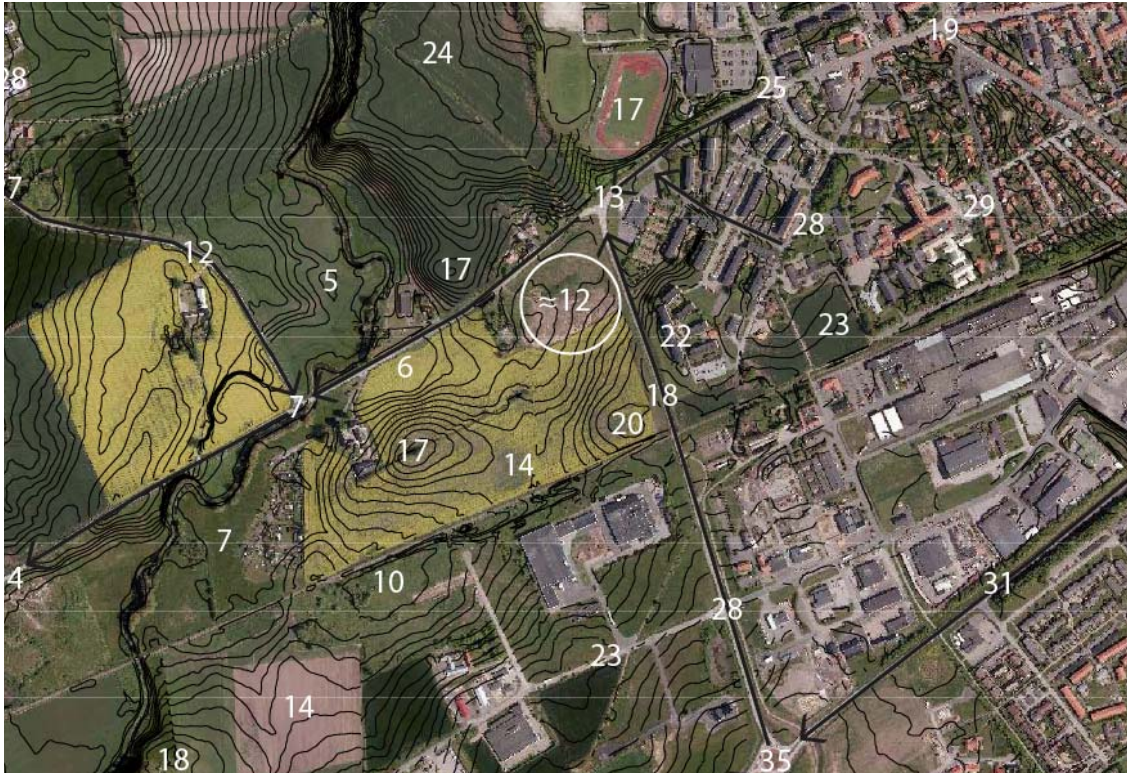
*Foto 2012, söder om planområdet, verksamheter bl.a. Nordic Sea Winery, större kraftledning och järnvägen.*



*Foto 2012, väster om planområdet, friliggande Cimbriagården, inom fastigheten Simris 3:33.*

Planområdet ligger i en lågpunkt i landskapet. I norr och öster finns två kraftigare höjdryggar, en höjdrygg som sträcker sig i nord-sydvästlig riktning från väg 1537 och en höjdrygg som sträcker sig österut från Christian IV:s väg (rv 9). Även från nordöst och sydväst är nivåerna i terrängen sluttande mot planområdet. I det omkringliggande landskapet, mellan väg 1537 i norr, järnvägen i söder och Christian IV:s väg i öster, finns ett böljande åkerlandskap med de högsta punkterna söder som sedan sluttar norrut mot planområdet. Se kartan nedan.





*Illustration över höjder och lutningar i och omkring planområdet. Planområdet lokalisering är markerat med vit cirkel. Vita siffror anger ungefärlig höjd i meter över havet. Svarta pilar anger lutningen på vägarna och pekar parallellt med nedåtslutningen. Höjdkurvorna är utritade med 1-meters intervaller.*

Då det omgivande landskapet inte är flackt är områdets exponering från omgivningen varierande beroende på var man befinner sig. Bedömningen är att planområdet, som ligger relativt lågt gentemot det omkringliggande landskapet, från många håll inte är vidare exponerat förrän man är cirka 150 meter ifrån eller närmre. För att se exempel på siktlinjer/vyer se foton med bildtexter nedan.



*Foto 2012, planområdet sett från söder mot norr. Här syns hur delar av området ligger i en sänka i landskapet bakom höjdryggen i mitten av bilden.*





*Foto 2012, från Christian IV:s väg i öster, i höjd med den södra planområdesgränsen är sikten god över det böljande åkerlandskapet, trädallén och friliggande gårdar.*



*Foto 2012, från nordöst, längs Tumatorpsvägen, mot planområdet. Planområdet ligger bakom trädraden till höger om den bakre byggnaden i bilden. Gång- och cykelväg planeras till höger i bild.*



*Foto 2012, Trevägs korsningen i nordöstra hörnet utanför planområdet. Utblick mot söder.*



*Foto 2012, Planområdet från väster, väg 1537 på vänster sida och med utblick österut mot Simrishamn. Planområdet ligger till största del bakom den friliggande Cimbrigården inom Simris 3:33 men den södra delen av området syns i mitten av bilden i form av det framhävande jordlagret i bild.*

### **Geoteknik**

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts av konsultföretaget Sweco, 2013, på uppdrag av kommunen och finns bifogad till handlingarna. Huvudsakligen består området av fyllning bestående av lermorän och sand. Fyllningens mäktighet varierar mellan 1 och 3 meter. Generellt kan sägas att några sättningar av betydande storlek eller betydande stabilitetsproblem troligen inte befaras för området.

### **Gator och trafik**

Planområdet omges av de två större vägarna är Christian IV:s väg (rv 9) i öster och vägen mot bland annat Gröstorp (väg 1537) i norr. Christians IV:s väg utgör en del av de sammankopplande vägarna för genomfartstrafik i Simrishamn som går i norr-, väst- och södergående riktning. Staten är väghållare för nämnda vägar, se kartan nedan. Samtliga vägar vid planområdet har skyltad hastighet 70 km/h.

Idag är flertalet förbindelser öster om Christian IV:s väg återvändsgator med få förbindelser över vägen. Järnvägen som sträcker sig söder om området utgör en viss barriäreffekt med få kopplingar mellan södra och norra delen samt att tågtrafiken innebär att bilköer bildas längs bland annat Christian IV:s väg. Närmast planområdet finns ingen gång- och cykelväg, utan man är i dagsläget hänvisad till de allmänna vägarna. Dock är avstånden till den sammanhållna bebyggelsen och Simrishamns stadkärna små och möjligheterna att genom följdinvesteringar koppla på området till gång- och cykelvägnätet är flera. En kommunal gång- och cykelväg är planerad nordöst om planområdet och det finns även planer på en cykelväg öster om planområdet längs Christian IV:s väg.





Flygfoto 2010 över gator och kopplingar omkring planområdet. Röda linjer = statliga vägar, blå linjer = kommunala vägar, gröna linjer = enskilda vägar, gula linjer = kommunala gång- och cykelvägar samt svart linje = järnvägen.

Trafikmätningar på vägarna har gjorts av Trafikverket 2010 och 2011 för tre punkter på väg 1537, Christian IV:s väg samt Tumatorpsvägen. Kvaliteten på mätningarna bedöms av Trafikverket som god. Konsultföretaget Trivector har beräknat trafikmängder för år 2030. För trafiktillskott på grund av ett nytt område för handel inom planområdet se rubrik Planförslag/Trafik.

Väg	Idag	2030*	Andel tung trafik idag	Andel tung trafik 2030*
<b>Christian IV:s väg (rv 9)</b>	5580 f/d	7900	6 %	9 %
<b>Tumatorpsvägen (rv 9)</b>	6020 f/d	8500	5 %	7 %
<b>Väg 1537</b>	1430 f/d	2000	6 %	8 %

Trafikmängder f/d (fordon per dygn), dagens, prognostiserade utan nytt område för handel samt andel tung trafik idag och prognostiserad trafik 2030.

\* Trafiken antas öka enligt Trafikverkets uppräkningsvärden för den östra delen av Skåne.

I övrigt är rv 9, Christian IV:s väg, öster om området, rekommenderad som primär transportled för farligt gods. Ifrån väg 1537 är det byggnadsfria avståndet 12 meter från vägområdet enligt 47 § Väglagen (1971:948).



### *Kollektivtrafik*

Kollektivtrafik finns i form av regionbuss med hållplats vid Christian IV:s väg i öster med ett flertal avgångar mot olika destinationer, vid Simrisholm vid väg 1537 i norra delen av planområdet samt Snurringen, den lokala busstrafiken. Avståndet till tågstationen, Simrishamns station, är ca 1,5 km med tåganslutningar till Tomelilla/Ystad/Malmö.

### *Kulturmiljö och historik*

Inom planområdet har ingen känd bebyggelse förekommit, utan marken har varit åkermark under längre tid. Norr och väster om planområdet finns mark, kring gårdarna Simrisholm och Cimbria/Simria som syns vara bebyggda på Generalstabskartan (1861) och Häradskartan (1926-34). Angående kulturmiljöstråk och särskilt värdefulla kulturmiljöer se rubrik "Tidigare ställningstagande".

I övrigt finns inga kända fornlämningar registrerade inom planområdet eller dess närmsta omgivning.



Häradskartan 1926-34.

### *Service*

Det befintliga handelsutbudet i Simrishamn är främst koncentrerat till de centrala delarna kring Simrishamns äldre stadskärna, längs Storgatan samt det större verksamhetsområdet söder om järnvägen och öster om rv 9. Söder om planområdet finns ett flertal planlagda områden för bland annat industri- och handelsändamål men som till största del inte är genomförda. Övrig dagligvaruservice i form av bland annat skola, sjukvård, bank och fritidsaktiviteter är utspridd inom tätorten.

### *Tillgänglighet*

Idag bedöms området inte som en särskilt allmänt tillgänglig plats med hänsyn till att området fram tills nyligen använts som upplag för jord- och stenmassor samt brukats som åkermark. Men planområdet har genom sin lokalisering, intill de större vägarna och med nära anslutning till den sammanhållna bebyggelsen samt Simrishamns stadskärna goda förutsättningar för att genom följinvesteringar kunna vara tillgänglig och vända sig till alla slags trafikanter.

### **Teknisk försörjning**

#### *Energiförsörjning, el, tele, vatten- och avlopp*

Kommunalt vatten- och avloppsledningarna finns i anslutning till norra och östra delen av planområdet. Österlenkraft AB är eldistributör i området. En högspänningsluftledning finns öster om planområdet parallellt med Christian IV:s väg och ca 15 meter in från väggkanten. Ledningen är luftburen öster om planområdet och sedan nedgrävd både söder och norr om planområdet. Söder om planområdet finns en dubbel regionnätluftledning. I övrigt ligger en uttjänt råvattenledning diagonalt från sydöst till nordväst som går igenom södra delen av planområdet. Ledningen är kommunal har tidigare använts till garveriet som låg vid Valfisken i Simrishamn.

#### *Dagvattenhantering*

Kommunala dagvattenledningar finns att tillgå i norra och östra delen av planområdet. Med hänsyn till planområdets storlek kommer lokalt omhändertagande av dagvattnet inom fastigheten till största del att vara nödvändigt för fördröjning och infiltrering. Med hänsyn till de täta jordlagren som förekommer inom planområdet bör god ytvattenavrinning säkerställas.

## **PLANFÖRSLAG**

### **Områdets gestaltning och disposition**

Planförslaget innefattar handelsändamål som huvudändamål där centrumändamål får förekomma (HC<sub>1</sub>). Detaljplanen medger ca 2,5 hektar kvartersmark för handels- och centrumändamål vilket bedöms som en lämplig markanvändning med god tillgänglighet till de större vägarna, i anslutning till Simrishamns stadskärna samt som en förlängning av Storgatans handelstråk. Kvartersmarken i planförslaget matas utifrån en gemensam in- och utfart från väg 1537 i norr. Bebyggelsen föreslås regleras med fokus på att vända en framsida mot Simrishamn i nordöst som ska kunna upplevas som levande året om. Planförslaget innehåller även en del allmän platsmark, natur (NATUR) mot väg 1537 i norr. Anslutningar till planområdet sker genom väg 1537 som är planlagd både som väg (INFART) och gång- och cykelväg (GCVÄG).

#### *Föreslagna åtgärder*

Planförslaget innefattar sammanfattat att:

- Handels och centrumändamål inom 2,5 hektar kvartersmark, största byggnadsarea är cirka 8 200 kvm.
- In- och utfart mot väg 1537 i norr.
- Allmän platsmark, natur, i norr.
- Väg 1537 planlagd för infartstrafik.
- Ny gång- och cykelväg i norr längs väg 1537.

## Bebyggelse

Planförslaget innefattar att en tredjedel av fastigheten inom kvartersmarken får bebyggas. Detta motsvarar totalt cirka 8 200 kvm fördelat på huvudbyggnader och komplementbyggnader. Planområdet kan beroende på behov exploateras som både en fastighet eller delas upp i flera fastigheter och delas upp i etapper. Bebyggelsen föreslås regleras både gällande placering, utformning och utförande.

### *Placering*

I planförslaget är placeringen av bebyggelsen reglerad genom definierade byggrätter och planbestämmelserna p<sub>1</sub> och p<sub>2</sub>. Inom plus- och kryssmark (förgårdsmark) föreslås dessutom att burspråk får skjuta ut max 3 meter från huvudbyggnad. En publik entrédel till ska anordnas till huvudbyggnad i nordöst. Utöver det får endast fristående kundvagnsgarage/skärmtak samt parkering uppföras utanför byggrätterna. Reglerad placering är föreslagen utifrån att skapa ett gaturum mot Christian IV:s väg samt väg 1547 i en övergång mellan omgivande verksamhetsområden kring rv 9 och Simrishamns tätare och småskaliga karaktär samt förstärka landskapsdragen i söder.

Byggrätterna är inskjuten cirka 50 meter från väggkanten i norr samt öster med hänsyn till att i möjligaste mån bevara söderläget och vyerna för bostadsbebyggelsen norr om väg 1537 och utan att komma påfallande nära. Ett respektavstånd upprätthålls även mot fastigheten Simris 3:33 i väster på cirka 40 meter mellan fastigheten och kvartersmarken, som möjliggör för en fortsatt öppning i landskapet, med siktvyer och karaktären av Cimbriagården som friliggande i landskapet. Bebyggelsefritt avstånd till Christian IV:s väg föreslås vara minst 30 meter och minst cirka 20 meter bebyggelsefritt avstånd till väg 1537. Detta bebyggelsefria avstånd görs med hänsyn till att rv 9, Christian IV:s väg är rekommenderad transportled för farligt gods och med hänsyn till boende norr om väg 1537. Bebyggelsen placering bedöms vara väl anpassad till omgivande bebyggelsestruktur, och ligger i linje med verksamhetsbyggnaderna söder om järnvägen. Byggrätterna håller även ett motsvarande avstånd till Christian IV:s väg som bebyggelsen öster om planområdet. Byggrättens avgränsning mot söder och uppdelning av två byggrätter inom kvartersmarken är gjord med hänsyn till att upprätthålla siktvyerna i öst-västlig riktning över det böljande åkerlandskapet.

I nordöst ska huvudbyggnad vara sammanbyggd. Huvudbyggnad ska placeras parallellt med och högst 5 meter från förgårdsmark (plus- och kryssmark) i nordväst och öst. För södra byggrätten ska huvudbyggnad placeras parallellt med och högst 5 meter från förgårdsmark (plus- och kryssmark) i öst. Se illustrationsplanschen.

### *Utformning och utseende*

Utformning av bebyggelse föreslås regleras med en högsta byggnadshöjd på 8 meter och en högsta totalhöjd på 12 meter. Källare är ej tillåtet. Byggnads fasad ska vara uppdelad i urskiljbara enheter. Längsta obrutna fasad mot förgårdsmark i nordväst, öst och söder får vara högst 30 meter. Minst 50 procent av huvudbyggnadens totala fasad ska utgöras av rött eller mörkt tegel. Publik entré är föreskriven i nordöstra hörnet och ska vara underordnad huvudbyggnaden och utformas så att karaktären av hörnet bibehålls.

Tak på huvudbyggnad ska vara mörkt eller utformas som vegetationstak. Tak på huvudbyggnad får inte utföras valmade, takutsprång får inte överstiga 0,3 meter. På vegetationstak får solceller och solfångare installeras utöver angiven byggnadshöjd. Kylaggregat, ventilationsdon och dylikt på tak ska placeras centralt på huvudbyggnaden.



Burspråk får uppföras som komplement till huvudbyggnad inom plus- och kryssmarken till högst en fjärdedel av takplanet totala längd och som mest skjuta ut 3 meter från huvudbyggnad.

I övrigt får plank och murar högre än 1 meter inte uppföras inom stora delar av plus- och kryssmarken. Skyltar och dylikt får ej sättas upp på mark eller tak utan är hänvisade till fasad. Blinkande eller bildväxlande reklamskyltar tillåts ej.

### Grönstruktur

I planförslaget föreslås allmän platsmark, natur, mellan kvartersmarken och väg 1537 i norr. Marken bidrar till en anpassning av planförslaget mot omgivande strukturer och bidrar även till att upprätthålla ett respektavstånd till befintlig bebyggelse. Marken bör även användas för åtgärder som syftar till att förstärka entrén till Simrishamn. Detta kan med fördel göras med grönska i forma av trädplantering.

I planförslaget förordas att minst en femtedel av kvartersmarken ej får vara hårdgjord. Denna bestämmelse syftar till att skapa möjligheter för att hantera dagvattnet inom kvartersmarken genom fördröjning och infiltration. Exempel på lösningar är grönytor innehållande vegetation och öppna anläggningar (dammar och diken) för dagvatten samt torgytor bestående av genomsläppliga material med trädplantering. I planförslaget förordnas att dagvattenflödet till recipient får inte överstiga de flöden området släpper ut som naturmark.

Inom kvartersmarken i södra planområdet förordas att plantering av lövträd ska ske på rad i förlängd linje med den allé som sträcker sig sydväst om planområdet. Träden ska ansluta till befintlig allé och planteras med minsta stamdiameter på 10 cm.



*Foto 2012, från öster om planområdet med sikt mot väster. På fotografiet syns den trädallé/stengärde som sträcker sig väster om planområdet. I planförslaget förordas att en trädplantering med lövträd på rad ska finnas i förlängning av denna linje.*

### Markförhållanden

Detaljplanens genomförande kommer att innebära viss bearbetning av marken med utfyllnad och/eller schaktning av marknivåerna i området. Marknivåerna bör i möjligaste mån ansluta till befintliga nivåer för omgivande naturmark, så att eventuell förändring av marknivåerna i området sker på sådant sätt att grundvattnet inte påverkas. En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts inom planområdet och finns tillhörande detaljplanen.

## Trafik

### *Biltrafik och parkering*

I planförslaget föreslås väg 1537 planläggas för infartstrafik (INFART). Bilvägen möjliggörs en bredd på 9 meter och förskjuts söderut till förmån för en ny 3 meter bred gång- och cykelväg (GCVÄG) som föreslås planläggas mellan vägen och bostadsbebyggelsen i norr. Befintliga in- och utfarter till bostadsbebyggelsen i norr kvarstår.

I planförslaget föreslås kvartersmarken matas från väg 1537 med en gemensam in- och utfart i norr. Mot Christian IV:s väg i öst föreslås ett utfartsförbud.

### *Trafikalstring*

En bedömning av tillkommande trafik på grund av planförslaget har gjorts med hänsyn till att området idag ej är planlagt och ej exploaterad med undantag för viss verksamhet för upplaget av jord- och stenmassor. Kvartersmark för handels- och centrumändamål är i planförslaget på 2,5 hektar och som fullt exploaterad skulle detaljplanen medge ca 8 200 kvm bebyggelse. En bedömning av tillkomsten av trafik på grund av planförslaget har utgått från alstringstal för olika typer av verksamheter. Uppgifterna är hämtade från rapporten ”Framtagning av trafikstringstal”, 2009 ([www20.vv.se/fud.../Rapport%20trafikstring%20090929.docx](http://www20.vv.se/fud.../Rapport%20trafikstring%20090929.docx)). Se tabellen nedan.

<b>Verksamhet</b>	<b>Fordonsrörelser per sysselsatt</b>	<b>Fordonsrörelser per 1000 kvm BTA</b>
<b>Detaljhandel</b>	<b>6-40</b>	<b>37 – 350</b>
<b>Handel externetablering</b>	<b>6-25</b>	<b>37 – 600</b>

Bedömningen av tillkomsten av trafik på grund av planförslaget är gjord utifrån att planområdet skulle exploateras fullt ut för detaljhandel. Detta bedöms kunna innebära en trafikstring på ca 100 fordon per 1000 kvm BTA (fp1000 BTA). På liknande område i andra kommuner har trafikstringstal använts på 150 (fp1000 BTA), som i Kristianstad och 80-100 (fp1000 BTA), som i Ystad. Tillkommande trafik på grund av planförslaget ger, med 100 (fp1000 BTA), ett tillskott på ca 850 ( $8,2 \cdot 100 = 820 \approx 850$ ) fordon per dygn. Som jämförelse är idag trafikbelastning på väg 1537 cirka 1430 f/d, på Christian IV:s väg cirka 5580 f/d och på Tumatorpsvägen cirka 6020 f/d. Andel tung trafik bedöms inte förändras på grund av tillskottet från ett nytt område för handel.

Konsultföretaget Trivector har beräknat trafikmängder för år 2030 med och utan nytt område för handel inom planområdet.

Väg	Idag	2030*	2030 tillskott från nytt område	2030 Totalt**
<b>Christian IV:s väg (rv 9)</b>	5580 f/d	7900 f/d	+ 310 f/d	8200 f/d
<b>Tumatorpsvägen (rv 9)</b>	6020 f/d	8500 f/d	+ 330 f/d	8800 f/d
<b>Väg 1537, öster om ny infart</b>	1430 f/d	2000 f/d	+ 640 f/d	2600 f/d
<b>Väg 1537, väster om ny infart</b>	1430 f/d	2000 f/d	+ 210 f/d	2200 f/d
<b>Infart till det nya området</b>	-	-	+ 850 f/d	850 f/d

*Trafikmängder f/d (fordon per dygn), dagens, prognostiserade med och utan nytt område för handel.*

\* Trafiken antas öka enligt Trafikverkets uppräkningsvärden för den östra delen av Skåne.

\*\* Avrundat till jämna hundratal.

Den beräknade trafiktillskottet på grund av planförslaget bedöms framför allt belasta väg 1537, öster om infarten, och avser en kortare sträcka då planområdet ligger angränsande till rv 9. Planområdets lokalisering i västra delen av Simrishamn bedöms kunna bidra till att minska trafikökningen genom närheten och med planerade satsningar på gång- och cykelvägar i planområdet samt i omgivningen även vara gång- och cykelvänligt vilket bedöms kunna begränsa trafikökningen.

För bullerberäkningar på grund av planförslaget se rubrik Konsekvenser/Hälsa och säkerhet/Vägtrafikbuller.

#### *Parkering*

Handelsetableringar är ytkrävande och innebär generellt att en stor del av fastigheten behöver används för parkering. I planförslaget föreslås att parkeringen ska lösas inom kvartersmarken på fastigheten. Parkeringsbehovet är beräknat till 40 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA (bruttoarea), vilket innebär att handelsområdet av denna storlek skulle kräva cirka 320 parkeringsplatser. Detta parkeringsbehov stämmer även väl överrens med Simrishamns kommuns parkeringsnorm (1986). Parkeringsytan bör utformas i mindre enheter genom grönytor samt andra materialval och/eller mönstereffekter för att uppnå en god utformning.

### **Teknisk försörjning**

#### *Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp*

Befintliga ledningar föreslås ej flyttas. Ett u-område, där marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar och träd ej får förekomma, föreslås längs planområdets nordvästra del samt i söder där den uttjänta råvattenledningen finns. Den luftburna kraftledningen som finns ca 15 meter in från väggkanten, öster om planområdet, planeras enligt



E.ON Elnät att raseras under hösten 2013, vilket bedöms som positivt för miljön i omgivningen.

### *Dagvattenhantering*

I planförslaget ställs krav på att dagvatten ska tas omhand inom kvartersmarken genom fördröjning och infiltrering. Exempelvis kan det ske med ex. dagvattenkassett. Oljeavskiljare för dagvatten bör finnas anslutna till p-platser och fordonsytor för polering innan det infiltreras eller leds ut till recipient. Detta kan göras genom att låta vattnet gå igenom beväxta dammar som kan göra en grövre utrensning. Dagvattenflöde till recipient får inte överstiga de flöden området släpper ut som naturmark.

### **Administrativa bestämmelser**

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Detta innebär i praktiken att kommunen är huvudman för gång- och cykelvägen (GCVÄG) samt allmän plats, natur (NATUR), men att Trafikverket är fortsatt vägghållare för väg 1537 som allmän väg (INFART) så länge vägen är allmän.

Lovansökan för nybyggnad ska även redovisa markplanering gällande ej hårdgjorda ytor, dagvattenhantering och föreskriven trädplantering i detaljplanen. Utformning och dimensionering för omhändertagande av dagvatten ska redovisas i samband med tekniskt samråd.

## **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 MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning 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). Behovet av miljöhänsyn vid genomförande av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

### **Mark, luft och vatten**

#### *Luftföroreningar*

Regeringen har fastställt miljö kvalitetsnormer för utomhusluft för kvävedioxid, svaveldioxid och bly. Om normerna överskrids skall kommunen upprätta ett åtgärdsprogram för att nå normen. Inom Simrishamns kommun har inga mätningar av luftföroreningar gjorts.

#### *Markradon*

Markradonmätningar för planområdet har genomförts och finns bifogad till handlingarna. Samtliga undersökningspunkter utgörs av fyllningsmassor och kompletterande undersökning

rekommenderas under fortsatt projektering av området. Baserat på uppmätt värde 27 kBq/m<sup>3</sup> ska området klassas som normalradonrisk. Inom normalradonmark rekommenderas byggnationer normalt utföras radonskyddat.

### Markföroreningar

Översiktliga undersökningar har utförts och finns bifogad till handlingarna. Undersökningen har inte påvisat halter av analyserade ämnen som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning. Inga kända markföroreningar inom planområdet förekommer.

### Hälsa och säkerhet

#### Vägtrafikbuller

Följande riktvärden vid bostäder för buller från vägtrafik (enligt Infrastrukturinriktning för framtida transporter, 1996/97:53), Naturvårdsverkets förslag till tolkning.

Utrymme	Ekvivalentnivå (dBA)	Maximalnivå (dBA)
<b>Inomhus</b>	30	45 (nattetid)*
<b>Utomhus</b>		
- vid fasad (frifältsvärde)	55	
- på uteplats (verklig ljudnivå)	55***	70**

\* riktvärden får överskridas högst 5 gånger per natt

\*\* riktvärden får överskridas 5 gånger per mest belastad timme dag/kväll

\*\*\* verklig ljudnivå = reflexer i den egna fasaden ingår

Konsultföretaget Trivector har på uppdrag av kommunen utrett frågan hur trafik till och från det nya området för handel påverkar ljudnivåerna vid den befintliga bebyggelsen. Rapporten finns bifogad till planhandlingarna. I planbeskrivningen redogörs endast mycket sammanfattat för resultaten. Trivectors bedömning är att ljudnivåerna påverkas mycket lite av den nyalstrade trafiken till och från det nya området för handel. Som mest ökar den ekvivalenta ljudnivån vid räknepunkt för befintlig bebyggelse norr och väster om planområdet. Ökningen är där med ca 0,5 dBA. En ökning av ljudnivån med 1 dBA motsvarar en ökning av störningen med cirka 20 %. Jämfört med dagens ljudnivåer ökar ljudnivåerna till år 2030 med 2 dBA utan planförslaget. I övrigt påverkas varken de ekvivalenta eller de maximala ljudnivåerna av den nyalstrade trafiken till och från det nya området.

Idag är den skyltade hastigheten 70 km/h läng vägarna vid planområdet. Planförslaget med ett ökat trafiktillskott som konsekvens bedöms innebära en reell hastighetssänkning, då en vänstersväng från väg 1537 kommer att krävas för att köra in på området österifrån. Det finns även anledningar att se över en sänkning av skyltad hastighet som anpassas till det nya området. Enligt Trivector kan man generellt sägas att om hastigheten sänks från 70 km/h till 50 km/h så sänks den ekvivalenta ljudnivån med ca 4 dBA. Om hastigheten, vid planområdet i Simrishamn, sänks från 70 km/h till 40 km/h på väg 1573, på Tumatorpsvägen och på Christian IV:s väg (vid korsningen) samt till 60 km/h på Christian IV:s väg söder om korsningen, så sänks både de ekvivalenta och de maximala ljudnivåerna. I räknepunkt för befintlig bebyggelse norr och väster om planområdet sänks då den ekvivalenta ljudnivån med 5 dBA och den maximala med 3 dBA.

### *Farligt gods, bebyggelsefritt avstånd på 30 meter*

Rv 9 (Christian IV:s väg) öster om planområdet är rekommenderad som primär transportled för farligt gods. I planförslaget finns ett bebyggelsefritt avstånd till vägen på 30 meter och ett avstånd på 40 - 50 meter till närmsta placering av huvudbyggnad. Mellan huvudbyggnad och 30 meter ifrån riskkällan, vägen, föreslås kundvagnsgarage, skärmtak och parkering tillåtas. Området närmst vägen bedöms inte uppmuntra till stadigvarande vistelse. Skyddsavstånden samt markanvändningen i planförslaget bedöms som godtagbar i förhållande till riskkällan.

## **Natur- och kulturmiljö**

### *Naturmiljö och biologisk mångfald*

Planförslaget bedöms inte ha några betydande negativa effekter på den biologiska mångfalden eller naturmiljön med hänsyn till att marken är under bearbetning efter att ha varit upplag för jord- och stenmassor. Att planförslaget innefattar en planbestämmelse att kvartermarken regleras så att minst en femtedel av marken ej får vara hårdgjord tillsammans med föreskrift om lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms även kunna bidra positivt för naturmiljön och den biologiska mångfalden i området.

### *Kulturmiljö*

Planförslaget bedöms inte påverka de två kulturmiljöstråk, som finns i norr samt söder om planområdet.

Planförslaget bedöms kunna innebära en viss inverkan på landskapsbilden genom främst skalan på bebyggelsen. Men planområdet ligger i en omgivning längs rv 9 bland flera större befintliga verksamheter. Detta i kombination med att planområdet ligger lågt i landskapet är bedömningen att påverkan på landskapsbilden ej kan anses vara betydande. Planförslaget bedöms av denna anledning heller inte påverka Simrishamn som värdefull kulturmiljö.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

## **Sociala konsekvenser**

Ett genomförande av detaljplanen för handels- och centrumändamål bedöms kunna locka besökare och kunder vilket innebär att fler människor kommer att röra sig i området. Med bostadsområden i anslutning till planområdet och närheten till Simrishamns stadskärna bedöms handel i området kunna utgöra ett positivt tillskott i Simrishamn. Planområdet ligger också i västra delen av det stråk som övergår i Storgatan vilket bedöms kunna förstärka handelsstråket in till stadskärnan och hamnen. De positiva sociala konsekvenserna som närhet och tillgänglighet stöds på att området kopplas på befintlig infrastruktur till bland annat den planerade gång- och cykelvägen längs Tumatorpsvägen. För detta finns redan en gällande detaljplan med markanvändning för gatutrafiksändamål. Även en gång- och cykelväg längs Christian IV:s väg öster om planområdet bedöms som viktig för att integrera planområdet med Simrishamn och underlättar för oskyddade trafikanter att nå planområdet trafiksäkert.

### *Barnperspektivet*

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen.



### *Tillgänglighet*

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 8 kap 9 § PBL (2010:900) (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning och bygganmälan.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### **Organisatoriska frågor**

#### *Tidplan*

Samråd höst 2012.

Granskning vår/sommar 2013.

Antagande och laga kraft under 2013.

#### *Genomförandetid*

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

#### *Ansvarsfördelning*

Simrishamns kommun är huvudman för angiven allmän plats enligt detaljplanen. Detta innebär i praktiken att kommunen är huvudman för gång- och cykelvägen (GCVÄG) samt allmän plats, natur (NATUR), men att Trafikverket är fortsatt väghållare för väg 1537 som allmän väg (INFART) så länge vägen är allmän. Fastighetsägaren ansvarar för iordningsställande av kvartersmarken inom sin fastighet. Samtliga kostnader för åtgärder på och invid statlig väg som föranleds av detaljplanen ska bäras av kommunen. All detaljutformning av statlig väg ska godkännas av en av Trafikverket utsedd projektledare.

#### *Avtal*

Ett genomförandeavtal ska tecknas mellan Trafikverket och kommunen före planen förs till antagande.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### *Fastighetsbildning*

Fastighetsreglering behöver justeras efter kvartersmark och allmän platsmark i planförslaget, vilket ska initieras vid ett genomförande av detaljplanen och bekostas av den som så begär.

#### *Servitut och gemensamhetsanläggningar*

Erforderlig servitut/ledningsrätt (fastighetsbildning) kommer att initieras och ske på kommunens bekostnad där så är nödvändigt för kommunen. I övrigt initieras och bekostas ledningsrätter för elledningar och transformatorer av ledningsägare. Vid flytt av ledningsstråk vid genomförandet av detaljplanen ska ledningsägare kallas till samordningsmöte i god tid innan åtgärderna måste vidtas. Detta ska initieras av bekostas av fastighetsägaren i samförstånd med ledningsägaren. Finns det nyttjanderätter inom planområdet som inte längre är aktuella bör de plockas bort i samband med genomförandet av detaljplanen. Detta ska initieras av bekostas av fastighetsägaren i samförstånd med ledningsägaren.

## **Ekonomiska frågor**

### *Planekonomi*

Simrishamns kommun svarar för plankostnaderna.

## **Tekniska frågor**

### *Arkeologi*

Påträffas fornlämningar i samband med eventuella markarbeten ska enligt 2 kap 10 § 2st KML arbetet avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

## **MEDVERKANDE**

Planen har tagits fram av undertecknade, därutöver har följande tjänstemän på samhällsbyggnadsförvaltningen deltagit i planarbetet:

Johan Lund, trafikingenjör, Niklas Geidenstam, projektingenjör, Magnus Mårtensson, VA-ingenjör, Mikael Ferngård, lantm.ingenjör, Johanna Jönsson, mättingsingenjör, Niklas Hedberg, Marie-Louise Svensson och Karl Gustavson, bygglovsarkitekter, Malin Alm, plan- och exploateringsingenjör samt Ingvar Bengtsson, samhällsbyggnadschef.

## **SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Joel Hedin  
Planarkitekt

# Behovsbedömning (antagandehandling)

bedömning av behovet att upprätta en miljöbedömning enligt Plan- och bygglagen och enligt kriterierna i MKB-förordningens bilagor 2 o 4

Planens beteckning      Detaljplan för del av Simris 206:1, Simrishamn

Planens syfte              Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten i att planlägga för handels- och centrumändamål inom nordöstra delen av Simris 206:1 i västra Simrishamn.

Planområdet



*Ungefärlig planområdesgräns.*



	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
<b>Platsen</b>				
Den befintliga miljöns känslighet nuvarande användning och tidigare plan	x			Befintlig mark har i stort använts som kommunalt upplag för jord- och stenmassor. Del av östra planområdet är planlagt för trafikändamål. I norr finns den befintliga väg 1537.
Radon	x			Markradonmätningar för planområdet har genomförts och finns bifogad till handlingarna. Samtliga undersökningspunkter utgörs av fyllningsmassor och kompletterande undersökning rekommenderas under fortsatt projektering av området. Baserat på uppmätt värde 27 kBq/m <sup>3</sup> ska området klassas som normalradonrisk. Inom normalradonmark rekommenderas byggnationer utföras radonskyddat.
Geologi	x			En översiktlig geoteknisk utredning har utförts och finns bifogad till handlingarna. Huvudsakligen består området av fyllning bestående av lermorän och sand. Fyllningens mäktighet varierar mellan 1 och 3 meter.
Skredrisk	x			Ur den översiktlig geoteknisk utredningen konstateras att det generellt kan sägas att några sättningar av betydande storlek eller betydande stabilitetsproblem troligen inte befaras för området.
Översvämningsrisk	x			Ingen känd översvämningsrisk finns i området.
Ljusförhållanden på plats	x			Goda ljusförhållanden
Lokalklimat	x			Goda förhållanden.

Markföreningar	x			Översiktliga undersökningar har utförts och finns bifogad till handlingarna. Undersökningarna har inte påvisat halter av analyserade ämnen som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning. Inga kända markföreningar finns.
Buller från omgivningen	x			Järnväg, vägar samt närliggande industifastigheter. Dessa bedöms inte utgöra någon större inverkan med hänsyn till planförslagets användning, handelsändamål.
Förekomst av verksamheter som medför risk för omgivningen i eller i närheten av planområdet	x			Inga kända risker.
Grönytor i tätort	x			Planområdet omges av grönytor i närområdet.
Tätortsnära rekreativområde	x			Se ovan.
Nuvarande verksamhet riskerar att överträda miljö kvalitetsnormer	x			Nej.
Riksintresse kulturmiljövård	x			Nej.
Regionalt intresse kulturmiljö	x			Kulturmiljöstråk, landsvägen Trelleborg-Ystad-Simrishamn-Brösarp (Väg 9) i form av den äldre utsträckningen av väg 9 i norra planområdet. Kulturmiljöstråk järnvägssträckan Malmö-Simrishamn i söder. Planområdet berörs i nordöst som en yttre gräns av vad som betraktas som värdefulla kulturmiljöer och berör stora delar av Simrishamn.
Arkeologi	x			Inga kända områden eller fynd.
Särdrag i naturen	x			Sydväst om planområdet finns ett böljande åkerlandskap.
Strandskydd	x			Nej.
Naturresevat	x			Nej.
Djurskyddsområde	x			Nej.
Växtskyddsområde	x			Nej.
Biotopskydd	x			Sydväst om planområdet finns en trädallé/stenmur som sträcker sig i öst-västlig riktning i åkerlandskapet.
Miljöskyddsområde	x			Nej.
Vattenskyddsområde	x			Nej.
Naturminne	x			Nej.

Turismen och det rörliga friluftslivet	x			Nej. Området har inte varit allmänt tillgänglig utan fungerat som upplag för jord- och stenmassor.
<b>Påverkan</b>				
<i>Projektets omfattning</i>				
Är planen del av ett större projekt	x			Nej.
Miljöpåverkan av det överordnade projektet				-
Dagvattenhantering	x			Dagvatten ska tas omhand inom kvartersmarken genom fördröjning och infiltration innan det infiltreras eller leds ut till recipient. Dagvattenflöden får inte överstiga de flöden marken släpper ut som naturmark. Oljeavskiljare för dagvatten bör finnas anslutna till p-platser och fordonsytor för polering av dagvattnet.
Påverkan på trafiksituationen inom och utom planområdet		x		Planförslaget bedöms vid genomförande kunna innebära en ökning av tillkommande trafik och bedöms framför allt belasta en kortare sträcka av väg 1537 som matar planområdet.
Påverkan på stads-/landskapsbilden		x		Planförslaget bedöms kunna innebära en viss inverkan på landskapsbilden genom främst skalan på bebyggelsen. Området ligger i en omgivning längs rv 9 med bla flera större befintliga verksamheter i kombination med att planområdet ligger lågt i landskapet, respektavstånd hålls till omgivande bebyggelse samt med reglering av utformning och utseende bedöms påverkan på landskapsbilden ej vara betydande.
Utnyttjande av -mark	x			Utnyttjande av mark för handels- och centrumändamål i ett centralt läge med god infrastruktur gör att bedömningen är att planförslaget utgör en god hushållning av marken.
Utnyttjande av -Vatten	x			Nej.
Utnyttjande av -Övriga naturresurser	x			Nej.
Alstrande av - avfall	x			Nej.



Alstrande av - föroreningar	x			Nej.
Alstrande av - störningar		x		Trafikökning och varuleveranser till och från området vid ett genomförande av detaljplanen. En bullerutredning har utförts och finns bifogad till handlingarna. Trivectors bedömning är att ljudnivåerna påverkas mycket lite av den nyalstrade trafiken.
<i>Risker</i>	x			Nej.
Hälsa	x			Nej.
Miljö	x			Nej.
<b>Planen</b>				
Ger planen möjlighet till miljöpåverkande verksamheter	x			Nej.
Avser planen reglera miljöpåverkande verksamheter				-
Har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan	x			Nej.
Överensstämmelse med de nationella miljömålen	x			Ja.

<b>Planens eventuella positiva inverkan på miljön, hälsa mm</b>	Möjliggör placering av större handelsetableringar inom Simrishamn i anslutning till större infrastruktur vilket ger bra förutsättningar till god tillgänglighet.
<b>Ställningstagande</b>	Bedömningen är att en Miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas till aktuell plan.

---

Joel Hedin

Planarkitekt



## FASTIGHETSFÖRTECKNING

Joel Hedin

2012-09-05, rev. 2013-05-13, rev.  
2013-08-22

2012/68

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

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
<b>FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET</b>		
SIMRIS 206:1	SIMRISHAMNS KOMMUN 272 80 SIMRISHAMN	Arrendator Christer Persson, Bjärsjö 1, 272 91 Simrishamn
<b>FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET</b>		
SIMRIS 3:7	MEHLIN, MONICA ANETTE CARINA ANDERSSON, HÅKAN KARL JOHAN SIMRIS 37 272 91 SIMRISHAMN	
SIMRIS 3:23	JÄRRESTADS HÄRADS VÄGHÅLLNINGSDISTRIKT	Adressuppgift saknas
SIMRIS 3:24	HAMMAR, ÅKE HÄSTHANDLAREGATAN 16 273 33 TOMELILLA	
SIMRIS 3:28	NYMAN, PIA PERSSON, ANDERS SIMIS 328 272 91 SIMRISHAMN	
SIMRIS 3:32	GAUFFIN RAHME, ANN MADELEINE MARGARETH KUNGSÄNGSGATAN 48 LGH 1301 753 22 UPPSALA	
SIMRIS 3:33	SE SIMRIS 206:1	
SIMRIS 3:36	SÖDERSTRÖM, ANNA BIRGIT SIMRIS 336 272 91 SIMRISHAMN	
SIMRIS 19:4	STATEN TRAFIKVERKET 781 89 BORLÄNGE	
SIMRIS 19:8	SE SIMRIS 19:4	

SIMRIS 27:4	SE SIMRIS 19:4
SIMRISHAMN, BILEN 1	JÄRN OCH FRITID I SIMRISHAMN AB TUMATORPSVÄGEN 272 33 SIMRISHAMN
SIMRISHAMN, BILEN 2	RIKSBYGGENS BRF SIMRISHAMNSHUS NR 3 RIKSBYGGEN BOX 1038 271 33 YSTAD
SIMRISHAMN, BJÖRNEN 2	SBF 7 BJÖRNEN OCH VESSLAN FASTIGHET BOX 5878 102 40 STOCKHOLM
SIMRISHAMN, BJÖRNEN 4	SE BJÖRNEN 2
SIMRISHAMN, BJÖRNEN 6	SE BJÖRNEN 2
SIMRISHAMN 2:1	SE SIMRIS 206:1
SIMRISHAMN 2:64	SE SIMRIS 206:1

Uppgifterna är hämtade från Tefat/Fir fastighetsinformation

Joel Hedin  
planarkitekt



# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för del av Simris 206:1, Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län**  
Dnr 2012/68

Förslag till detaljplan för del av Simris 206:1, Simrishamn, upprättad 2013-05-24, har varit föremål för granskning under tiden 24 juni – 12 augusti 2013. Kungörelsen infördes i Ystad Allehanda 2013-06-21. Detaljplanen har under granskningstiden funnits tillgänglig på huvudbiblioteket i Simrishamn, i samhällsbyggnadsförvaltningens lokal, foajén i stadshuset samt på Simrishamns kommuns hemsida. Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens (2010:900) regler för normalt planförfarande, utan program.

Vid samråd tidens slut har 11 yttranden inkommit.

### **Följande har lämnat synpunkter på förslaget:**

Länsstyrelsen (13-06-28, yttrandet i sin helhet finns bifogad till detta granskningsutlåtande): Framför att de inte har några synpunkter på de föreslagna åtgärderna.

Kommentar: -

Lantmäteriet (13-07-11): Framför att i planförslaget finns en planbestämmelse "a<sub>1</sub>" där kommunen avsäger sig huvudmannaskapet för ett område. Om ett område planlagt som allmän plats har ett enskilt huvudmannaskap ska dessa platser skötas av fastighetsägarna. I planbeskrivningen står att Trafikverket är huvudman för vägen då det är en allmän väg och att de är väghållare. Med nuvarande planbestämmelse skulle vägen skötas av fastighetsägarna via en gemensamhetsanläggning om Trafikverket inte är väghållare längre. Istället är det mer lämpligt att kommunen har huvudmannaskapet i detaljplanen och sedan Trafikverket är huvudman så länge vägen är allmän väg (se 6:19 och 6:22 § PBL). Alternativt kan det som område som Trafikverket är huvudman för ej ingå i planområdet

I övrigt vidhåller Lantmäteriet de synpunkter som framfördes vid samrådet då detaljplanen ger en möjlighet att dela upp fastigheten i ett flertal fastigheter. En sådan uppdelning kräver kanske samverkan mellan fastigheter för parkering och infart med gemensamhetsanläggning. Om tanken är att området ska delas upp bör sådana områden specificeras för ett tydligare genomförande.

Kommentar: Planförslaget revideras med hänsyn till Lantmäteriets yttrande angående huvudmannaskapet till att kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet och planbestämmelsen "a<sub>1</sub>" utgår. Detta innebär i praktiken att kommunen förvaltar gång- och cykelvägen samt allmän plats, natur medan Trafikverket är fortsatt väghållare för allmän väg (väg 1537) så länge vägen är allmän. Detta tydliggörs i planhandlingarna.

I övrigt vidhåller samhällsbyggnadsförvaltningen tidigare kommentar att det inte finns några intentioner att dela upp planområdet i flera fastigheter vid ett genomförande av detaljplanen. Samhällsbyggnadsförvaltningen ser därför inget behov av att specificera en gemensamhetsanläggning i planförslaget.

Trafikverket (13-07-09, 13-08-19): Trafikverket anser att en ny anslutning till planområdet från väg 1537 ska förläggas väster om bebyggelsen i norr och samordnas med befintlig anslutning som redan finns där. Genom detta minskar störningar (inbromsningar, accelerationer och störande ljus från billyktor) för de närboende. Avståndet mellan anslutning till området och korsningen med väg 9 ökar

vilket minskar risken att köer in till handelsområdet växer ut i korsningen. I planförslaget är avståndet mellan i planförslaget föreslagen anslutningen till området och korsningen med väg 9 cirka 90 meter vilket är i minsta laget, i synnerhet då hastighetsbegränsningen idag är 70 km/h. Även vägvisningsskylt och eventuellt busshållplatserna behöver flyttas med nuvarande föreslagen anslutning.

Samtliga kostnader för åtgärder på och invid statlig väg som föranleds av detaljplanen ska bäras av kommunen. Ett genomförandeavtal ska tecknas mellan Trafikverket och kommunen före planen förs till antagande. All detaljutformning av statlig väg ska godkännas av en av Trafikverket utsedd projektledare. För planerad gång- och cykelväg ska kommunen vara vägghållare.

Väg 1537 i anslutning till planområdet ligger inom kommunen avgränsat tätbebyggt område. Kommunen meddelar genom lokal trafikföreskrift vilken hastighet som ska gälla.

Trafikverket vill ej se någon form av fysiskt hinder, exempelvis gupp, på vägen.

För att det ska vara attraktivt att ta cykeln istället för den egna bilen till det nya handelsområdet behöver cykelparkering placeras nära entréerna, samt vara väl dimensionerade både vad gäller utrymme och antal.

*Kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen delar inte Trafikverkets bedömning kring effekterna av att placera in- och utfarten i västra delen av planområdet istället för aktuell placering i planförslaget och håller därför fast vid planförslagets placering. I planprocessen har kommunen i samarbete med konsultföretaget Trivector gjort bedömningen att majoriteten av trafiktillskottet från och till området rör sig i riktning österut mot Simrishamn och rv 9 med anslutande vägar. Med siffror är bedömningen av det totala trafiktillskottet (+850 f/d) fördelat på +210 f/d från väster om föreslagen in- och utfart respektive +640 f/d österifrån. Utifrån denna bedömning innebär planförslagets placering av in- och utfarten att majoriteten av fordonen får en kortare sträcka (cirka 90 meter) att accelerera ifrån korsningen. På väg 1537 intill korsningen finns även en s.k. chikan som kan bidra till sänkt hastighet. Skulle in- och utfarten placeras i väster möjliggörs det istället för en längre sträcka (cirka 200 meter) att accelerera ifrån korsningen. Därför bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att planförslagets placering av in- och utfarten kan medföra bättre förutsättningar att motverka accelerationer ifrån korsningen samtidigt som den reella hastigheten då kan hållas nere och trafiken kan flyta på i ett jämnt tempo. På detta sätt kan även kraftigare inbromsningar motverkas. En placering av in- och utfarten i väster bedöms kunna innebära större störningar med acceleration såväl som en högre faktisk hastighet med risken att inbromsningarna kan komma att bli kraftigare. Denna placering i väster bedöms även kunna utgöra störst påfrestning för den befintliga bebyggelse som är närmast väg 1537.*

*Den redan befintliga anslutningen som fungerat som in- och utfart till området idag kommer vid ett genomförande av detaljplanen att ha spelat ut sin funktion som anslutning till väg 1537.*

*Angående köbildning bedöms avståndet i planförslaget, från områdets in- och utfart till korsningen med rv 9, som fullt acceptabelt med hänsyn till följande faktorer:*

- Körbanan (INFART i planförslaget) har utformats med en bredd på nio meter vilket möjliggör för en separat vänstersväg in på området ifall behovet uppstår.
- Befintlig detaljplan för bland annat Christian IV:s väg i öster möjliggör för planlagt utrymme för gatutrafiksändamål som kan tillgodose eventuella behov för en ändrad utformning av rv 9 med exempelvis ett fält för vänstersväg in på väg 1537.
- Planområdet med aktuell del av väg 1537 och Christian IV:s väg i öster ligger inom tätbebyggt område och kommunen kommer att göra en översyn av dagens hastighet på 70 km/h i enlighet med Trafikverkets handbok Rätt fart i staden.
- Trafikantalet på väg 1537 samt antal fordon som beräknas tillföras på grund av ett genomförande av detaljplanen bedöms som lågt i förhållande till hur många fordon

*som bedöms köra in och ut samtidigt från området med hänsyn till antalet fordon på vägsträckan.*

*Planbestämmelsen om hinder för gång- och cykelöverfart utgår med hänsyn till att en lämplig överfart bedöms kunna tas fram i samband med genomförandet av detaljplanen i samförstånd mellan kommunen och Trafikverket. Dock bedöms en placering av en gång- och cykelöverfart väster om in- och utfarten till området kunna bidra till sänkta trafikhastigheter och innebära ökad tillgänglighet för trafik österut att komma in i området såväl som att komma tillbaka därifrån. Gång- och cykelöverfarten kan genom en sådan placering över väg 1537 också utsättas för mindre trafik, som dessutom färdas i en lägre hastighet utan kraftiga accelerationer eller inbromsningar.*

*Planförslaget möjliggör för ytor som ska kunna användas för att hantera eventuella problem som kan uppstå för närboende med störande ljus från billyktorna. Detta kan göras inom kvartermarken, allmän platsmarken (NATUR) och inom området som kommunen äger norr om föreslagen in- och utfart, mellan föreslagen gång- och cykelväg (GCVÄG) och fastigheten Simris 2:36.*

*Framförda krav om genomförandeavtal och väghållaransvar kommer att tillgodoses och planhandlingarna kompletteras med ett förtydligande i enighet med Trafikverkets yttrande.*

*Kvartermarken i planområdet är stort och bedöms möjliggöra för mycket goda förutsättningar till att anordna lämplig cykelparkering.*

*Regionala tillväxtnämnden, Region Skåne (13-08-12): Framför att Region Skåne inte har yttrat sig i tidigare planskede. I detta yttrande har Skånetrafiken och enheten för planeringsstrategier deltagit.*

*I yttrandet framför att nya handelsetableringar i externa eller halvexterna lägen genererar i de allra flesta fall nya bilresor. Planområdet är lokaliserat intill busshållplatsen Simrisholm med ett begränsat kollektivtrafikutbud. Samtidigt ligger området relativt nära centrala Simrishamn och 1600 meter till järnvägsstationen. Ett genomförande av den angivna gång- och cykelvägen i planområdet som kan ansluta till kommunens planerade förlängning av det befintliga cykelvägnätet bedöms kunna motverka ett ökat bilresande. Dessutom får handelsområdet en bra koppling till tätorten med god tillgänglighet för fotgängare och cyklister.*

*Kommentar: -*

*Socialförvaltningen, Simrishamns kommun (13-06-19): Framför att de inte har några synpunkter utöver redan lämnade.*

*Kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar till socialförvaltningen i samrådsredogörelsen kvarstår.*

*Kultur- och fritidsnämnden, Simrishamns kommun (13-08-15): Framför inga erinringar mot förslaget.*

*Kommentar: -*

*Samhällsbyggnadsnämnden, Simrishamns kommun (13-08-14): Framför inga erinringar mot förslaget.*

*Kommentar: -*



Driftenheten gata/park/hamn, samhällsbyggnadsförvaltningen, Simrishamns kommun (13-07-11): Framför att planerad transportsträcka för leveransfordon inom området är i behov av mer utrymme vid in- och utfart samt fria siktrianglar. Hastighet på den del av väg 1537 som är belägen i tätbebyggt område ska anpassas i enlighet med Trafikverkets handbok Rätt fart i staden.

*Kommentar: Plankartan har reviderats vid in- och utfarten som är anslutningspunkt till kvartersmarken med hänsyn till yttrandet och bedöms nu ha behövligt utrymme såväl som goda siktrianglar. En översyn av skyltad hastighet vid ett genomförande av detaljplanen bedöms kunna vara mycket positivt för anslutningen till området och boendesituationen norr om planområdet.*

TeliaSonera Skanova Access AB (13-07-30): Framför att de har en gammal rikskabel med ledningsrätt söder om väg 1537 men som inte är i trafik längre. Innebär genomförandet av detaljplanen att denna kabel bör tas bort ska byggherren/kommunen stå för samtliga uppkomna kostnader.

I planområdets östra sida ligger en mindre telekabel vilken TeliaSonera Skanova Access AB bedömer kan ligga kvar i befintligt läge.

*Kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen har inte kunnat identifiera en ledningsrätt till rikskabeln som beskrivits i yttrandet. Det finns däremot ett flertal nyttjanderätter inom fastigheten varav någon av dessa skulle kunna vara knuten till rikskabeln. Finns det nyttjanderätter inom planområdet som inte längre är aktuella bör de plockas bort i samband med genomförandet av detaljplanen. Detta ska initieras av bekostas av fastighetsägaren vilket förtydligas i planhandlingarna. Stora delar av aktuell rikskabel tycks ligga inom föreslaget u-område, där mark ska vara tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar, i planförslaget. Finns behov av att ta bort den ej längre aktuella rikskabeln ska detta initieras och bekostas av fastighetsägaren.*

*Samhällsbyggnadsförvaltningen delar TeliaSonera Skanova Access AB mening angående den telekabel som ligger öster om planområdet.*

E.ON Elnät Sverige AB (12-12-13): Framför att tidigare anförda synpunkter har blivit tillgodosedda. Förutsatt att exploitören följer tidigare yttrande har E.ON Elnät inget ytterligare att erinra i ärendet.

Som information kan nämnas att högspänningsledningen öster om planområdet planeras att raderas under hösten 2013.

Kommentar: -

### **Sammanfattning**

Med anledning av inkomna synpunkter har sammanfattat följande redaktionella revideringar gjorts:

- Den administrativa planbestämmelsen "a<sub>1</sub>" utgår med innebörden att kommunen istället är huvudman för allmän plats inom hela planområdet, konsekvenserna av detta förtydligas i planbeskrivningen.
- Ett förtydligande om genomförandeavtal och väghållaransvar införs i planbeskrivningen.
- Planbestämmelsen "hinder" för reglering av en gång- och cykelöverfart utgår med hänsyn till att en lämplig överfart bedöms kunna tas fram i samband med genomförandet av detaljplanen i samförstånd mellan kommunen och Trafikverket.
- In- och utfarten som ansluter till kvartersmarken har breddats marginellt för att ha behövligt utrymme såväl som goda siktrianglar.

- Ett förtydligande bland genomförandefrågorna om att fastighetsägaren ska initiera och bekosta ett eventuellt borttagande av ej aktuell rikskabel och nyttjanderätt för denna.

### **Kvarstående synpunkter**

Följande bedöms kunna ha synpunkter kvar som inte ha tillgodosetts i framställningen av antagandehandlingarna:

Granskningskedet:

- Trafikverket (13-07-09, 13-08-19)

Samrådsskedet:

- Anders Persson och Pia Nyman, Simris 3:28 (12-12-17)
- Håkan Andersson och Anette Mehlin, Simris 3:7 (12-12-21)

### **Ställningstagande**

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser i en samlad bedömning att detaljplanen har tagit erforderliga hänsyn till inkomna yttranden och sammanvägt dessa i en helhetsbedömning mellan olika allmänna och enskilda intressen.

## **SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Simrishamn 2013-08-30

Joel Hedin  
Planarkitekt



Länsstyrelsen  
Skåne

SIMRISHAMNS KOMMUN Kommunstyrelsen 2013 -07- 01
Dnr 2012 / 68

YTTRANDE

1(1)

2013-06-28

Dnr 402-15511-13  
91-B-0279

Kontaktperson  
Enheten för samhällsplanering  
Tobias Röös  
040-25 23 29  
tobias.roos@lansstyrelsen.se

Samhällsbyggnadsförvaltningen/Planenheten  
Simrishamns kommun  
272 80 SIMRISHAMN

## Granskning av detaljplan för del av Simris 206:1, Simrishamns kommun – Dnr 2012/68

### Redogörelse för ärendet

Syftet med planläggningen är att pröva lämpligheten i att planlägga för handels- och centrumsverksamhet inom nordöstra delen av rubricerad fastighet. Planområdet har tidigare använts av kommunen som upplag av schaktmassor. Omgivningarna utgörs förutom av odlingsmark även av bostadsområden i öster.

Länsstyrelsen har inga synpunkter på de föreslagna åtgärderna.

Detta yttrande har beslutats av biträdande enhetschef Karin Kallioniemi. I handläggningen har även deltagit planhandläggare Tobias Röös, föredragande.

  
Karin Kallioniemi

  
Tobias Röös

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

## GRANSKNINGSHANDLING

### Detaljplan för del av Simris 206:1, Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län Dnr 2012/68

Förslag till detaljplan för del av Simris 206:1, Simrishamn, upprättad 2012-10-12, har varit föremål för samråd under tiden 19 november – 17 december 2012. Kungörelsen infördes i Ystad Allehanda 2012-10-17. Detaljplanen har under samrådstiden funnits tillgänglig på huvudbiblioteket i Simrishamn, i samhällsbyggnadsförvaltningens lokal, foajén i stadshuset samt på Simrishamns kommuns hemsida. Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens (2010:900) regler för normalt planförfarande, utan program.

Ett samrådsmöte hölls i Simrishamns rådhus, lilla salen, den 4 december 2012. Vid samrådsmötet medverkade från kommunen Ingvar Bengtsson, samhällsbyggnadschef och Joel Hedin, planarkitekt samt ytterligare 6 personer enligt närvarolista. Joel Hedin informerade med inledande upplysningar om planprocessen, bakgrunden till detaljplanen samt innebörden av planförslaget. Den efterföljande diskussionen berörde sammanfattat anledningarna till att upprätta ett större område för handelsändamål på platsen utanför stadskärnan, befintlig trafiksituation, trafiksituationen som bedöms kunna uppstå vid framför allt väg 1537 i norr samt påverkan på boendesituationen intill planområdet med in- och utfart från vägen. Dessutom diskuterades planområdets placering på platsen med synpunkter att den var placerad allt för nära väg 1537 i norr.

Vid samrådstidens slut har 14 yttranden inkommit.

#### **Följande har godkänt förslaget:**

TeliaSonera Skanova Access Ab (12-12-11)

Myndighetsnämnden, Simrishamns kommun (12-12-18)

Hyresgästföreningen, Region södra Skåne (12-12-17)

#### **Följande har lämnat synpunkter på förslaget:**

Länsstyrelsen (13-01-14, yttrandet i sin helhet finns bifogad till denna samrådsredogörelse): ”Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten i att planlägga för handelsändamål inom nordöstra delen av Simris 206:1 i västra Simrishamn.

#### Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Länsstyrelsen befarar i övrigt inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämpligt, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

#### Kommentar: -

Lantmäteriet (12-12-11): Framför att planförslaget medger en fri fastighetsbildning där planområdet kan uppdelas i ett flertal fastigheter. En sådan uppdelning kräver kanske samverkan mellan fastigheter för parkering och infart med gemensamhetsanläggning. Om tanken är att området ska delas upp bör sådana områden specificeras för ett tydligare genomförande.

I övrigt har lantmäteriet inga synpunkter på förslaget.

*Kommentar:* Det finns inga intentioner i att dela upp planområdet i flera fastigheter vid ett genomförande av detaljplanen. Samhällsbyggnadsförvaltningen ser därför inget behov av att specificera en gemensamhetsanläggning i planförslaget.

*Trafikverket* (12-12-06): Framför att den ökade trafikstringen på väg 1537 med 60 % kan innebära att ekvivalentnivåer för buller överstiger riktvärdena för bostadsbebyggelse norr om planområdet. Trafikverket förutsätter att detta utreds av kommunen och att kommunen/exploatören tar det fulla ansvaret för eventuella bullerskyddsåtgärder som kan komma att riktas mot Trafikverket.

Det är av avgörande betydelse att planområdet kan försörjas med goda gång- och cykelförbindelser från början.

Den västra anslutningen till väg 1537 är placerad alltför nära den befintliga anslutningen väster om planområdet. VGU ska följas när det gäller avstånd mellan anslutningar på statlig väg. Överväg starkt att anordna en gemensam anslutning till planområdet.

*Kommentar:* En bullutredning har upprättats av konsultföretaget Trivector på uppdrag av kommunen och bifogas till handlingarna. Resultatet är presenterat sammanfattat i planbeskrivningen.

Granskningsförslaget innehåller en planlagd gång- och cykelväg i norr vilket tillsammans med gällande detaljplan i öst (som medger gatutrafiksändamål) möjliggör för att planområdet ska kunna försörjas med goda gång- och cykelförbindelser från början. Även en gång- och cykelöverfart över väg 1537 föreslås i granskningsförslaget i linje med Trafikverkets önskemål.

De två infartsvägarna har i granskningsförslaget utformats som en gemensam in- och utfart mot väg 1537. VGU bedöms nu följas.

*Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund* (12-12-14): Framför att de har inget att erinra under förutsättning att Länsstyrelsens "Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen" följs.

*Kommentar:* Länsstyrelsens skrift "Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen - Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods" har beaktats i utformandet av detaljplanen och riktlinjerna bedöms tillgodoseas.

*E.ON Elnät Sverige AB* (12-12-13): Framför att utanför planområdets östra del har E.ON Elnät en högspänningsluftledning samt en dubbel regionnätluftledning söder om planområdet.

Enligt strakströmsföreskrifterna som är gällande för E.ON Elnäts starkströmsanläggningar ska bland annat det horisontella avståndet mellan en luftlednings ledare till en byggnad eller någon byggnadsdel vara minst 5 meter. Inom området får det inte heller byggas anläggning eller bedrivs verksamhet som kan hindra bibehållandet av elektriska anläggningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen.

Som information kan nämnas att högspänningsledningen öster om planområdet planeras att raseras under 2013.

E.ON Elnät förutsätter att ovan restriktioner och föreskrifter efterlevs samt att de inte drabbas av några kostnader och att den kommande byggnationen inte orsakar att E.ON Elnäts anläggningar inte uppfyller strakströmsföreskrifterna.



*Kommentar: I planförslaget beaktas E.ON Elnäts yttrande. Påtalade restriktionerna samt föreskrifterna bedöms tillgodoses. Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig också positiva till planerna på att ta bort högspänningsluftledningen öster om planområdet.*

*Ystad-Österlenregionens miljöförbund (12-12-21):* Anser att man i samband med den geotekniska utredningen bör göra stickprovsanalyser vad gäller markföroreningar, såsom metaller och oljeföroreningar. Miljöförbundet har endast granskat planhandlingarna med avseende på markföroreningar.

*Kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen delar Miljöförbundets mening och en översiktlig geoteknisk undersökning med jordprover för analys av föroreningar avseende metaller och oljekolväten har upprättats av konsultföretaget Sweco på uppdrag av kommunen. Utredningarna bifogas till granskningshandlingarna och resultatet redovisas sammanfattat i planbeskrivningen.*

*Socialförvaltningen, Simrishamns kommun (12-11-27):* Framför att Cimbriagården med omgivande tomt bör rustas upp som en del i projektet. Likaså bör Cimbriagården kompletteras med ett garage för de fordon som verksamheten använder.

Socialförvaltningen uppmärksammar att Cimbriagården används för verksamhet som inrymmer stöd till personer som har missbruksproblem och att de av den anledningen inte ställer sig positiva till att ett systembolag etableras i området.

I övrigt ställer sig Socialförvaltningen positiva till förslaget.

*Kommentar: Cimbriagården regleras inte av någon detaljplan och redogjorda önskingar inom fastigheten bedöms kunna prövas utan stöd av ett utökat planområde. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer därmed att en upprustning av Cimbriagården ligger utanför denna detaljplanprocess.*

*I detaljplanen regleras inte typ av handel.*

*Kultur- och fritidsnämnden, Simrishamns kommun (12-12-06):* Framför att det fortsatta planarbetet även bör redovisa och säkerställa gång- och cykelstråk till området. I övrigt inget att erinra.

*Kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen delar kultur- och fritidsnämndens yttrande. I granskningsförslaget har planen reviderats med en gång- och cykelväg som möjliggör gång- och cykelförbindelser till planområdet och bebyggelsen norr om planområdet.*

*Driftenheten gata/park/hamn, samhällsbyggnadsförvaltningen, Simrishamns kommun (12-12-18):* Framför att in- och utfart till planområdet bör anordnas utmed väg 1537.

Detta framförs med motiveringen av att en in- och utfart mot rv 9, Christian IV:s väg hamnar nära ett krön som bidrar till försämrad sikt samt nära en järnvägs korsning i plan. Vid plankorsning med järnväg behövs ett magasinutrymme för fordon vid köbildning varför en utfart mot vägen är mindre lämplig. Den befintliga korsningen mellan väg 1537 och rv 9 har en s.k. chikan längs väg 1537 som bidrar till sänkt hastighet, medan rv 9 saknar hastighetsdämpande åtgärder. Rv 9 är också rekommenderad transportväg för farligt gods varför nyanläggning av utfarter mot vägen bör undvikas i den mån det är möjligt.

*Kommentar: In- och utfart till planområdet föreslås ske från väg 1537 i norr. Utfartförbud föreslås i detaljplanen mot rv 9, Christian IV:s väg.*

*Anders Persson och Pia Nyman, Simris 3:28 (12-12-17):* ”Svenskarna vill göra annat än att shoppa i köpcentrumen!” skrivet Svenska Handel den 2 november 2012. Samtidigt skickas planförslag gällande detaljplan för Simris 206:1 ut på remiss. Planförslaget avser ett köpcentrum. Svensk Handel återoppar i artikeln tre trender: allt färre ser shopping som nöje, behovet av mänskliga möten ökar, många kollar på nätet och handlar i en fysisk butik.

Detta är en av anledningarna till att undertecknad påminner styrande i Simrishamns kommun om att Simrishamn behöver en levande stadskärna – betydelsefullt för turister och även åretruntboende. Enligt Svensk Handel har andelen, som tycker att det är roligt att handla just i köpcentrum, minskat med 15 procentenheter sedan förra mätningen 2010. Politiker och andra tongivande personer i Simrishamns kommun återoppar kunskap och erfarenheter som att ett köpcentrum i Simrishamns ytterområde ökar handeln i Simrishamns stadskärna. Emellertid måste stadskärnan vara levande och skapa de sociala möten som konsumenterna efterfrågar, allt i enlighet med Svensk Handel. Det måste därför finnas möjligheter för befintliga butiker att överleva i Simrishamn. De ledande i Simrishamns kommun har därför en grannliga uppgift att tillsammans med Köpmannaföreningen och Citygruppen, i samarbete med forskning och reella erfarenheter, arbeta fram ett underlag för en framgångsrik affärskommun.”

Undertecknade framför även att kommunen ansvarar för att initiera förändringar av vägnätet. I egenskap som närmsta granne med det som planeras önskas en anpassning av vägnätet i enlighet med de behov ett köpcentrum med 320 parkeringsplatser kräver. Rekommendationen är att en cirkulationsplats anordnas i korsningen Christian IV:s väg (rv 9)/väg 1537 med en direktinfart till området. Detta är ett koncept som fungerar bra i andra städer och som minskar belastningen och hastigheten på väg 1537 varvid trafiksäkerheten ökas.

Planförslaget är gediget utarbetat men saknar förankring i den verklighet som råder för närboende till väg 1537. Hänsyn tas inte till närliggande hus och trafiksäkerheten i området. Gång- och cykelväg saknas och är inte planerade. Trafikbelastningen i området är hårt och fordon framförs med hög hastighet. Detta, kombinerat med ökade trafikmängder, kommer att riskera många människors liv. Vänstersväng in på väg 1537 från Christian IV:s väg kommer ej att vara trafiksäker, detsamma gäller in- och utfarterna till området. I dagsläget används undertecknads tomtgräns, i form av häck, vid vänstersväng till kommunens nu befintliga upplag för jord- och stenmassor. Detta innebär ett slitage som undertecknad hittills accepterat men som i framtiden, med ett köpcentrum som granne, inte är hållbart.

Köpcentrar bör också placeras minst 15-20 meter in på det planerade området, med ytterområden fyllda med växtlighet. På detta sätt blir köpcentrat Simrishamns nya attraktiva entré. Närboende får också en attraktiv vy och avståndet till parkering och byggnader ökar.

*Kommentar: Planförslaget möjliggör för handelsändamål och, med granskningsförslaget, även centrumändamål. Detta möjliggör för en eller flera butiker samt inslag av service som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor*

*Samhällsbyggnadsförvaltningen kommer i dagsläget inte att initiera större förändringar av vägnätet som berör aktuell detaljplan. Se yttrande från driftenheten gata/park/hamn, samhällsbyggnadsförvaltningen, Simrishamns kommun (12-12-18) ovan. Dock är marken öster om planområdet detaljplanerad för gatutrafikändamål och i granskningsförslaget har detaljplanen även anpassats för att möjliggöra anläggandet av en cirkulationsplats med direktinfart till planområdet från korsningen väg 1537/Christian IV:s väg (rv 9).*

*Planområdet har i granskningsförslaget utökats och tagit med väg 1537 fram till fastighetsgränserna i norr. Längst i norr mellan bostadsfastigheterna och väg 1537 föreslås i granskningsförslaget en 3 meter bred gång- och cykelväg som bedöms bidra till att skapa en trafiksäkrare miljö för oskyddade trafikanter och förbinder planområdet till gång- och cykelvägnätet i*

*Simrishamn genom den planerade gång- och cykelvägen längs Tumatorpsvägen. Gång- och cykelvägen bedöms också bidra till att skapa ett respektavstånd mellan väg 1537 och befintliga bostadsfastigheter. Befintliga in- och utfarter till bostadsfastigheterna i norr kvarstår. I planförslaget föreskrivs även en gång- och cykelöverfart över väg 1537 från gång- och cykelvägen i norr till kvartersmarken i söder.*

*In- och utfarterna för planområdet från väg 1537 har slagit samman till en gemensam som har förskjutits österut.*

*Marken för väg 1537 (benämnd INFART) har i granskningsförslaget breddats söderut från dagens 7 meter till 9 meter för att möjliggöra utformandet av en trafiksäker angörning till och förbi området såväl som för boende norr om vägen. Detaljplanen fastställer ytan för detta ändamål men reglerar inte särskilda lösningar. Detta sker istället i samband med projektering.*

*Kvartersmarken för handelsändamål har i granskningsförslaget skjutits söderut till förmån för allmän platsmark, natur. Avståndet mellan dagens södra väggkant på väg 1537 och kvartersmarken är i granskningsförslaget 15 meter.*

*Genom följande åtgärder i nu presenterat detaljplaneförslag bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att det finns goda förutsättningar för att möjliggöra en trafiksäker infartsväg som bidrar till närboendes miljö såväl som Simrishamns nya attraktiva entré.*

*Håkan Andersson och Anette Mehlin, Simris 3:7 (12-12-21): Begär att inga in- och utfarter sker från väg 537. Istället fodras att en cirkulationsplats byggs i korsningen väg 1537/Christian IV:s väg (rv 9) med direkt in- och utfart till planområdet. Det är kommunen som initierar detta.*

*Framför att kvartersmarken ska skjutas in minst 15 meter (söderut) och att ett grönområde med en minsta bredd av minst 15 meter skapas i utrymmet mellan kvartersmarken och vägen.*

*Framför att de anser att en gång- och cykelväg ska byggas utmed väg 1537. De fordon som framförs kör oftast över skyltad hastighetsbegränsning och det är inte säkert att gå eller cykla utmed vägen. Vintertid är det förenat med livsfara då man måste gå på själva körbanan.*

#### Kommentar:

*Samhällsbyggnadsförvaltningen kommer i dagsläget inte att initiera en cirkulationsplats i korsningen väg 1537/Christian IV:s väg (rv 9). Se föregående kommentarer till Anders Persson och Pia Nyman, Simris 3:28 (12-12-17).*

*Kvartersmarken för handelsändamål har i granskningsförslaget skjutits söderut till förmån för allmän platsmark, natur. Avståndet mellan dagens södra väggkant på väg 1537 och kvartersmarken är i granskningsförslaget 15 meter. Se föregående kommentarer till Anders Persson och Pia Nyman, Simris 3:28 (12-12-17).*

*Planområdet har även utökats för att ta med väg 1537 fram till fastighetsgränserna i norr och föreslår här en gång- och cykelväg. Se föregående kommentarer till Anders Persson och Pia Nyman, Simris 3:28 (12-12-17).*

#### **Sammanfattning**

Med anledning av inkomna synpunkter har detaljplanen sammanfattat reviderats i följande avseenden: Plankartan

- Allmän plats mark, natur mellan väg 1537 och kvartersmarken har breddats.
- Kvartersmarken har skjutits cirka 15 meter söderut från väg 1537.
- De två in- och utfarterna har slagits samman till en gemensam som har förskjutits österut.

- Planområdet har utökats med gång – och cykelväg i norr.
- Detaljplanen har anpassats, genom minskat utfartförbud och planområdets placering, för att möjliggöra en direktinfart från en cirkulationsplats i korsningen väg 1537/Christian IV:s väg (rv 9).

Planhandlingarna har kompletterats med en bullerutredning samt en geoteknisk utredning med analys efter föroreningar i området.

I övrigt har detaljplanen, förutom redaktionella ändringar, sammanfattat reviderats i följande avseenden:

- Handelsändamål som huvudändamål har kompletterats med att centrumändamål får förekomma.
- Delat huvudmannaskap för allmän platsmark, där staten i form av Trafikverket är huvudman för planlagd infartsväg (väg 1537) medan kommunen är huvudman för resterande allmän platsmark.
- En allmän revidering av planbestämmelserna som reglerar kvartersmarken gällande främst placerings-, utformnings- och utförandebestämmelserna.

### **Kvarstående synpunkter**

Följande bedöms ha synpunkter kvar som inte ha tillgodosetts i framställningen av granskningshandlingarna:

- Anders Persson och Pia Nyman, Simris 3:28 (12-12-17)
- Håkan Andersson och Anette Mehlin, Simris 3:7 (12-12-21)

### **Ställningstagande**

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser i en samlad bedömning att detaljplanen har tagit erforderliga hänsyn till inkomna yttranden och sammanvägt dessa i en helhetsbedömning mellan olika allmänna och enskilda intressen.

## **SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Simrishamn 2013-05-24

Joel Hedin  
Planarkitekt



2013-01-14

402-26385-2012

91-B-0279

Vår referens

Enheten för samhällsplanering  
Ola Jönsson  
040-252314

Simrishamns kommun

c/o

Samhällsbyggnadsförvaltningen/Planenheten

272 80 Simrishamn

**Förslag till detaljplan för del av Simris 206:1 i Simrishamn kommun**

Handlingar daterade 2012-11-15 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen  
(PBL 2010:900)

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten i att planlägga för handelsändamål inom nordöstra delen av Simris 206:1 i västra Simrishamn.

**Behovsbedömning**

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.  
Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Länsstyrelsen befarar i övrigt inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Detta beslut har fattats av Karin Kallioniemi, med Ola Jönsson som föredragande.

Karin Kallioniemi

Ola Jönsson

SIMRISHAMNS KOMMUN Kommunstyrelsen	
2013 -01- 17	
Dnr	2012 / 68

Kopia till:

Trafikverket