



LAGA KRAFT

Dnr 2013/165

Laga kraft besked för detaljplan för del av Simris 206:1 samt Simris 203:10, Industrin 7 m.fl. i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

Kommunstyrelsen antog 2014-09-17 detaljplan för del av Simris 206:1 samt Simris 203:10, Industrin 7 m.fl. i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen beslutade 2014-10-02 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att prövning av kommunens beslut inte ska ske.

Detaljplanen har vunnit laga kraft 2014-10-17.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

*Joel Hedin
Planarkitekt
Planenheten*



Detaljplan för del av Simris 206:1 samt
Simris 203:10, Industrin 7 m.fl., Simrishamn,
Simrishamns kommun,

Skåne län

PLANBESKRIVNING



UPPRÄTTAD 2014-08-27

ANTAGANDEHANDLING (ENKELT PLANFÖRANDE)

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2014-08-27
- Plankarta med planbestämmelser, 2014-08-27
- Granskningsutlåtande, 2014-08-27
- Fastighetsförteckning, 2014-06-11

Syfte

Syftet med detaljplanen är att inom industriområdet i Simrishamn pröva lämpligheten i en utökning av verksamhetsområde mot väster för Industrin 4, fastställa gällande markanvändning inom Simris 203:10 samt se över plansituationen inom Industrin 7. Vidare är syftet att förstärka gång- och cykelvägen i nord-sydlig riktning längs Lindhagagatan.

Detaljplanen föreslås genomföras i enlighet med PBL (2010:900) som ett enkelt planförfarande.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Industrin 4, Simrishamn har efterfrågat möjlighet till utökning av verksamhetsområde. Inom aktuellt område samsas idag gång- och cykeltrafiken med övrig trafik. Området har dessutom flera in- och utfarter och mark behövs även för transporter med tung trafik. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömning var att det finns anledning att pröva gällande markanvändning i området genom detaljplan. Bland annat kan det finnas behov av pröva eventuella in- och utfartsförbud för befintliga verksamheter i omgivningen mot norra delen av Lindhagagatan. I detta sammanhang bedöms även sökandes planbegäran kunna prövas. Planprövning medgavs av kommunstyrelsens arbetsutskott 2014-03-05.

Planavgränsning

Planområdet ligger i västra delen av industriområdet i Simrishamn öster om Christian IV:s väg. Området är ca 2,3 ha stort och sträcker sig från Fabriksgatan i söder och följer Lindhagagatan fram till järnvägen i norr. Till planområdet hör den kommunala stamfastigheten Simris 206:1 (vägområde), den privatägda verksamhetsfastigheten Simris 203:10 och den kommunägda verksamhetsfastigheten Industrin 7.

Miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken och behov av särskild miljöbedömning föreligger inte, utan redovisas i denna planbeskrivning.



Flygbild 2012 - planområdesgräns är vitstreckad, fastighetsgränser är rödmarkerade.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplanen för Simrishamns kommun

I Översiktsplan Simrishamns kommun (godkänd av Kommunfullmäktige 2001-05-28) ligger planområdet inom befintlig tätort för Simrishamn. Vidare anges i översiktsplanen att det behövs ett behovsanpassat utbud av industrimark i framför allt Simrishamn. Samtidigt anges att det är angeläget att närmare utreda konfliktsituationen som råder i Simrishamn mellan planerad industrimark och skyddsområde för kommunal vattentäkt, innan ytterligare industriverksamhet etableras i området (planområdet bedöms ligga utanför aktuellt influensområde till Järnvägsborran i väster och berör därför ej). Aktuell planprövning bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Utställningshandling, "Framtiden, Översiktsplan för Simrishamns kommun"

I utställningshandlingen (2014-05-07) "Framtiden, Översiktsplan för Simrishamns kommun" är planområdet utpekad tillsammans med omgivande industri/verksamhetsområde inom markanvändningen "verksamhetsområde, icke störande". För området anges att man ska se över möjligheter till förtätning. Vidare föreslås att man gör en översyn av kommunens industriområden för att finna lämpliga tomtstorlekar och eventuella avstyckningar för näringsverksamheter i befintliga industriområden, för en långsiktig hushållning av värdefull industrimark. Företagshotell anges som en intressant form för förtätning.

I förslaget till den nya översiktsplanen anges hur dagens gång- och cykelväg i området är en del av "idrottsstråket" och utgör en viktig länk för gång- och cykeltrafiken mellan Simrislund och Simrishamn. Vidare anges att "stråket löper mellan befintliga idrottsmålspunkter; Simrishamns idrottsplats, träningsanläggningar i industriområdet och stadsdelsidrottsplatsens i Simrislund, men är också en viktig koppling mellan skolor, arbetsplatser och bostadsområden. För detta stråk är det av stor vikt att främja trygghetsfaktorer och att förbättra belysningen."

Järnvägen norr om planområdet föreslås i förslag till den nya översiktsplanen reserveras för dubbelspår.

I anslutning till planområdet i nordöst anges verksamhetsområde med risk för brandfarliga gaser, initialt riskområde anges vara 50 meter och riskområde wcs (worst case scenario) anges vara 1000 meter.

Aktuell planprövning bedöms vara förenlig med intentionerna i förslaget till ny översiktsplan för kommunen.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av tre gällande stadsplaner/detaljplaner (se illustration nedan).

Lindahagagatan, från Fabriksgatan i söder till järnvägen i norr och fastigheten Industrin 7 omfattas av detaljplan-stadsplan för del av kv Industrin mm i Simrishamn från 1987. Planen anger allmän plats, gata för Lindahagagatan ända upp till järnvägen. Längs östra sidan av gatan anges även ett mindre stråk av allmän plats, park/plantering. För Industrin 7 anges kvartersmark för industri, med en byggnadshöjd på 8 meter och bebyggelsefritt område närmst gatan. Verksamheterna öster om planområdet omfattas av samma stadsplan-detaljplan och har likartad reglering som Industrin 7.

Fastigheten Simris 203:10 och Lindhagagatan norr om fastigheten omfattas av detaljplan kv Djupadal, Lindhaga och Svarven från 1990. För Simris 203:10 anges kvartersmark för industri med en byggnadshöjd på 6 meter och bebyggelsefritt område närmst gatan. För området norr om fastigheten anger detaljplanen allmän plats industrigata. Verksamheterna väster om planområdet omfattas av samma detaljplan och för fastigheten Djupadal 2 i norr anges kvartersmark för småindustri och hantverk med en byggnadshöjd på 4,5 meter. För fastigheten Simris 8:17 i söder anges kvartersmark för fjärrvärmeverk med en byggnadshöjd på 10 meter.



Gällande detaljplaner i planområdet. Planområdesgräns är vitstreckad. Rött – Detaljplan-stadsplan för del av kv Industrin mm i Simrishamn, 1987-03-27. Blått – Gällande detaljplan för fastigheten är kv Djupadal, Lindhaga och Svarven från 1990-09-27. Gult – Detaljplan-stadsplan för industriområdet i Simrishamn, 1975-02-05.

Planområdet omfattas även av detaljplan-stadsplan för industriområdet i Simrishamn från 1975 som anger allmän plats, gata för Fabriksgatan i söder. Verksamheterna söder om planområdet är planlagda som kvartersmark för industriändamål med en byggnadshöjd på 8 meter.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen. Norr om planområdet finns riksintresset för järnvägen. Se redovisning i illustrationerna nedan. Under rubrik Konsekvenser redogörs för hur planförslaget bedöms påverka riksintresset.

*Riksintresse för järnvägen (3
kap. 8 § MB)*

Riksintresset värde utgörs av en viktig regional persontågsförbindelse vilken ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av järnvägen.

Planavgränsning för planområdet är vitstreckad. Järnvägen som är av riksintresse är markerad blå.



Övriga förordningar och beslut

*Länsstyrelsens regionala
kulturmiljöprogram*

Simrishamn, med delar av planområdet, ingår i ett större område som i länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram är utpekad som särskilt kulturhistoriskt värdefull. Se redovisning i illustrationen till höger. Enligt kulturmiljöprogrammet anges följande motiv för bevarande:

”Simrishamn bevarar karaktären av genuin skånsk småstad, där bebyggelsen till största delen präglas av 1800-talet men där stadsplanen har bibehållit sin medeltida gestaltning. Speciellt värdefulla element i miljön är förutom kyrkan, rådhuset, stadshuset och det äldre byggnadsbeståndet även gatunätet, bebyggelsestrukturen, planken och stenläggningen på gatorna. Även hamnmiljön är av



stor betydelse för Simrishamns identitet.”

Under rubrik Konsekvenser redogörs för hur planförslaget bedöms påverka kulturmiljön.

Även kulturmiljöstråket, Malmö-Simrishamn järnväg, från samma kulturmiljöprogram berör planområdet. Se redovisning i illustrationen till höger. Enligt kulturmiljöprogrammet anges följande motiv för bevarande:

”I stationsområdena är inte bara stationshusen viktiga, utan även övriga byggnader och anläggningar – järnvägshotell, godsmagasin, uthus, lastkajer, perronger, lokstall, vattenkastare, skyltar, signaler etcetera – har stor betydelse, liksom den öppna plats som anger stationsområde. Även orternas struktur, där järnvägsdragningen främst ses i uppdelningen av en fram- och baksida, är viktig. Där tydliga stations- eller järnvägsator finns har de ett stort värde.”

Under rubrik Konsekvenser redogörs för hur planförslaget bedöms påverka kulturmiljön.



FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet omfattar del av ett befintligt verksamhetsområde i västra Simrishamn. Området utgörs av en industrigata som sträcker sig från Fabriksgatan i söder och norrut. På östra sidan av gatan finns en separat gång- och cykelväg som utgör en viktig länk mellan Simrislund i söder och Simrishamn. Inom planområdet ligger tre verksamhetsfastigheter, varav Simris 203:10 är bebyggd, del av Simris 206:1 i norr är delvis utnyttjad för verksamheten inom Industrin 4. Industrin 7 är en obebyggd verksamhetstomt.



Foto 2013, från söder mot norr inom planområdet. Simris 203:10 (till vänster), Industrin 7 (till höger) och Lindhagagatan med den separata gång- och cykelvägen. I bakgrunden syns järnvägen norr om planområdet.

Bebyggelse och verksamheter

Simris 203:10 är en verksamhetsfastighet som idag inhyser idrottsförening Friskis&Svettis samt presentföretaget Ohlsson & Lohaven.

Fastigheten är till stor del bebyggd med parkering inom fastigheten mot gatan i öster och i norr. Fastigheten matas från Lindhagagatan i öster med möjlighet att även nå fastigheten norrifrån. Byggnaden är cirka ca 5,6 m hög och ligger något förskjutet söderut, parallellt med intilliggande gator. I övrigt finns en del grönytor inom fastigheten, som en trädrad längs med Lindhagagatan.



Foto 2013, Simris 203:10 från Lindhagagatan.

Industrin 7 är en obebyggd verksamhetsfastighet som idag är gräsbevuxen. Från Lindhagagatan ligger fastigheten relativt högt belägen. Fastigheten kan matas från Gjuterigatan norr om fastigheten.



Foto 2014, Industrin 7 från Lindhagagatan.

Industrin 4 (utanför planområdet) nyttjar idag, enligt överenskommelse med kommunen, en mindre remsa mark i väster (inom planområdet) för sin plåtslagerverksamhet. Fastigheten är hårdgjord. Infart till Industrin 4 är från Lindhagagatan. Gatan fortsätter ända fram till järnvägen och erbjuder där infartsmöjligheter för fastigheterna både i öster och i väster. Idag finns en befintlig infartsväg åt öster till Industrin 2 (Plastal Industrier Sverige AB) längst i norr. Behovet av denna infartsmöjlighet bedöms ej längre vara aktuell.



Foto 2013, Industrin 4 från
Lindhagagatan.

Omgivningen (utanför planområdet)

I omgivningen av planområdet finns olika slags verksamheter, från byggvaruhus i söder till rörlägg- och plåtverksamhet samt reklamtryckeri i norr. I väster finns fjärrvärmeverk och kommunens förråd/upplagsplats för driftenheten. I öster finns bland annat platsindustrin Plastal.

Miljöförbundet har klassificerat verksamheterna omkring planområdet. Miljöfarlig verksamhet delas in i A-, B- och C-anläggningar (beroende på verksamhetsslag och storlek) samt så kallade U-anläggningar (övriga).

A- och B-verksamheter tillståndsprövas enligt miljöbalken av Länsstyrelsen, för C-anläggningar krävs anmälan. Tillståndsprövningen innebär att verksamhetens miljöpåverkan vägs mot olika enskilda och allmänna intressen. Vid prövningen sker en bedömning om tillstånd kan lämnas för verksamheten och de villkor som ska gälla för denna. Villkoren syftar ofta till att begränsa utsläppens omfattning och kan till exempel innebära krav på införande av reningsteknik.



Olika typer av verksamheter omkring planområdet; orange raster är klassad som B-verksamhet, rött stjärnraster är klassad som C-verksamhet, rött streckraster är klassad som Övrigverksamhet och blått raster är klassad som U-verksamhet. Planområdesgräns är vitstreckad.

I planområdet finns ingen verksamhet som är klassificerad som miljöfarlig med undantag för industrigatorna. Inga kända markföroreningar inom planområdet förekommer. Om föroreningar påträffas vid exploatering ska tillsynsmyndigheten informeras enligt 10 kap 11§ MB. I övrigt se tillhörande illustration ovan.

Geoteknik

Enligt SGU:s jordartskarta (1:50 K) utgörs planområdet av olika sammansättningar av morän och morängrovlera. Marken i området sluttar norrut och området ligger cirka 27 m ö.h. i söder och cirka 22 m ö.h. i norr.

Gator och trafik

Planområdet matas ifrån korsningen mellan Fabriksgatan och Lindhagagatan i söder. Lindhagagatan sträcker sig sedan mot norr till järnvägen, men förgrenar sig också västerut i en återvändsgata. Kommunen är väghållare för gatorna i planområdet och skyltad hastighet är 50 km/h. Fabriksgatan är rekommenderade som transportväg för farligt gods.

I planområdet är parkeringssituation stundtals belastad med mycket bilar parkerade längs med Lindhagagatan. Detta gäller särskilt kvällstid när det är mycket besökare i området. Genom Simrishamns kommuns parkeringsnorm (antagen av samhällsbyggnadsnämnden 2013-05-07) ställs krav på norm för parkering beroende på verksamhet.

Igenom planområdet finns en gång- och cykelväg som förbinder Simrislund och norra/nordvästra Simrishamn. Förbindelsen utgör en mycket viktig länk för gång- och cykeltrafiken mellan skolor, arbetsplatser, aktiviteter och bostadsområden. Gång- och cykelvägen sträcker sig på östra sidan av Lindhagagatan och är separerad från biltrafiken. I planområdet är gång- och cykelvägen sammanhängande, med endast avbrott i korsningarna med Fabriksgatan och Gjuterigatan, fram till infartsvägen till Industrin 2 (Plastal) i norr. I denna fyrvägskorsning övergår sedan gång- och cykeltrafik i blandtrafik på norra delen av Lindhagagatan fram till järnvägsöverfarten. Området har dessutom flera in- och utfarter och mark behövs även för transporter med tung trafik vilket ibland skapar en komplicerad trafiksituation. Befintlig cykelöverfart är dessutom avspärrad strax söder om Industrin 3 vilket gör att gående och cyklister tvingas ut i korsningen då de ska fram längs gång- och cykelstråket.



Vägar och gång- och cykelvägar i och omkring planområdet. Planområdesgräns är vitstreckad. Gula streckade linjer är gator, lila streckade linjer är gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns i form av regionbuss med hållplats vid Christian IV:s väg i väster med ett flertal avgångar mot olika destinationer. Avståndet till tågstationen, Simrishamns station, är strax över 1 km med tåganslutningar till Tomelilla/Ystad/Malmö.

Kulturmiljö och historik

Inom planområdet, som utgörs av ett befintligt verksamhetsområde, finns inga kända arkeologiska fynd eller områden registrerade.

Service

I och omkring planområdet finns publika verksamheter som erbjuder service och handel till enskilda. I övrigt är det befintliga dagligvaruservice i form av bland annat skola, sjukvård, bank och fritidsaktiviteter utspridd inom tätorten men med en koncentrerat främst till de centrala delarna kring Simrishamns äldre stadskärna och längs Storgatan.

Tillgänglighet

Planområdet utgörs av ett allmänt tillgängligt verksamhetsområde med en blandning av privata verksamhetsfastigheter planlagda som kvartersmark. Omkring planområdet finns allmänna/kommunala gator med separat gång- och cykelväg. För gång- och cykelstråket är det av stor vikt att främja trygghetsfaktorer samt säkerheten i de punkter och sträckor där oskyddade trafikanter kommer i kontakt med övrig trafik.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, el, tele, vatten- och avlopp, dagvattenhantering

Österlenkraft AB är eldistributör i området. Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, dagvatten och avloppsvatten och ledningarna finns i anslutning till Lindhagagatan. I övrigt finns fjärrvärmeledningar i planområdet och cirka 140 meter utanför området har E.ON Elnät regionnätsluftledningar.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Planförslaget innefattar kvartersmark för industri samt industri- och centrumändamål inom befintligt verksamhetsområde i Simrishamn. Förslaget innefattar vidare att befintlig industrigata och att befintlig gång- och cykelväg i stort planläggs för respektive ändamål.

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar sammanfattat:

- Separat planlagd gång- och cykelväg längs med Lindhagagatan med krav på stängsel utan öppning på sträcka i norr
- Lindhagagatan planläggs som industrigata med sträckor av in- och utfartsförbud
- Utökning av industriändamål (J) mot väster från Industrin 4, ca 390 kvm, där byggnad inte får uppföras

- Industri- och centrumändamål (JC) inom Simris 203:10, ca 0,9 ha
- Industri- och centrumändamål (JC) inom Industrin 7, ca 0,7 ha
- Bestämmelser om exploateringsgrad, andel ej hårdgjord yta, placering och utformning inom fastigheter för industri- och centrumändamål

Bebyggelse

Detaljplanen innefattar ca 1,7 ha kvartermark för industri- och centrumändamål uppdelat på de två fastigheterna Simris 203:10 och Industrin 7. Inom fastigheterna får hotell eller annan typ av tillfälligt boende inte anordnas. Minst 10 procent av fastigheterna får ej vara hårdgjorda. Största byggnadsarea är 45 procent av fastighetsarean och högsta byggnadshöjd är 8 meter. Placering av bebyggelse regleras med prickmark, där byggnad inte får uppföras, samt genom placeringsbestämmelser. För båda fastigheterna gäller att byggnad placeras med valfri sida parallellt med prickmark mot intilliggande gata för att skapa en bebyggelsestruktur anpassat till industriområdet. Inom Industrin 7 ska byggnader placeras minst 6 meter från fastighetsgräns (p₁). Inom Simris 203:10 ska byggnader placeras minst 6 meter från fastighetsgräns där placeringen mot fastighetsgräns inte redan begränsas av prickmark (p₂). Detta med anledning av att Simris 203:10 redan delvis är bebyggd närmare fastighetsgräns än 6 meter i söder. Planbestämmelserna motverkar heller inte framtida fastighetsregleringar om behovet uppstår.

Detaljplanen innefattar även ca 388 kvm kvartersmark för industriändamål där byggnad inte får uppföras. Syftet med industrimarken är att möjliggöra för en utökning av verksamhetsområdet för Industrin 4 i öster.

Grönstruktur

Planförslaget innehåller ingen planlagd naturmark.

Största totala byggnadsarea inom kvartersmarken är 45 procent av fastighetsarean inom kvartersmarken för industri- och centrumändamål. Planen föreslår även inom samma ändamål att minst 10 procent av marken ej får vara hårdgjord.

Trafik

Biltrafik och parkering

I planförslaget föreslås del av Fabriksgatan i anslutning till Lindhagagatan planläggas som huvudgata. Lindhagagatan föreslås planläggas som industrigata. Båda vägarna är befintliga. Fastigheterna Djupadal 2, Industrin 9 och Simris 8:17, 203:5, 203:10 föreslås få begränsningar med in- och utfartförbud mot delar av befintliga gator i planområdet. Föreslagen planbestämmelse bedöms påverka delar av fastigheten Djupadal 2 befintliga in- och utfarter.

I övrigt ska parkering anordnas på kvartersmarken inom den egna fastigheten.

Gång- och cykel

Den befintliga gång- och cykelvägen längs Lindhagagatan planläggs som en separat gång- och cykelväg. I norra planområdet mellan fastigheterna Djupadal 2 och Industrin 3 föreslås att

mark ska vara tillgänglig för gående och cyklister. Vidare norrut föreslås krav på stängsel utan öppning inom kvartersmarken för industriändamål på östra sidan av gång- och cykelvägen. Denna sträcka som idag är den nordligaste delen av industrigatan övergår nu helt till ändamålet gång- och cykelväg.

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, föreslås i södra delen av Simris 203:10 samt inom Simris 206:1 i norra delen av planområdet.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän plats.

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.

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 riktlinjer för utomhusluft (luftkvalitetsförordningen 2010:477), normerna är huvudsakligen baserade på krav i EU-direktiv. Miljökvalitetsnormerna (MKN) för utomhusluft gäller för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), arsenik, kadmium, nickel, bensen(a)pyren och ozon. Inga mätningar av luftföroreningar har gjorts i Simrishamns kommun. Angivna utsläpp av VOC (flyktiga organiska ämnen, dessa frigörs vid ofullständig förbränning av ämnen som bensen, olja, trä m.m.) från Plastals verksamhet inom Industrin 2 understiger fastställda MKN. Planens genomförande som innebär att industriändamålen i området utökas med centrumändamål bedöms inte medföra till en betydande påverkan för att inverka på MKN för luft.

Vatten

Uppgifterna om miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten samt information kopplat till vattenområden är hämtade från VISS, Vatteninformationssystem Sverige (www.viss.lansstyrelsen.se, tillgänglig 2014-06-13). Planområdet berör SMHI huvudavrinningsområde (88/89) med delavrinning som mynnar ut i havet i öster. Både

Tommarpsån och kusten bedöms i den preliminära statusklassning 2015 ha måttlig ekologisk status och uppnår ej kemisk status. I området är det god kvantitativ och god kemisk grundvattenstatus.

Planområdet ligger utanför influensområde för Simrishamns Järnvägsborra. Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten. Kommunala ledningar finns i området.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra till en negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten.

Markradon

Inga radonmätningar har gjorts i planområdet.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar inom fastigheterna förekommer. Om föroreningar påträffas vid exploatering ska tillsynsmyndigheten informeras enligt 10 kap 11§ MB.

Hälsa och säkerhet

Vägtrafik

Förslaget bedöms inte innebära någon markant förändring av bullernivån i området. Planområdet, som ligger i Simrishamns större verksamhetsområden samt i anslutning till Simrishamns primära infrastruktur bedöms inte som särskilt känslig för vägbuller genom stora avstånd till känslig markanvändning.

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)
Inomhus	30	45 (nattetid)*
Utomhus		
- 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

Farligt gods, bebyggelsefritt avstånd på 30 meter

Fabriksgatan i södra planområdet är rekommenderad som primär transportled för farligt gods. I planförslaget föreslås ingen känslig markanvändning i anslutning till riskkällan.

Tåg

Riksintresse för järnvägen bedöms inte påverkas negativt. I planområdet föreslås kvartermark för industriändamål på samma avstånd till järnvägen som för kvartersmarken i gällande detaljplan som angränsar till planområdet i nordöst. Även föreslaget reservat för dubbelspår för järnvägen bedöms inte påverkas av detaljplaneförslaget. Planförslaget bedöms också tillgodose behövliga avstånd, ytor och sikt med hänsyn till den befintliga järnvägsöverfarten

som finns för gående och cyklister norr om planområdet. Stängsel bör placeras minst 10 meter från järnvägsspåret. Vid närmare placering måste det skyddsjordas och kontakt ska då tas med Trafikverket före montering.

Elektromagnetiska fält

Inga kända elektromagnetiska fält förekommer inom planområdet. Omkring elledningar och elektriska apparater finns elektriska och magnetiska fält som gemensamt kallas för elektromagnetiska fält. Närmsta elektrifierad järnväg föreslås industriändamål och bedöms ej som en känslig markanvändning. Elektromagnetiska fält finns runt om kontaktledningarna belägna omkring 5,5 meter ovanför rälsen. Vid ett avstånd om 20 meter och när inga tåg är i närheten är strålningen omkring 0,1 μT , vilket motsvarar normal nivå på ett kontor. När tåg passerar är strålningen som starkast några minuter, medan strålningen är relativt svag när inga tåg är i närheten.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Planförslaget bedöms inte ha några negativa effekter på den biologiska mångfalden eller naturmiljön. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra någon direkt förändring gentemot nuläget. Planförslaget innefattar en planbestämmelse att kvartermarken regleras så att högst 45 procent av fastigheterna inom kvartermarken får bebyggas med byggnader. Idag är redan Simris 203:10 bebyggt. Planbestämmelse om att minst 10 procent av kvartermarken ej får vara hårdgjord föreslås. Detta krav tillgodoses idag inom både Simris 203:10 och Industrin 7. Tillsammans bedöms dessa planbestämmelser vara två positiva faktorer för naturmiljön och den biologiska mångfalden i området vid planens genomförande och på sikt.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa effekter på utpekade kulturmiljövärden som de regionala kulturmiljöstråken och att Simrishamn är ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område. Detta med hänsyn till att planförslaget enbart berör ett befintligt verksamhetsområde men en marginell utökning av industriändamål inom befintlig gatumark.

Inom planområdet finns inga kända arkeologiska fynd eller områden registrerade.

Sociala konsekvenser

Planförslaget ligger inom befintlig verksamhetsområde och innebär en mindre utökning av industriändamål samtidigt som befintlig gång- och cykelväg säkerställs. Genom förslag på att bredda industriändamålet inom planområdet med centrumändamål bedöms området kunna erbjuda ett mer tillgängligt område med fler olika verksamheter vilket kan gynna den sociala mångfalden i staden. Säkerställandet av gång- och cykelvägen bedöms även vara av stor betydelse för att stärka det s.k. ”idrottsstråket”.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde i Simrishamn och erbjuder utöver förslag på att säkerställa gång- och cykelvägen inga allmänna ytor att vistas inom.

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

Antagande och laga kraft under 2014.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för iordningsställande av kvartersmarken inom sin fastighet.

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal behövs.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Föreslaget J-betecknat område inom fastigheten Simris 206:1 regleras lämpligen till intilliggande fastighet (Industrin 4) efter överenskommelse mellan kommunen och fastighetsägaren. Marken som avses är på cirka 388 kvm. Fastighetsregleringen initieras av intilliggande fastighetsägare (Industrin 4).

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Ledningsrättigheter behöver bildas inom planlagda u-områden vid ett genomförande av detaljplanen. Detta ska initieras och bekostas av ledningsägaren.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planarbetet bekostas devis av sökande i förhållande till nyttoandel i detaljplanen. Ett planavtal har upprättats med sökande.

Övrigt

Eventuella flytt eller ändring av kabelanläggningar initieras och bekostas av den som så begär.

Tekniska frågor

Arkeologi

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

Stängsel i anslutning till järnvägsspår

Stängsel som uppförs närmare järnvägsspåret än 10 meter ska vara skyddsjordad och kontakt ska då tas med Trafikverket före montering.

MEDVERKANDE

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

Johan Lund, trafikingenjör, Magnus Mårtensson, VA-ingenjör, Mikael Ferngård, lantm.ingenjör, Eva Ferlinger, planarkitekt, Madeleine Persson, planassistent, Ingvar Bengtsson samt Anders Wanstadius, tf samhällsbyggnadschef.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Planenheten

Joel Hedin
Planarkitekt



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Joel Hedin

2014-06-11

2013/165

Detaljplan för del av Simris 206:1 samt Simris 203:10, Industrin 7 m.fl., Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET		
SIMRISHAMN 3:1	SIMRISHAMN KOMMUN 272 80 SIMRISHAMN	
SIMRIS 206:1	SE SIMRISHAMN 3:1	NYTTJANDERÄTT: NORDHS LANTBRUKS AB STENEBERG 272 91 SIMRISHAMN
SIMRIS 203:10	SALANA ÖSTERLEN AB FABRIKSGATAN 10 A 272 36 SIMRISHAMN	HYRESGÄSTER: FRISKIS & SVETTIS SIMRISHAMN LINDHAGAGATAN 3 272 36 SIMRISHAMN OHLSSON & LOHAVEN AB LINDHAGAGATAN 3 272 36 SIMRISHAMN
INDUSTRIN 7	SE SIMRISHAMN 3:1	

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

INDUSTRIN 2	PLASTAL INDUSTRI AB LINDHOLMSPIREN 9 417 56 GÖTEBORG
INDUSTRIN 3	CIMBRISHAMN RÖR-& FASTIGHETSSERVICE AB BOX 56 272 22 SIMRISHAMN
INDUSTRIN 4	DAHLBERG, KJELL GÖTE ÖSTERLENVÄGEN 20 277 40 SANKT OLOF

INDUSTRIN 5	OSKAR NORDSTRÖM AB RUDBECKSGATAN 208 216 20 MALMÖ	
INDUSTRIN 9	ELMOTORSERVICE I SIMRISHAMN AB KOPPARGATAN 18 271 39 YSTAD	
INDUSTRIN 10	ÖSTERLINDS BYGGENTREPRENÖR AB HÖSTGATAN 31 272 37 SIMRISHAMN	
FRÄSEN 1	HANS ANDERS BYGG AB BOX 53 274 22 SKURUP	
SIMRIS 203:5	HERR NILSSONS BYGG AB MAGNUS NILSSON TORGGATAN 1 272 61 GÄRSNÄS	
SIMRIS 8:17	SIMRISHAMNS ENERGI AB TESTGATAN 3 272 36 SIMRISHAMN	
LINDHAGA 2	ÖSTERLENS KRAFT AB TESTGATAN 3 272 36 SIMRISHAMN	
SIMRIS 203:3	SE SIMRISHAMN 3:1	
DJUPADAL 1	SJÖLIN, ROLF GUNNAR LINDHAGAGATAN 10 272 36 SIMRISHAMN	
DJUPADAL 2	SIN FASTIGHET AB FABRIKSGATAN 10 A 272 36 SIMRISHAMN	
SOLROSEN 10	SE SIMRISHAMN 3:1	NYTTJANDERÄTT: SE INDUSTRI 4
SIMRISHAMN 2:58	STATEN TRAFIKVERKET 781 89 BORLÄNGE	

Uppgifterna är hämtade från TEFAT/FIR fastighetsinformation

Joel Hedin
Planarkitekt

Madeleine Persson
Planassistent



GRANSKNINGSUTLÅTANDE (ANTAGANDEHANDLING)

Detaljplan för del av Simris 206:1 samt Simris 203:10, Industrin 7 m.fl., Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

Upprättad 2014-08-27

Hur samrådet har bedrivits

Förslag till detaljplan för del av Simris 206:1 samt Simris 203:10, Industrin 7 m.fl., Simrishamn, upprättad 2014-06-13, har varit föremål för samråd under tiden 28 juli – 25 augusti 2014. Detaljplanen har under samrådet funnits tillgänglig på biblioteket i Simrishamn, i samhällsbyggnadsförvaltningens lokal, foajén i stadshuset samt på Simrishamns kommuns hemsida. Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens (2010:900) regler som enkelt planförfarande. Meddelande har framförts under planprocessen om att något ytterligare tillfälle att komma in med synpunkter inte avses att lämnas.

Vid samrådet slut har 11 yttranden inkommit.

Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden

Under samrådsskedet har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

- Markföreningar
- Dagvattenhantering
- Stängsel närmast järnvägsspåret

Förslag till revideringar i planhandlingarna

Efter samrådsskedet har planhandlingarna sammanfattat reviderats i följande avseenden:

Plankarta med planbestämmelser

- Planbestämmelse om dagvattenhantering utgår.

Planbeskrivning

- Upplysningen om ansvar enligt 10 kap. Miljöbalken.
- Upplysningen om krav vid uppförande av stängsel närmast järnvägsspåret.
- Upplysning om att regionnätsluftledningar finns utanför planområdet.

Kvarstående synpunkter på planhandlingarna

Myndigheter, statliga verk

Inga myndigheter eller statliga verk bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna.

Kommunala och regionala organ

Inga kommunala eller regionala organ bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna.

Sakägare och övriga

Inga sakägare och övriga bedöms ha synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna.

Inkomna yttranden (under samrådstitiden)

I detta kapitel redogörs för samtliga skriftligt inkomna yttranden tillsammans med kommentar från samhällsbyggnadsförvaltningen. Längre yttranden har för enkelhetens skull delats upp med delkommentarer från samhällsbyggnadsförvaltningen. Längst bak i granskningsutlåtandet återfinns en kopia på hela Länsstyrelsens yttrande.

Följande har inget att erinra på planförslaget:

- *Lantmäteriet (2014-08-15)*
- *Regionala tillväxtnämnden, Region Skåne (2014-08-18)*
- *Socialförvaltningen, Simrishamns kommun (2014-08-05)*
- *Myndighetsnämnden, Simrishamns kommun (2014-08-12)*
- *Samhällsbyggnadsförvaltningen, Simrishamns kommun (2014-08-14)*
- *Kultur- och fritidsnämnden, Simrishamns kommun (2014-08-19)*
- *TeliaSonera Skanova Access (2014-07-28)*

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

Myndigheter, statliga verk

Länsstyrelsen (2014-07-30)

(Yttrandet i sin helhet finns bifogad till detta granskningsutlåtande.)

Hälsa och säkerhet

Markföreningar

Det kan inte uteslutas att det inom planområdet kan finnas markföreningar. Om föreningar påträffas vid exploatering ska tillsynsmyndigheten informeras enligt 10 kap 11§ MB. Planhandlingarna bör kompletteras med uppgifter om ansvar enligt 10 kap. Miljöbalken.

Samhällsbyggnadsförvaltningens delkommentar: Yttrandet är noterat. Upplysningen kompletteras som information i planhandlingarna.

Plantekniska synpunkter

Länsstyrelsen anser att tvingande bestämmelser med stöd av plan- och bygglagen är olämpliga att använda inom verksamhetsområde för dagvatten då dagvattenfrågan inom dessa områden regleras i lagen om allmänna vattentjänster (LAV). Inom dessa områden är det tydligt att VA - huvudmannen är skyldig att ta hand om allt dagvatten som alstras inom ett verksamhetsområde för dagvatten (Prop. 2005/06:78 s 43). Att reglera frågor i detaljplan som regleras i annan lagstiftning är inte lämpligt. Lokalt omhändertagande av dagvatten inom verksamhetsområde bör ske frivilligt och uppmuntras exempelvis med stöd av differentierade dagvattentaxor. Om det är önskvärt med lokalt omhändertagande av dagvatten på kvartersmark är det däremot viktigt att detta stöds av bestämmelserna i planen. Exempelvis kan det finnas anledning att redovisa markområden på plankartan där dagvatten får omhändertas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens delkommentar: Yttrandet är noterat. Påtalad planbestämmelse utgår i den reviderade plankartan.

Trafikverket (2014-08-13)

Framför att stängsel bör placeras minst 10 meter från järnvägsspåret. Vid närmare placering måste det skyddsjordas och kontakt ska då tas med Trafikverket före montering.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Yttrandet är noterat. Upplysningen kompletteras som information i planhandlingarna.

Kommunala och regionala organ

Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund (2014-08-14)

Framför att räddningstjänsten inte har något att erinra, under förutsättning att rekommendationerna från länsstyrelsen angående riskhantering i detaljplaneprocessen följs.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Yttrandet är noterat. Se länsstyrelsens yttrande.

Sakägare och övriga

E.ON Elnät Sverige AB (2014-08-26)

Framför som upplysning att E.ON Elnät har regionnätsluftledningar cirka 140 meter utanför området.

Samhällsbyggnadsförvaltningens delkommentar: Yttrandet är noterat och planbeskrivningen kompletteras med informationen.

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

Planenheten

Joel Hedin
Planarkitekt



Länstyrelsen
Skåne

SIMRISHAMNS KOMMUN Kommunstyrelsen
2014 -07- 30
Dnr

YTTRANDE

1(2)

2014-07-29

Dnr 402-19132-14
91-B-0300

Kontaktperson

Samhällsbyggnadsavdelningen
Enheten för samhällsplanering
Tina Weberg
010-224 12 86
tina.weberg@lansstyrelsen.se

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planenheten
Simrishamns kommun
272 80 SIMRISHAMN

Samråd om detaljplan för del av Simris 206:1 samt Simris 203:10, Industrin 7 m.fl., Simrishamn, Simrishamns kommun

Redogörelse för ärendet

Syfte med detaljplanen är att inom industriområde i västra Simrishamn pröva lämpligheten i en utökning av området mot väster, fastställa gällande markanvändning samt förstärka gång- och cykeltrafik med cykelväg i nord-sydlig riktning. Planområdet ligger i västra Simrishamn, inom ett befintligt industriområde. Marken är i dagsläget planerad för bl.a. industriändamål och förslaget har stöd i gällande översiktsplan. Planen handläggs med enkelt planförfarande.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Det kan inte uteslutas att det inom planområdet kan finnas markföroreningar. Om föroreningar påträffas vid exploatering ska tillsynsmyndigheten informeras enligt 10 kap 11§ MB. Planhandlingarna bör kompletteras med uppgifter om ansvar enligt 10 kap. Miljöbalken.

Plantekniska synpunkter

Länstyrelsen anser att tvingande bestämmelser med stöd av plan- och bygglagen är olämpliga att använda inom verksamhetsområde för dagvatten då dagvattenfrågan inom dessa områden regleras i lagen om allmänna vattentjänster (LAV). Inom dessa områden är det tydligt att VA -huvudmannen är skyldig att ta hand om allt dagvatten som alstras inom ett verksamhetsområde för dagvatten (Prop.



2005/06:78 s 43). Att reglera frågor i detaljplan som regleras i annan lagstiftning är inte lämpligt. Lokalt omhändertagande av dagvatten inom verksamhetsområde bör ske frivilligt och uppmuntras exempelvis med stöd av differentierade dagvattentaxor. Om det är önskvärt med lokalt omhändertagande av dagvatten på kvartersmark är det däremot viktigt att detta stöds av bestämmelserna i planen. Exempelvis kan det finnas anledning att redovisa markområden på plankartan där dagvatten får omhändertas.

Detta yttrande har beslutats av *biträdande länsarkitekt* Petter Eiring med *planhandläggare* Tina Weberg som föredragande. I den slutliga handläggningen har också *vattenstrateg* Pär Persson deltagit.

Petter Eiring

Tina Weberg