



LAGA KRAFT

Dnr SBN 2016/584

Laga kraft besked för detaljplan för del av Garvaren 3 och Simrishamn 3:1, m fl, Simrishamns kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige beslutade 2017-02-27 att anta detaljplan för del av Garvaren 3 och Simrishamn 3:1, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen beslutade 2017-03-23 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att prövning av kommunfullmäktiges beslut inte ska ske.

Detaljplanen har vunnit laga kraft 2017-04-05.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Linda Larsson
Planarkitekt
Plan- och bygglovsenheten



Plannummer: Simrishamn 217

**Detaljplan för del av Garvaren 3 och del av Simrishamn 3:1
m fl**

i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING



UPPRÄTTAD 2016-09-22 rev 2017-01-26

ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 2017-02-27 § 28

LAGA KRAFT 2017-04-05

NORMALT PLANFÖRFARANDE, PBL 2010:900

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

INLEDNING

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Planbeskrivning, 2017-01-26
- Plankarta med planbestämmelser, 2017-01-26
- Granskningsutlåtande, 2017-01-26
- Samrådsredogörelse, 2016-11-24
- Fastighetsförteckning, 2017-01-26
- Behovsbedömning, 2016-09-22
- Miljökonsekvensbeskrivning, 2017-01-26
- Samlad bedömning, 2017-01-26

Utredningar

Utredningar som har legat till grund för planarbetet:

- Simrishamns stationsområde – bullerutredning, Tyréns, 2015-04-01
- Riskutredning verksamheter inom Kv Garvaren, Tyréns, 2015-11-19
- Riskutredning kv Garvaren, Tyréns, 2015-04-01
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheterna Garvaren 3 och Simrishamn 3:1, Tyréns, 2016-02-01
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning inom fastigheten Garvaren 3, Tyréns, 2015-12-18
- Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik, Tyréns, 2016-08-30
- Projekteringsunderlag/Geoteknik, Tyréns, 2016-08-30
- Angående de preliminära resultaten från arkeologisk utredning inför detaljplan inom Skansenområdet, fastigheterna Garvaren 3 m fl, Länsstyrelsen, Dnr 431-13783-2016, 2016-11-11
- Riskbedömning av område inom Simrishamn 3:1, Simrishamn, Tyréns, 2016-10-07 rev 2016-10-14
- PM – Bemötande av länsstyrelsens yttrande, riskutredning Kv Garvaren, Tyréns, 2016-11-21
- Översiktlig bedömning av naturmiljö på fastigheten Garvaren 3, Kommunekolog, Simrishamns kommun, 2016-11-10
- Dagvattenutredning, Sweco, 2016-11-28

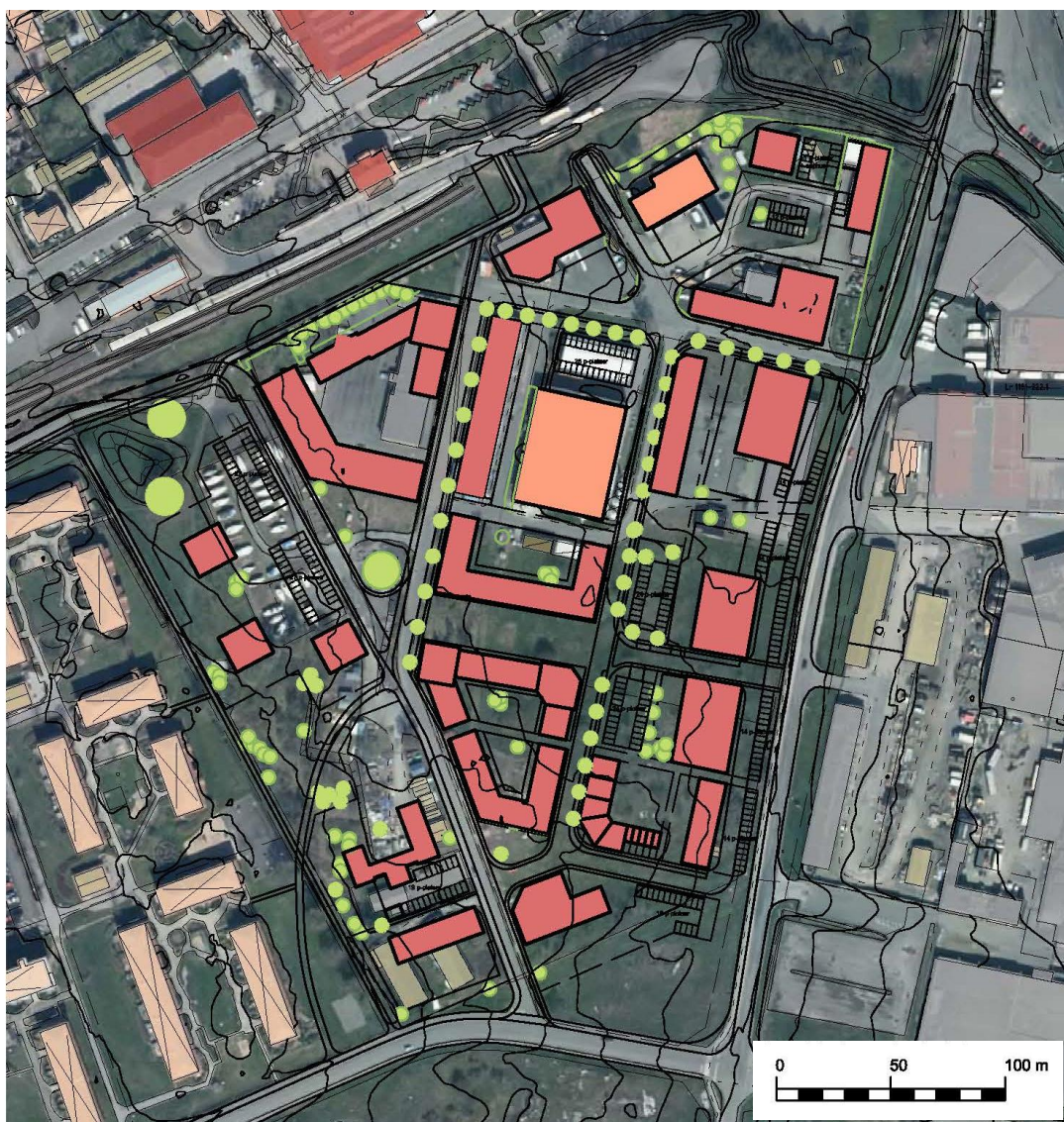
Bakgrund

Simrishamnsbostäder och Simrishamns industrifastigheter har tagit initiativ till planen. Kommunstyrelsen beslutade 2014-03-19 § 49 ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplanarbetet för fastigheterna Garvaren 3 och Simrishamn 3:1 m.fl.

Simrishamnsbostäder beslutade i samråd med kommunen 2015-05-18 att ärendet inleds med ett planprogram för att sammanställa förutsättningar och samla in synpunkter.

Planprogrammet som omfattade hela Skansens industriområde har varit på samråd under tiden 2016-05-11 till 2016-06-15. Planprogrammet redovisade ett område för blandad bebyggelse som ger möjlighet att utveckla de obebyggda tomterna i en annan riktning samtidigt som de befintliga verksamheterna ges möjlighet att vara kvar. Det är viktigt att bevara överblicken och se hur varje detaljplan påverkar helheten då planläggningen för Skansenområdet kommer att delas upp i många små detaljplaner. För att skapa ett område med samhörighetskänsla och som kan ge ett mervärde utan att det behövs åtgärder i efterhand bör ett gemensamt gestaltungsprogram tas fram.

Samhällsbyggnadsnämnden fattade beslut 2016-09-22 § 131, om att skicka detaljplanen och miljökonsekvensbeskrivningen på samråd och 2016-11-24 § 163 fattade de beslut om att skicka detaljplanen och miljökonsekvensbeskrivning på granskning. Planhandlingarna har varit ute på samråd under tiden 2016-10-03 till 2016-10-24 och på granskning under tiden 2016-12-03 till 2017-01-14.



Översikt från planprogrammet som visar hur Skansen kan komma att se ut i framtiden.

Syfte

Syftet med detaljplanen är pröva möjligheten att tillåta bostadsbebyggelse inom planområdet som ska utformas med hänsyn till riksintresset för kulturmiljö norr om Stenbocksgatan.

Plandata

Planområdet utgör ca 1,5 hektar. Fastigheterna som ingår i planområdet är delar av Simrishamn 2:77, 3:1, Garvaren 3 som ägs av Simrishamns kommun samt del av Simrishamn 2:58 som ägs av Trafikverket.



Ungefärlig planområdesgräns visas som en streckad vit linje. Planen avgränsas i väster av bostadsområdet Bruket, i norr av stationsområdet, i öster av befintlig industribebyggelse och i söder av en före detta industrideponi.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Enligt 3 kap i miljöbalken (MB) ska mark- och vattenområden användas för de ändamål de är mest lämpade för, med hänsyn till läge, beskaffenhet och föreliggande behov. Användning som ur allmän synpunkt medför en god hushållning ska ges företräde. Fjärde kapitlet innehåller särskilda bestämmelser som berör vissa områden i landet som utgör riksintresse för natur- och kulturvärden. Det femte kapitlet innehåller föreskrifter om miljö kvalitetsnormer för

luft, vatten och miljö. Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken.

Miljöpåverkan

En miljökonsekvensbeskrivning upprättas då planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt den behovsbedömning som upprättats för planen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanens intentioner. I Översiktsplan för Simrishamns kommun, antagen av kommunfullmäktige 2001-05-28, konstateras att Simrishamns tätort ska ingå i en fördjupad översiktsplan. Övriga ställningstaganden från den gällande översiktsplanen är att vid framtida ny bebyggelse av bostäder bör en större del lokaliseras i anslutning till Simrishamns tätort där god tillgång på service och kommunikationer finns, och förutsättningarna är goda att bygga attraktivt i närheten av natur och hav. En utbyggnad av bostäder ska också göras med hänsyn till ortens identitet och struktur. Aktuell detaljplan bedöms inte strida mot intentionerna i den gällande översiktsplanen.

Antagandehandling, Framtiden, Översiktsplan för Simrishamns kommun

Arbetet med en ny översiktsplan ”Framtiden, Översiktsplan för Simrishamns kommun” har pågått under en längre tid. Vid detta utskick är handlingen antagen men har ej vunnit laga kraft, då den är överklagad. I antagandehandlingen beskrivs planområdet, tillsammans med hela Skansenområdet, som ett utvecklingsområde där det förespråkas blandstad med bostads- och centrumändamål, kontor och icke-störande småskalig verksamhet.

Detaljplan

Planområdet omfattas av två gällande detaljplaner: Förslag till ändring av stadsplan för Garvaren mm i Simrishamn som vann laga kraft 1987-12-01 samt Förslag till stadsplan för stationsområdet och del av stadsägan nr 3 i Simrishamn som vann laga kraft 1952-11-28.

Stadsplan för stationsområdet och del av stadsägan nr 3 i Simrishamn

- Område för järnvägsändamål som i dag är ruderatmark i anslutning till järnvägsspåren.
- Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Stadsplan för Garvaren m.m.

- Allmän platsmark (park eller plantering) som i dagsläget används som båtuppställningsplats. Denna användning strider mot bestämmelserna i gällande detaljplan.
- Utbredningen av grönområdet är mindre i verkligheten än vad som anges i detaljplanen.
- För resterande område som omfattas av gällande detaljplan medges markanvändning för industri- och småindustriändamål.
- Inom ett band närmast den allmänna platsmarken i väster tillåts småindustri med byggnadshöjd 7 meter.
- I östra delen av området tillåts industri med byggnadshöjd 10 meter.
- Industriområdet är inte fullt utbyggt.
- Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Riksintressen

Planområdet förutsätter ianspråktagande av grönytor som ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv och turism (4 kap 2 § MB) samt riksintresse för kustzonen (4 kap 4 § MB). Dessutom är Österlenbanan av riksintresse för järnväg (3 kap 8 § MB).

Riksintresse för kustzonen (4 kap 4 § MB)

Planområdet omfattas av riksintresse för kustzonen som gäller för hela kustremsan i kommunen. Riksintresset syftar till att skydda kustzonen mot hög exploatering och främja åtgärder som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.



Infarten till området från Ehrnbergsvägen ligger i direkt anslutning till det kommunala naturreservatet och betesmarken vid Tjuvasten.

Riksintresse för turism och rörligt friluftsliv (4 kap 2 § MB)

Planområdet omfattas av riksintresse för turism och rörligt friluftsliv. Riksintresset sträcker sig från Örnahusen till Åhus. Turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivet, ska särskilt beaktas. Riksintresset består bland annat av att skydda närheten till både hav och kulturhistorisk bebyggelsemiljö såväl som bad, fiske och möjligheten att röra sig längs havet i långa obrutna sträckor.

Riksintresse för trafik, järnväg (3kap 8 § MB)

Planområdet gränsar till riksintresse för trafik – järnväg, (Ystad)-Simrishamnbanan även kallad Österlenbanan. Riksintresset ska säkra möjligheten att trafikera sträckningen med järnväg nu och i framtiden.

Övriga beslutsunderlag

Skydd av natur

Det finns groddjur som större och mindre vattensalamander samt lövgroda i Skansens naturreservat som ligger strax söder om planområdet. Groddjuren är skyddade enligt artskyddsförordningen. Även om planområdet inte erbjuder fortplantningsmiljöer för groddjuren, finner Länsstyrelsen det inte helt osannolikt att djuren ändå förekommer där, då det kan finnas födosöks- eller övervintringsplatser inom området.

Kulturmiljöstråk

Planområdet ingår i det regionala kulturmiljöprogrammet som Länsstyrelsen antog 2006 där området Simrishamn – Simrislund är utpekad som innehållande av särskilt värdefulla kulturmiljöer i kommunen och genom de två utpekade kulturmiljöstråken Skånelinjen (Per Albin-linjen) samt Malmö-Simrishamn järnväg.

Farligt godsled

Planområdet ligger inte i närheten av Länsstyrelsens utpekade områden för farligt godsled, men det ligger i närheten av järnvägen som kan användas som transportled för farligt gods. I dagsläget går det dock inga godståg på sträckan.

Riktlinjer för beaktande av översvämningsrisk vid fysisk planering

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

Planområdet ligger som lägst 14 meter över havet och bedöms därför inte löpa någon risk att drabbas av framtida översvämning. Det kan dock uppstå problem i området på grund av dagvattenavledning då berggrunden ligger nära marknivån vilket minskar möjligheterna till infiltration.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation



Inom planområdet består marken i norr av ett grönområde med en kulle och ett par större solitärträd, varav ett är speciellt. Det är en bok som syns i fotografiet ovan. Det finns en gångstig som går diagonalt inom det befintliga grönområdet. I planområdets östra del används marken idag som en båtuppställningsplats. I områdets södra del finns uppvuxen vegetation, som kan vara en lämplig livsmiljö för groddjuren, söder om Ehrnbergsvägen i naturområdet Tjuvasten. I planområdets västra gräns finns en asfalterad gång- och cykelväg.

Bebyggelse

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet.

Gator och trafik

Det finns inga befintliga vägar för biltrafik inom planområdet. Planområdet angörs i nordväst och nordöst av en gång- och cykelväg. Det finns en gång- och cykelväg i planområdets västra del samt en gångstig som löper diagonalt över grönområdet i nordväst.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till stationsområdet med såväl tåg- och bussförbindelser, som har Simrishamns station som start- och slutpunkt. Tågtrafiken trafikeras cirka en gång i timmen med anknytning till Ystad och Malmö.

Geologi

Geotekniska förhållanden

Baserat på utförda geotekniska undersökningar utgörs den aktuella jordlagerföljden av grovkornig mineraljord, glacial sand- och lermorän samt en ytlig berggrund, vilket skapar goda förutsättningar för grundläggning av planerade byggnader. Utförda sonderingar indikerar att bergöverytan ligger mer ytligt vid de sydliga undersökningspunkterna. Grundläggning kan utföras med exempelvis platta på mark på naturligt avsatt grovkornig jord fri från organiskt innehåll.

Radon

Enligt Boverkets rekommendationer för klassning av mark ur radonsynpunkt utgör mark, där radonhalten understiger 10 kBq/m³, lågriskmark. Uppmätta värden (<1 till 6,4 kBq/m³) tyder på radonhalter vid undersökningspunkterna inom lågriskintervallet.

Radonhalten kan variera med grundvattennivå, vilket periodvis kan ge något högre halter.

Verksamheter

Båtuppställningsplats



Inom mark planlagd för park ligger en delvis asfalterad båtuppställningsplats där de flesta båtarna ligger upplagda under vinterhalvåret. Det finns vissa båtar som ligger där året om. Båtuppställningsplatsen har genom åren gett upphov till vissa markföroreningar inom planområdet.

Upplag



Delar av ett upplag som hyrs av Skanska ligger inom planområdet.

Närområdet



Gladsax Flak AB ligger på Garvaren 7. Verksamheten konstruerar tillbyggnader till lastbilar. Vid kontakt med företaget angavs att verksamheten har totalt cirka 25 gasflaskor med acetylen, syrgas och skyddsgas (för svetsning). Verksamheten förvarar också cirka 1000 liter hydraulolja i ett plåtskåp med uppsamling vid eventuellt spill. Denna fastighets verksamhet kan komma att påverkas av byggnation enligt miljökonsekvensbeskrivningen.



Lyckeby Construction kan påverka det föreslagna bostadsområdet genom bullerstörning enligt bullerutredning, men verksamheten är uppsagd av markägaren, Simrishamns industrifastigheter.



Anderssons måleri Keller & Glenn AB ligger på Garvaren 4. Verksamheten består av en färgbutik, måleri och sprutlackering. Sprutlackeringen kommer snart att ske i ny byggnad i vilken filter för frånluft finns. I verksamhetens tre delar finns måleriprodukter i mängder om inte kräver tillstånd. Verksamheten bedöms inte påverkas negativt av den nya bostadsbebyggelsen och bedöms inte heller påverka den nya bostadsbebyggelsen negativt.

Anamma Foods AB ligger på Garvaren 6. Verksamheten tillverkar livsmedel. Vid kontakt med verksamheten angavs att de kemikalier som finns endast är rengöringsmedel. I byggnaden finns också ett kylsystem med kylmedium. Kylmediumet är inte ammoniak vilket utretts på grund av den påverkan som ammoniak kan ha på omgivningen med avseende på akuta olycksrisker. Verksamheten bedöms inte påverkas negativt av den nya bostadsbebyggelsen och bedöms inte heller påverka den nya bostadsbebyggelsen negativt.



J.A. Smide AB ligger på Garvaren 9. Verksamheten utför smidesarbeten. Vid kontakt med företaget angavs att verksamheten har totalt cirka 20 liter acetylen och mindre förpackningar (0,5-1 liter) med olika oljor. Verksamheten bedöms inte påverkas negativt av den nya bostadsbebyggelsen och bedöms inte heller påverka den nya bostadsbebyggelsen negativt.

Skillinge svets och mekaniska AB ligger på Garvaren 10. Verksamheten utför arbeten inom smide, hydraulik och mekanik. Vid samtal med verksamheten angavs att verksamheten hanterar en tub acetylen (cirka 50 liter). I övrigt hanteras inga brandfarliga ämnen eller andra kemikalier som kan påverka den akuta



olycksrisken. Verksamheten bedöms inte påverkas negativt av den nya bostadsbebyggelsen och bedöms inte heller påverka den nya bostadsbebyggelsen negativt.



Klas Hansson Åkeri AB ligger på Garvaren 11. På fastigheten bedrivs åkeri- och lagerverksamhet. Vid kontakt med företaget angavs att inga brandfarliga vätskor eller gas hanteras. Inga andra ämnen med potentiell påverkan på olycksrisken kunde identifieras vid samtalet med verksamheten. Det finns enligt räddningstjänsten inga tillstånd för brandfarlig gas eller brandfarlig vätska på fastigheten. Verksamheten bedöms inte påverkas negativt av den nya bostadsbebyggelsen och bedöms

inte heller påverka den nya bostadsbebyggelsen negativt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. I området finns utbyggda vatten- och avloppsledningar.

Kommunen har idag ingen dagvattenpolicy eller strategi för dagvatten. Som följd av klimatförändringarna förväntas ökning av kraftiga regn. Dessa antas i sin tur påverka dagvattenavrinningen och avloppsnätet negativt.

Energiförsörjning, telekommunikation



TeliaSonera Skanova Access AB har en telekabel i norra delen av planområdet som går in på blivande kvartersmark, men den är inte i drift och kan kapas vid behov om ingen kopplas upp mot den i framtiden.

Österlenkraft är nätägare för el inom planområdet och har ledningar i väster utmed gångvägen. De har också bredbandsledningar i norra delen av området.

Teleledning, TeliaSonera Skanova Access AB

Fjärrvärme finns väster om planområdet i Kv Bruket och Öster om planområdet vid Lyckebohuset.

Övriga ledningar

Trafikverket har ledningar på nuvarande järnvägsfastighet vilket gör att inga byggnader får placeras på denna. Detta villkoras och säkras lämpligtvis i ledningsrätt vid köp av marken.

Hälsa och säkerhet

Miljö tillstånd

Det finns inga verksamheter med miljö tillstånd inom planområdet.

Risker

Verksamheter inom Skansenområdet

Tyréns AB har på uppdrag av Simrishamns bostäder AB upprättat en riskutredning med avseende på olycksrisker med hantering av brandfarliga och explosiva varor samt andra kemikalier inom kvarteret Garvaren.

Risken analysen visar på lämplig bebyggelse för området och eventuella behov av skyddsavstånd för verksamheter. Utredningen visar att en verksamhet inom Skansenområdet hanterar sådana mängder brandfarlig gas och brandfarlig vätska att skyddsavstånd mellan denna verksamhet och olika skyddsobjekt är motiverat. Den aktuella verksamheten är Gladsax Flak AB på Garvaren 7.

Utifrån de rekommenderade avstånden i föreskrifterna för den aktuella hanteringen och den planerade bebyggelsen i kvarteret Garvaren finns behov av följande skyddsavstånd från Gladsax Flak AB:

- 6 meter skyddsavstånd till byggnader av obrännbart material och icke brandfarlig verksamhet.
- 9 meter skyddsavstånd till byggnader av brännbart material, brandfarlig verksamhet och A-byggnad (byggnad där människor bor samt byggnad i vilken vanligen vistas människor som saknar anledning att känna till förekommande hantering av brandfarliga gaser eller vätskor). Detta riskavstånd gäller för ny bebyggelse i form av bostäder.
- 100 meters skyddsavstånd till svårutrymda lokaler (t.ex. samlingslokal, skola, sjukhus och förskola). Detta skyddsavstånd avser gashanteringen och med avskiljning i lägst brandteknisk klass EI60 behövs inget minsta avstånd. Detta innebär att om avskiljning i lägst brandteknisk klass EI60 finns kan skyddsavståndet till svårutrymda lokaler minska till det skyddsavstånd som gäller för den aktuella hanteringen av brandfarlig vätska, som är 12 meter.

De angivna avstånden gäller från den byggnad där hantering av brandfarlig vätska och brandfarlig gas förekommer.

Det planeras ingen byggnation inom 9 meter från den byggnad där hantering av brandfarliga ämnen förekommer. Den användning som planen föreslår är bostadsändamål, vilket följer de i riskutredningen föreslagna skyddsavstånden.

Brandfarlig gas i lösa flaskor

Skyddsavståndet som anges i RIB (300 meter) avser ett avstånd som ska beaktas vid räddningsinsats. De avstånd som använts i bedömningen i riskutredningen är främst avstånden från SÄIFS 2000:4. Avstånden anses konservativa eftersom de avser förvaring i cistern, även om det inte är känt hur förvaringen sker. Förvaring i lösa flaskor enligt SÄIFS 1998:7 skulle innebära kortare skyddsavstånd. Skyddsavstånden i SÄIFS 2000:4 och SÄIFS 1998:7 avser bland annat att ”göra det möjligt att utrymma området kring anläggningen vid brand innan kritiska situationer uppstår”. Dessa avstånd bedöms därför lämpliga i planeringssituationen.

Verksamheter i hamnen

Utredningarna för kemikalier i hamnen och närliggande industriområde visar att det endast är förvaringen av gasol som bedöms kunna påverka kvarteret Garvaren. Risken från förvaring av gasol inom verksamheterna i hamnen bedöms påverka byggnation inom ett avstånd av cirka 60 meter från Branteviksvägen, vilket gör att det inte berör bebyggelse inom planområdet.

Beräkningarna för utsläpp av ammoniak visar att en koncentration som kan leda till dödsfall vid en timmes exponering sprider sig 136 meter från kylanläggningarna i hamnen. Ammoniak har en starkt stickande doft vilket gör att de som kan förflytta sig kommer att ta sig ur det område där det finns risk för allvarligare skador. Ingen del av planområdet berörs av utsläpp vid en olycka med en kylanläggning.

Transport av farligt gods

För att ta hänsyn till de risker som bedöms påverka Skansenområdet rekommenderas generellt ett bebyggelsefritt avstånd på 55 meter från Ehrnbergsvägen och 20 meter från Branteviksvägen. Då hela planområdet ligger betydligt längre ifrån både Branteviksvägen och Ehrnbergsvägen än 55 meter utreds detta inte vidare.

Transport av farligt gods på järnvägen norr om kvarteret Garvaren bedöms i dagsläget bidra med en liten risk. Vid bedömd framtida trafikering av järnvägen med farligt gods är risken inte att anse som hög.

I RIKTSAM (2007) rekommenderas avståndet 30 meter från järnvägen till bostäder och om detta upprätthålls är bebyggelse med bostäder söder om järnvägen lämpligt.

Sammanvägning av risker

Riskkällorna har behandlats var för sig främst på grund av att olika riskmått används vid bedömningen av dem. I de flesta fall har tillämpliga skyddsavstånd använts för att bedöma om situationen är betryggande. Skyddsavstånd kopplade till farligt gods är kopplade till beräknad individrisk och går inte att sammanväga med skyddsavstånd kopplade till förvaring av brandfarliga och explosiva varor eller spridning av ammoniak. Det skulle krävas mycket omfattande beräkningar för att bedöma sannolikhet för samtliga olycksförlopp kopplade till inkluderade riskkällor. För att ta höjd för osäkerheter kopplade till sammanvägningen av risker har konservativa antaganden genomgående använts vid bedömning av skyddsavstånd kopplade till de olika riskkällorna. Detta gäller antalet transporter med farligt gods, förvarade mängder brandfarlig och explosiv vara (då de maximala mängderna kopplade till de använda skyddsavstånden understigs kraftigt) och antagande om förvarad mängd ammoniak i kylanläggningar.

Förorenad mark

Två parallella miljötekniska markundersökningar har tagits fram av Tyréns på uppdrag av Simrishamnsbostäder och kommunen, som omfattar fastigheterna Garvaren 3 och Simrishamn 3:1.

Resultaten från utförd miljöteknisk markundersökning av Tyréns 2015-12-18 och 2016-02-01 på fastigheterna Garvaren 3 och Simrishamn 3:1 påvisas halter av metaller, PAH och petroleumämnen under Naturvårdsverkets generella riktvärden i förekommande jordarter inom den större delen av undersökningsområdet. Inom och i anslutning till



båtuppställningsplatsen, centralt inom undersökningsområdet, har däremot halter av koppar, zink, PAH-M, PAH-H och tennorganiska föreningar uppmäts i ytligt förekommande fyllnadslager som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM (gällande PAH-M och PAH-H) och MKM (gällande koppar och zink). Påvisade halter av tennorganiska föreningar ligger över de holländska och de finska riktvärden som närmast motsvarar Naturvårdsverkets skyddsnivå för KM. Vidare påvisas halter av bly samt kadmium i nivåer strax över det generella riktvärdet för KM i anslutning till den södra delen av båtuppställningsplatsen. Föreningarna bedöms huvudsakligen förekomma i ytligt fyllnadsmaterial inom och i anslutning till båtuppställningsplatsen.

Område för vilket marken behöver saneras enligt Tyréns miljötekniska markundersökningar.

Saneringsbehov

Den översta metern förorenad jord beräknas behöva tas bort och rena massor läggs som ett skyddande lager ovanpå, se skiss över område som behöver saneras på föregående sida. Mängden förorenade massor som tas bort utgör en volym om ca 3 900 m³ vilket ger cirka 6 650 ton. Troligt är att jorden ändå tas bort under byggnader och delvis under parkeringsplatserna, av geotekniska skäl, vilket minskar de tillkommande kostnaderna avsevärt.

Buller

Ett flertal bullerutredningar har upprättats för planområdet och dess närområde som omfattar externt buller (industri), buller från tågtrafik samt trafikbuller.

Externt industribuller

Den externbullerutredning som VA-Teknik & Vattenvård tog fram 2013-04-03 visar att för industriverksamheterna mellan Branteviksvägen och kajen uppgår A-vägd ekvivalent ljudnivå vid någon enstaka bostad som högst till 40 d BA, även om nivåerna i allmänhet ej överskrider 35 d BA. Det innebär att industriverksamheterna mellan Branteviksvägen och kajen klarar sina bullerkrav.

Enligt Externbullerutredningen innehålls 40 dBA på mindre än halva Skansenområdet (se bild). Det innebär att bebyggelsen längst i väster, dvs aktuellt planområde, och syd samt kvarteret i sydvästra hörnet uppfyller kravet på 40 dBA.

Buller från tågtrafik

Tågtrafiken, med hänsyn till både buller och vibrationer, medför inga direkta restriktioner för planområdet. För bostadsområdet söder om järnvägen klaras riktvärden på avstånd motsvarande befintlig bebyggelse, ca 40 meter från spårmit. Med rätt planlösningar där uteplatsen placeras så att den skyddas av den egna byggnaden kan dock bostäder placeras ännu närmare då maxnivån utomhus endast gäller uteplatsen. Med eventuellt bullerplank mot järnvägen skulle bostäderna kunnat byggas ytterligare närmare än i dagsläget. Avståndet beror på utsträckning och förhållande mellan bullerplankhöjd och antalet våningar. Närmare placering medför dock ett strängare krav på fasadisolering då maxnivån inomhus från tågen kommer att bli dimensionerande. Således bedöms inte buller från tågtrafik vara begränsande för bostadsområdets utbyggnad. Förändringen av beräknade ljudnivåer från järnvägen mellan år 2015 och prognosår 2030 är marginell. Det som skulle kunna ändra på detta är om en ny typ av tåg skulle börja trafikera sträckan, t. ex. godståg. Dock finns inga sådana planer för närvarande. Tack vare det korta avståndet till själva stationen hålls tågens hastighet nere vid själva tågpassagen.

Vibrationsmätningarna som gjorts i bullerutredningen visar att uppmätta vibrationsnivåer ligger under de riktvärden som finns. Vibrationsmätare placerades vid tänkt gräns för bostadsområdet, ca 50 meter från spåret, i höjd med spårväxling samt en mätare 35 meter från spåret. Beroende på hur bostadshusen grundläggs och vilken typ av bjälklag som bostadshusen får, kan vibrationerna i mark förstärkas eller försvagas till husens bjälklag. För betonghus med platta på mark förstärks uppskattningsvis markvibrationerna. I detta fall finns det goda marginaler om så skulle ske.

Trafikbuller

Bullernivån från Stenbocksgatan påverkar inte ev. bostadsbebyggelse söder om järnvägen då bullernivån från Stenbocksgatan har maxnivåer under 65 dBA vid ca 10 meter söder om järnvägen.

Beräkningar för buller från vägtrafik har gjorts på ett antal platser i planområdets närhet (inom Skansenområdet). Den ekvivalenta ljudnivån är generellt under riktvärdet 55 dB(A), medan för små lokalgator leder det korta avståndet mellan vägmitt och fasad till höga maxnivåer. I beräkningarna har avståndet 10 meter använts. Utredningen visar att byggnaderna bör ha en gemensam uteplats som inte är i direkt anslutning till vägar. För området i stort kan ovanstående resonemang appliceras generellt, dvs så länge byggnaderna är minst ca 60-70 meter ifrån Stenbocksgatan, Ehrnbergsvägen och Branteviksvägen så uppfylls kraven med avseende ekvivalent ljudnivå. Med korta avstånd mellan lokalgatornas mitt och fasad behövs det planering av uteplatser.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända registrerade fornlämningar. I planområdets närhet finns ett flertal fornlämningar varför en arkeologisk utredning har genomförts som visar att det finns mindre fynd och att det behövs en arkeologisk förundersökning inom planområdet. Detta beroende på att det i närområdet finns flera hällristningar. Utredningen pekar inte på att det finns fynd av en sådan art att det inte skulle gå att genomföra den planerade exploateringen. Förundersökningen kommer att genomföras för att se om fornlämningarna är av sådan art att de går att tas bort från platsen. Planen kommer inte att antas innan förundersökningen är genomförd.

Historik

Planområdet ingår i det så kallade Skansenområdet. Inom Skansenområdet bedrevs tidigare verksamhet bestående av garveri och industrieponi. I Simrishamn fanns sedan mitten av 1700-talet två stora garverier. Under slutet av 1700-talet startades ytterligare en garveriverksamhet av Jonas Rörbeck. Rörbecks verksamhet övertogs i början av 1800-talet av dennes svärson Nils Petter Ehrnberg. Verksamheten gick därefter i arv inom Ehrnbergfamiljen under 1800-talet. År 1898 bildades aktiebolaget Ehrnbergs och Son Läderfabrik som fortsatte bedriva och utveckla garveriverksamheten. Tillverkning bedrevs då norr om stationen, huvudsakligen inom de fastigheter vilka nu har beteckningen Valfisken Västra 1, Läderfabriken 1, Läderfabriken 2 och Läderfabriken 3. Produktionen bestod under 1800-talet av botten, smor-, och plattläder och under 1910-talet tillkom produktion av kromgarvat ovanläder, möbel-, bokbinderi-, reseffektläder samt billäder.

Sedan 1940-talet bedrevs verksamhet även inom nuvarande fastigheterna Garvaren 3 och 13. Under 1940-talet tillverkades huvudsakligen kromgarvat botten- och ovanläder enligt industrikommissionens bestämmelser. Under 1950-talet utvidgades produktionen även till textil- och plastprodukter. Under 1960- och 1970-talen bestod bolagets produktion till största delen av lackläder. När denna produkt blev omodern hade bolaget svårt att förnya produktionen och fick lönsamhetsproblem. Området har under senare tid omvandlats till ett verksamhetsområde.

DETALJPLANENS UTFORMNING OCH INNEHÅLL

Områdets gestaltning och disposition

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar huvudsakligen:

- Att planlägga kvartersmark för bostadsbebyggelse i 3- 8 våningar
- Uthus/förråd i en våning
- Utformningsbestämmelser för bebyggelse
- Fastställa allmän platsmark (park och gata) inom planområdet.
- Planlägga för en gång- och cykelförbindelse med centrala Simrishamn till och från bostadsområden och verksamheter söder om stationen.
- Utökat krav på bygglov – marksanering krävs innan bygglov kan ges
- Marklov krävs för fällning av i detaljplanen skyddat träd samt för fällning och röjning av naturområdet i söder.

Användningen av mark

Kvartersmark

Inom planområdet planläggs kvartersmark för bostadsbebyggelse (B) och tekniska anläggningar (E) – transformatorstation.

Allmänna platser

Inom planområdet planläggs allmän platsmark för lokalgata, samt park och naturområde.

Inom parkområde som tidigare har varit järnvägsfastighet har Trafikverket ledningar som lämpligtvis skyddas med ledningsrätt.

Begränsning av markens bebyggande

: : : : Byggnad får inte uppföras inom prickmark.

+ + + Marken får med undantag av uthus och garage inte förses med byggnader. Till uthus räknas inte bostäder men till exempel miljöhus med avfallshantering. Balkonger får skjuta ut från intilliggande byggnader med en lägsta höjd av 2,7 meter ovan mark.

u marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

I väster ligger ett stråk med VA-ledningar som skyddas med u-område och prickmark. I norr finns ett område som inte kan bebyggas då det ligger inom 30 meter från järnvägsspåren och därför beläggs denna med prickmark.

Runt trädet n₁ som skyddas i detaljplanen finns prickmark då marken inte går att bebygga utan att trädet tar skada.

Inom kvartersmark för tekniska anläggningar, omkring byggrätten, läggs ett skydd på 5 meter där brännbart upplag inte får uppföras.

Utformning av allmänna platser

- gc-väg Plats för gång- och eller cykelvägar finns på flera ställen inom området, som ligger i nära anslutning till stationen. Genom att göra stationen lättillgänglig ökar antalet som kan tänka sig att åka kollektivt, vilket ger underlag till fler turer, vilket gör stationen mer attraktiv för de boende.
- dagv Fördröjningsmagasin för dagvatten ska finnas i den sydöstra delen av planområdet, inom området markerat som natur. Denna del ligger utanför skogsdungen, inom område som i dag används som upplag för massor av Skanska.
- lek Lekplats får anläggas inom samma yta som är avsatt för fördröjning av dagvatten.
- n₁ Det stora bokträdet i norra delen av planområdet får inte fällas om det inte utgör en fara för allmänheten. Fara för allmänheten är om trädet är döende inte om det hänger en död gren i trädet. Då ska det beskäras inte fällas. Marklov krävs för fällning, se utökad lovplikt nedan.
- Gång Gångstig ska finnas i västra kanten av planområdet. Denna stig får användas som tillfart till transformatorstationen vid de fåtal tillfällen det är nödvändigt att köra till byggnaden.
- Skydd Inspringskydd mot järnväg ska finnas. Detta får utformas som stängsel, staket, mur och bullerskydd, men ska vara genomskiktligt i ögonhöjd (1,5-1,9 meter ovanför intilliggande gc-väg). Ytterligare inspringskydd behöver inte uppföras om trafikverket har inspringskydd på sin sida av fastighetsgränsen.

Utnyttjandegrad/fastighetsindelning

- e₁0000 Största bruttoarea (BTA) i m² ovan mark inom denna del av kvartersmarken, avsatt för bostadsändamål. BTA är arean av yttermåtten på marken gånger antalet hela våningsplan plus area för avvikande våningsplans yttermått.
- e₂00 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean. Byggnadsarea är arean av byggnadens ytterkanter på mark. Fastighetsarean är fastighetens area.
- e₃ Uthus och garage i en våning får uppföras fristående från flerbostadshus.

Bebyggelseområdets placering, utformning och utförande

Placering

Uteplats ska bullerskyddas eller placeras så den inte störs av buller över 50 dBA ekvivalent ljudnivå, samt 70 dBA maximal ljudnivå från angränsande gata eller järnväg.

Utformning

I det norra området med kvartersmark får det uppföras bostadshus med mellan tre och sex våningar.

I det södra området med kvartersmark får det uppföras bostadshus med mellan 3 och åtta våningar.

Utseende

Generellt:

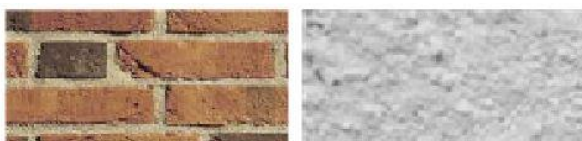
- Den synliga grunden får inte överstiga 0,5 meter över omgivande marknivå.
- Huvudsakligen ska områdets färgskala med jord- och tegelfärger följas, se färgschema nedan, men det går att komplettera med accenter.



- Tak ska vara matta, det vill säga inga blanka tak får förekomma.
- Bottenvåningen ska utformas med detaljer som ger en mänsklig skala. Det vill säga det ska finnas en detaljeringsgrad som ger ögat något att vila på och som gör att huset skiljer sig ifrån grannhusen.

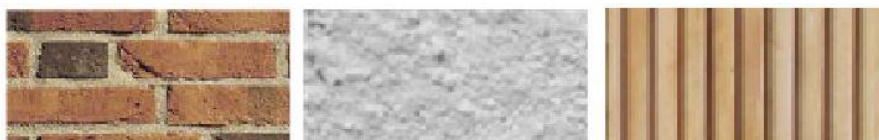
Nya bostadshus ska:

- utformas med tegel- eller putsfasader som ansluter till karaktärsdrag hos bebyggelse i omgivningen. Det är möjligt att komplettera med andra fasadmateriäl men det är viktigt att känslan av huset mot omkringliggande kvarter och allmän platsmark upplevs som tegelhus eller putsade hus.



Nya komplementbyggnader ska:

- utformas med trä, tegel- och putsfasader som ansluter till karaktärsdrag hos bebyggelse i omgivningen.



Byggnadsteknik

Hus inom detaljplanen får inte innehålla källare.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt, lov med villkor



Karta från Översiktlig bedömning av livsmiljö för groddjuren.
Bedömd livsmiljö är markerad med grönt i bilden och
planområdesgränsen är markerad med vit streckad linje.

lägga upp stenhög och död ved som alternativ övervintrings- och födosöksplats, samt plantering av träd. Dessa åtgärder bör ske väster om naturreservatet Tjuvasten, där kommunen äger mark och groddjuren inte behöver passera några vägar. Dessa åtgärder skulle på sikt stärka populationerna i groddjurssamhället. Risken minskar för exponering vid migration över vägen då en större andel av populationerna torde välja att stanna på andra sidan Ehrnbergsvägen.

Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning, inom det södra användningsområdet för bostadsändamål, förrän marken har sanerats enligt planbeskrivning under rubriken Saneringsbehov på sidan 15 och utredningsskiss på sidan 14.

Illustration

Planförslagets illustration bygger på tre punkthus som totalt kan rymma cirka 88 lägenheter. För hus 1 och 2 har inspiration hämtats från Skanskas punkthus Julia som kan byggas i 3-8 våningar. Beräknat våningsantal är 6 respektive 8 våningar, med 4-5 lägenheter/plan. Simrishamnsbostäder har visat intresse för att bygga dessa båda hus medan de gärna ser att någon annan aktör bygger hus 3. För hus 3 har en våningshöjd på 5 våningar valts.

Planen är flexibel och tillåter även kvartersbebyggelse som då måste bli lägre för att uppfylla exploateringsbestämmelserna om bruttoarea på max 7 700 m².

Marklov krävs även för fällning av träd inom område för vilken bestämmelse n₁ gäller, samt för fällning och röjning av befintlig vegetation inom område för vilken bestämmelse n₂ gäller.

Krav på fällning och röjning av vegetationen i sydöstra hörnet orsakas av att det kan finnas groddjur med artskydd inom området. För att inte påverka eventuella övervintringsplatser under den period dessa används bör eventuella ingrepp inom denna biotop utföras under perioden 1 maj till 1 september. Ingrepp i biotopen ska ske utifrån befintligt djurlivs krav på livsmiljö.

För att utföra andra insatser kan det komma att krävas dispens från artskyddet. Detta bedöms av Länsstyrelsen i Skåne.

Förbättringsåtgärder vid en eventuell dispensansökan skulle kunna vara att

Det finns även plats för sophantering, parkering och gemensam utemiljö inom kvartersmarken. Uthus och garage i en våning får uppföras fristående från huvudbyggnader som måste vara mellan 3 och 8 våningar höga.



Vegetation och natur

Detaljplanen ger möjlighet att bevara det befintliga solitärträdet i norr.

I söder ska den befintliga skogsdungen bevaras som livsmiljö för groddjur.

Trafik

Parkering

Parkeringsbehovet ska lösas inom egen fastighet. Illustrerad parkering bygger på en beräknad bebyggelse av 88 lägenheter i 3 punkthus och ett parkeringstal om 0,7 bilplatser per lägenhet.

Detta bedöms kunna godtas på grund av områdets läge i förhållande till stationen och om vissa mobility management åtgärder vidtas, som till exempel tillgång till bilpool och cykelparkering inomhus. Det bör utredas vidare i det fortsatta planarbetet. Arbete med en ny parkeringsnorm pågår parallellt med planarbetet.

Båtuppställningsplatsen får en ny anvisad plats i hamnen.

Kollektivtrafik

Del av mark som är planlagd för järnvägsändamål ändras till parkmark/gång- och cykelväg. Detta påverkar inte järnvägstrafiken negativt men möjliggör en rakare sträckning för gång- och cykeltrafik för att angöra stationsområdet.

Gång- och cykelväg

Genom att omvandla en markyta som idag är planlagd för järnvägsändamål, till gång- och cykelväg, blir stationsområdet mer tillgängligt då sträckningen med hjälp av siktlinjen blir tydligare.

Planen möjliggör även den i planprogrammet föreslagna sneda gång- och cykelvägen från södra delen av Simrishamn upp mot stationsområdet.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Det finns bredband, fjärrvärme, el- och teleledningar i anslutning till planområdet.

Området är anslutet till det kommunala vatten och avloppsnätet. I Simrishamns tätort utnyttjas vattenförsörjningskapaciteten i dagsläget till 70-89 % under sommarmånaderna. Ett tillskott på cirka 90 hushåll bedöms inte kunna orsaka att kapaciteten överskrids.

Stengårdens avloppsreningsverks tar hand om spillvatten från Simrishamns tätort. Enligt VA-planen behöver Stengårdens avloppsreningsverks kapacitet utredas för att klarlägga status och eventuella behov av om- eller nybyggnation för att möta en eventuell ökning av abonnenterna.

För Stengårdens avloppsreningsverk är utsläppsvärdena goda och kapacitet finns för att täcka dagens behov. Ett tillskott på cirka 90 hushåll bedöms, rymmas inom kapaciteten och med utsläppsvärden inom gränserna för miljötillståndet.

VA-huvudmannens skyldighet att försörja med vatten och avlopp sträcker sig till hushållsändamål. Eventuellt sprinklersystem ingår inte i denna skyldighet utan ska försörjas genom intern lösning. Beroende på byggnadshöjd kan det bli aktuellt med intern tryckstegring i punkthusen.

Omhändertagande av dagvatten bör generellt ske på allmän platsmark men det ligger i exploatörens intresse att utforma projektet så att framtida skyfall inte påverkar den nya byggnationen negativt. Dagvatten bör delvis tas om hand inom den egna fastigheten. Fördröjning kan ske genom infiltration till exempelvis genom nedgrävda dagvattenmagasin kombinerade med olje- och slamavskiljning för att minska utsläpp. I de fall där det inte är möjligt att omhänderta dagvattnet inom fastigheten ska dagvattnet kopplas till det kommunala dagvattennätet.

Dagvatten måste fördröjas lokalt inom planområdet innan tillförsel till kommunalt dagvattennät. En dagvattenutredning har genomförts för området som visar att det finns möjlighet att omhänderta dagvattnet genom att placera ett dagvattenmagasin inom den sydöstra delen av naturområdet. Beräknat flöde från planområdet, vid ett tioårsregn med varaktighet tio minuter, före och efter exploatering är 127 l/s respektive 217 l/s. Erforderlig magasinvolym att fördröja vid dimensionerande tioårsregn beräknas till cirka 500 m³, förutsatt att tillåtet utflöde från damm är 1,5 l/s ha.



Figur 4. (från Dagvattenutredning av Sweco, 2016-11-28) Utformningsförslag. Tjocka och smala gröna linjer visar svackdiken respektive infiltrationsstråk, där grön pil indikerar flödesriktning. Grön streckprickad linje visar dagvattenledningar. Lila linjer visar regnbäddar. Röda pilar visar avrinningsvägar efter höjdsättning.

Förslagsvis höjdsätts marken så att kvartersmarken ges en svag sluttning söderut men med en fortsatt lutning mot öster. Mark runt punkthus bör slutta ut från hus och ligga runt +16,8 för att undvika att dagvatten rinner in byggnader. Parkeringen bör ligga cirka 10 cm under övrig fastighetsmark, för ytterligare fördröjning vid skyfall. Lokalgatan höjdsätts så att den ligger cirka 10 cm lägre än parkeringsytan.

Öster om den nedre delen av lokalgatan, utanför det planlagda området, finns en yta där ett magasin skulle kunna placeras. Ytan är inte tänkt att bebyggas och ägs av kommunen. Om även denna yta kan nyttjas vore det möjligt att fördröja regn med högre återkomsttid. Vidare skulle ett magasin här utgöra ett estetiskt inslag i en förövrigt industribetonad miljö. För att skapa ytterligare fördröjningsmöjligheter kan parkytan i den norra delen av planområdet användas som en översvämningssbar yta, om den sänks jämfört med omgivningen.

För den fortsatta utbyggnaden av Skansen måste en helhetssyn tas vilket kommer att kräva utredningar och mätningar av befintligt vatten- och avloppsledningsnät för att se om kapacitet finns eller om kapacitetshöjande åtgärder är ett måste. Kommunen avser att ta fram en dagvattenpolicy med tydliga riktlinjer för att skapa bättre beredskap för kraftig nederbörd, skyfall och översvämningar.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, upprättas, om man vid behovsbedömningen kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Vid den behovsbedömning som utförts har följande ställningstagande gjorts:

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

Miljö kvalitetsnormer

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

Luftföroreningar

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

Vatten

Närmaste vattenrecipient är Östersjön som ligger ca 500 meter öster om planområdet.

VA

Risken för negativ påverkan på grundvatten och ytvatten blir större vid exploatering och förtätning då andelen hårdgjorda ytor blir större. Planens genomförande bedöms inte medföra problem med dricksvattenförsörjning, omhändertagande av spillvatten och dagvatten om rekommendationer i dagvattenutredningen följs.

Radon

Enligt Boverkets rekommendationer för klassning av mark ur radonsynpunkt utgör mark, där radonhalten understiger 10 kBq/m³, lågriskmark. Uppmätta värden (<1 till 6,4 kBq/m³) tyder på radonhalter vid undersökningspunkterna inom lågriskintervallet.

Radonhalten kan variera med grundvattennivå, vilket periodvis kan ge något högre halter.

Buller och vibrationer

Tyréns har sammanställt tidigare utförda utredningar i närområdet i en rapport och utrett industribuller och trafikbuller för hela Skansenområdet. De har även utfört en vibrationsmätning avseende tågtrafiken. Resultatet redovisas under de följande rubrikerna.

Externt industribuller



Utredningen har fokuserats på industrier öster om Branteviksvägen då det vid platsbesök mestadels var Lyckeby Construction som bullrade och denna industri är uppsagd. I området finns även mekaniska verkstäder, men vid platsbesöket var det relativt tyst från dessa industrier. Enligt bullerutredningen kommer det nu aktuella planområdet ha bullernivåer under 40 dBA vilket är det ekvivalenta riktvärdet för industribuller under nätter för bostäder.

Bedömd industribullerutbredning, där den svarta heldragna linjen representerar en skiljelinje för 40 dBA och den streckade linjen visar skiljelinjen för 45 dBA.

Bullernivån i området däremellan är mellan 40-45 dBA. Bild från Tyréns bullerutredning.

Trafikbuller

Beräkningar för buller från vägtrafik har gjorts på ett antal platser inom Skansenområdet. Den ekvivalenta ljudnivån ligger under riktvärdet 55 dB(A), medan för slutna gaturum leder det korta avståndet mellan vägmitt och fasad till höga maxnivåer. I beräkningarna har avståndet 10 meter använts. Det innebär att om byggnaderna placeras i gatuliv bör de ha en gemensam uteplats som inte är i direkt anslutning till gatan. Detta säkras genom en planbestämmelse om placering av uteplats.

Buller från tågtrafik

Tack vare det korta avståndet till själva stationen hålls tågens hastighet nere vid själva tågpassagen vilket medför att beräknade bullernivåer ligger klart under riktvärdena. Uteplatser i den norra kvartersmarken som planeras för bostadsändamål bör bullerskyddas eller placeras på den bullerdämpade södra sidan. Detta säkras genom en planbestämmelse om placering av uteplats.

Vibrationer från tågtrafiken

Vibrationsmätningarna som gjorts i bullerutredningen visar att uppmätta vibrationsnivåer ligger under riktvärden för bedömning av komfort i byggnader. Beroende på hur bostadshusen grundläggs och vilken typ av bjälklag som bostadshusen får, kan vibrationerna i mark förstärkas eller försvagas. I detta fall finns det goda marginaler om vibrationerna skulle förstärkas.

Markföroreningar

Marken behöver saneras. Urschaktning med extern deponering – Denna åtgärd innebär att riskreduktionen för föroreningarna minskas från medel-höga till att avlägsna all föroreningrisk i marken. Saneringsomfattningen har utretts och redovisas på sidan 14-15.

Om området omvandlas till bostadsområde kommer markmiljön att få bättre möjligheter att frodas. Skyddsvärdet för markmiljön bedöms i framtiden som måttlig till högt.

Riksintressen

Programområdet förutsätter ianspråktagande av grönytor som ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv och turism (4 kap 2§ MB) och riksintresse för kustzonen (4 kap 4§ MB). Riksintresseområdet sträcker sig från Örnahusen till Åhus. I området ska turismen och det rörliga friluftslivet särskilt beaktas. Riksintresset består bland annat av närheten till både hav och kulturhistorisk bebyggelsemiljö, såväl som bad, fiske och möjligheten att röra sig längs havet i obrutna sträckor.

Förtätning inom staden är en nödvändighet för att kunna skapa ett hållbart samhälle med god service, skola och omsorg och goda kollektivtrafikförbindelser. I närheten av utbyggnadsområdet finns stor areal tätortsnära rekreationsområden. Mindre grönområden kommer att ingå i utbyggnadsområdet. Utbyggnadsförslaget bedöms inte påverka riksintressevärdena negativt förutsatt att allmänhetens rörlighet i området säkerställs med stråk och grönytor.

Vid avvägning mellan riksintresse för kustzon/riksintresse för turism och rörligt friluftsliv i förhållande till jordbruksmark väger riksintressena tyngre än jordbruket som ändamål. I enlighet med bestämmelserna i 4 kap Miljöbalken hindrar dock inte dessa riksintressen tätortsutbyggnad. Vid tätortsutbyggnad inom riksintresseområden ska åtgärder som förbättrar tillgängligheten för friluftslivet prioriteras i enlighet med riksintressena (3 kap Miljöbalken).

Riksintresse för kommunikation, Österlenbanan gränsar till planområdets norra gräns. Bostäder som föreslås ska enligt utredningar som genomförts inte utsättas för bullernivåer över de rekommenderade riktlinjerna om planbestämmelserna som införts följs. Detta medför att byggnationen inte bör påverka riksintresset negativt. Det ger i stället möjlighet för fler människor att bosätta sig inom kort avstånd till stationen och öka andelen resenärer för tågtrafiken.

Natur

Biologisk mångfald, djurliv och växtliv

Hänsyn ska visas befintligt solitärträd i norra delen, samt alvarveronikan i anslutning till järnvägen, vid planläggning, projektering och exploatering. Dessutom ska ett område som delvis ligger inom planområdets södra del bevaras. Eftersom det kan vara en möjlig livsmiljö

och övervintringsplats för groddjuren som finns i naturområdet Tjuvasten, söder om Ehrnbergsvägen.

Förtätning genom att parkmark tas i anspråk innebär att parkytor minskar. Inom planområdets norra del utgörs dock inte dessa av värdefulla biotoper för floran eller faunan. I söder planläggs området som natur och endast den del som idag utgörs av upplag för Skanska utpekas som möjlig att lägga en lekplats på. Befintlig vegetation ska bevaras och skyddas med marklov och en egenskapsbestämmelse n₂ som ställer krav på att eventuella ingrepp och skötselåtgärder ska gynna befintliga djurarters livsmiljöer, främst groddjurs. Den stora boken i norra delen av planområdet skyddas med marklov och en egenskapsbestämmelse som ställer krav på att trädet endast får fällas om det utgör fara för allmänheten.

Kulturmiljö

Kulturmiljö, bebyggelse och fornlämningar

Planområdet ligger inom särskilt värdefull kulturmiljö enligt regionala kulturmiljöprogrammet Simrishamn – Simrislund som innehåller särskilt värdefulla kulturmiljöer, dessutom för kulturmiljöstråken Skånelinjen (Per Albin-linjen) samt Malmö-Simrishamn järnväg. Om ny bebyggelse utformas utan att anpassas till ortens struktur finns risk att ortens kulturmiljövården skadas. Norr om järnvägen ligger Simrishamns stadskärna som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

Föreslaget utbyggnadsområde kan påverka hur riksintresset och omkringliggande kulturmiljö uppfattas genom att stadsbilden förändras och det kan uppstå nya bebyggelsemiljöer som inte passar in i miljön. Ett gestaltningsprogram har tagits fram för att anpassa bebyggelsen till den befintliga kulturmiljön. Detta har lett till planbestämmelser som styr utformning och utseende på den bebyggelse som tillåts i detaljplanen.

Fornlämningar

Inom planområdet finns en känd fornlämning i form av en boplats, påträffad vid en arkeologisk utredning 2016. För fornlämningen krävs tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt 2 kap. kulturmiljölagen. Inför en byggnation krävs en arkeologisk förundersökning och utifrån resultatet av denna kan även en arkeologisk undersökning bli aktuell. Utredningen pekar inte på att det finns fynd av en sådan art att det inte skulle gå att genomföra den planerade exploateringen. Ansökan om arkeologisk förundersökning är ställd till Länsstyrelsen (dnr 431-32556-2016) och förundersökningen planeras att genomföras inom kort. Planen kommer inte att antas innan förundersökningen är genomförd.

Sociala konsekvenser

Bostadsbehov/bostadsbebyggelse

Planförslaget möjliggör för en ökad bostadsbebyggelse inom kommunen och befolkningsökning i enlighet med översiktsplanens och kommunens mål. Bostäderna skulle fylla ett behov av lägenheter som finns i Simrishamns kommun. Planerna för området omfattar både hyreslägenheter och bostadsrätter.

Rekreation

Planen ska göra det möjligt att ta sig till och från stationen via området från verksamheter och bostadsområden i södra Simrishamn. Området bör utformas så att det inbjuder till promenader och annan rekreation, till exempel lekplats eller utegym. I och med att verksamhetsområdet omvandlas till en ny blandstads-stadsdel, tillgängliggörs området så att rörligheten inom

Simrishamn blir bättre. Det idag relativt "stängda" verksamhetsområdet, öppnas därmed upp och blir tillgängligt för de oskyddade trafikanterna.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn tagits till tillgänglighetsaspekter. Planförslaget innebär att det finns plats till trottoar och separat cykelbana längs med infartsvägen. Det finns även möjlighet att skapa tillgängliga parkeringsplatser i anslutning till entréer och höjdskillnaderna i området bedöms inte påverka områdets möjlighet att utformas tillgänglighetsanpassat.

Det kommer bli lättare att nå stationen och de centrala delarna av Simrishamn ifrån bostadsområden och verksamheter söder om järnvägen.

Trygghet & säkerhet

I och med att verksamhetsområdet får en ny användning ökar detta upplevd trygghet då det kommer finnas fönster ut mot gatorna och området används över dygnets alla timmar.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Planförslaget innebär att allmänna ytor med gatumark och gång- och cykelväg och parkmark säkerställs.

Lokalklimat

Utemiljön kommer att påverkas av utformningen av tillkommande bebyggelse särskilt på grund av vindpåverkan kring punkthus.

Bygglovsansökan bör innehålla en redovisning av hur vindpåverkan ska minskas för att skapa en skyddad utemiljö kring eventuella punkthus.

Konsekvenser för fastighetsägare

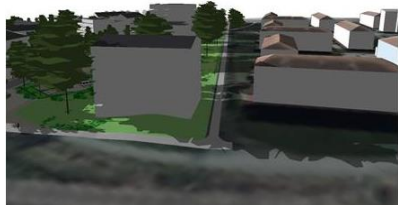
Simrishamns kommun och Trafikverket är markägare inom planområdet. Inom planområdet kommer det ställas krav på utformningsbestämmelser vid uppförande av ny byggnation.

Ett avtal för köp av mark alternativt arrendeavtal för mark inom detaljplanen som i dagsläget ägs av Trafikverket ska upprättas i samarbete med Trafikverket innan detaljplanen kan antas.

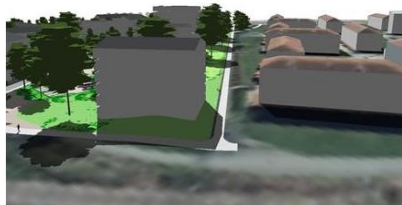
Konsekvenser för boende

Skuggverkningar från höghusen kommer att påverka kringliggande bebyggelse. Under morgontimmarna när solen går upp i väster sträcker sig skuggorna ut över kvarteret Bruket. Mitt på dagen går skuggorna norrut över järnvägen och på eftermiddagen påverkas de befintliga industrierna.

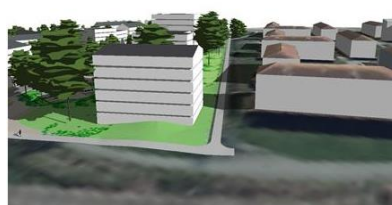
Skuggverkningar 1 juli



06:00



10:00



17:00

Under vinterhalvåret blir skuggorna längre men tiden då de påverkar omgivande bebyggelse minskar. Det är under morgon och kväll som de nya husen påverkar omkringliggande bebyggelse och under vinterhalvåret är det främst ljus mitt på dagen.

Skuggpåverkan på omkringliggande bebyggelse bedöms bli liten.

Konsekvenser för verksamhetsutövare

För befintliga verksamheter kommer påverkan från planförslaget att medföra att ökad hänsyn måste visas kringboende vid arbete utanför normala arbetstider, samt att det kan försvåra möjligheterna att utveckla sin verksamhet i en riktning som skulle ha varit lättare i ett rent verksamhetsområde jämfört med ett blandat område. Planförslagets påverkan på trafiken till verksamheterna bedöms bli liten.

En positiv påverkan blir att området kommer att ha ögon som ser vad som händer under dygnets alla timmar men det kommer inte längre vara möjligt att hägna in verksamhetsområdet då det måste vara tillgängligt för de boende. Det finns inget som hindrar verksamhetsutövarna från att inhägna sin egen mark.

Om relevant information går ut regelbundet till boende och verksamhetsutövare i området minskar risken för konflikter.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen avses ta upp för antagande under första kvartalet 2017, planen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS:2010:900).

Genomförandetid

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

Markägoförhållande

Simrishamns kommun är markägare till fastigheterna Simrishamn 2:77, 3:1, Garvaren 3 och Trafikverket är ägare till Simrishamn 2:58.

Ansvarsfördelning

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Tekniska frågor

Dagvatten

Dagvatten bör tas om hand inom den egna fastigheten. I de fall där det inte är möjligt att omhänderta dagvattnet inom fastigheten ska dagvattnet kopplas till den kommunala dagvattenavledningen, vilket ska initieras och bekostas av den som har behovet av detta.

VA

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. I området finns utbyggda vatten- och avloppsledningar.

Övriga ledningar

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

Inom planområdet finns ledningar för bredband, el, tele, vatten och avlopp.

Trafikverket har ledningar på nuvarande järnvägsfastighet vilket gör att inga byggnader får placeras inom fastigheten. Detta villkoras och säkras lämpligtvis i ledningsrätt i samband med överlåtelse av marken.

U-områden

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

Radon

Radonmätningar visar att området ligger under Boverkets rekommendationer för lågriskmark. Nya byggnader bör trots detta uppföras radonskyddade då radonhalten kan variera med grundvattennivå, vilket periodvis kan ge något högre halter. Radonskyddat byggande medför inga större kostnader vid nyanläggning.

Brandvatten

Brandvatten bör finnas tillgängligt enligt VAV-norm P32 avseende avstånd till brandpost såväl som kapacitet. Tillfartsvägar bör utformas så att avståndet är max 50 meter för uppställningsplats av tunga fordon. Möjlighet till detta finns i planförslaget.

Arkeologi

En arkeologisk förundersökning kommer att genomföras innan detaljplanen antas och information från denna kommer att tillföras detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Plankostnad

Plankostnaden för upprättande av ny detaljplan bekostas till 75 % av kommunens bostadsbolag, Simrishamns bostäder AB. Plankostnaden för resterande 25% är inberäknad i priset vid försäljning av mark.

Mark

Ett avtal för överlåtelse av mark inom detaljplanen som i dagsläget ägs av Trafikverket ska upprättas av kommunen i samarbete med Trafikverket innan detaljplanen kan antas. I avtalet ska Trafikverkets ledningar säkras genom exempelvis ledningsrätt.

Lantmäteriförrättning

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

Gemensamhetsanläggning

Parkering, omkringliggande planteringar och del av gångarna, samt en del av tomtmarken bör utformas som gemensamhetsanläggning för de tre föreslagna punkthusen. En gemensamhetsanläggning bildas vid en lantmäteriförrättning. Där beslutar lantmäterimyndigheten även om de andelstal som ska gälla för fördelning av kostnaderna för den i gemensamhetsanläggningen ingående anläggningens utförande (byggande) och drift (förvaltning). Varje deltagande fastighet är skyldig att betala utifrån sitt andelstal.

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

Exploateringskostnader

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

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätt

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

Samfälligheter/gemensamhetsanläggning



Eventuellt kan parkeringsytor, dagvattenhantering, sophantering och utemiljö på kvartersmark behöva bli en gemensamhetsanläggning och marksamfällighet. Detta beror på om kvartersmarken kommer att fördelas på två eller tre fastigheter som gemensamt kommer att behöva nyttja ytorna. Förvaltning av gemensamhetsanläggning kan ske antingen via delägarförvaltning eller också föreningsförvaltning.

MEDVERKANDE

Planbeskrivning för samråd har tagits fram av planarkitekt Katarina Wahlman, och reviderats av planarkitekt Linda Larsson som även tagit fram övriga planhandlingar. Därutöver har följande tjänstemän på Samhällsbyggnadsförvaltningen deltagit i planarbetet: planarkitekt David Tufvesson, planarkitekt Grace Gustavsson, lantmäteringenjör Mikael Ferngård, enhetschef mark och exploatering Henrik Olsson, trafikingenjör Henrik Alvé, planerings- och exploateringsingenjör Malin Alm, VA-chef Johan Persson, VA-ingenjör Camilla Nilsson, miljöstrateg Mattias Müller och projektingenjör Niklas Hedberg.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Linda Larsson
Planarkitekt



Miljökonsekvensbeskrivning för del av Simrishamn 3:1 och del av Garvaren 3, m fl

i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

UPPRÄTTAD 2016-09-22 rev 2017-01-26



ANTAGANDE

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

INLEDNING

Utredningar

Utredningar som har legat till grund för miljökonsekvensbeskrivningen:

- Simrishamns stationsområde – bullerutredning, Tyréns, 2015-04-01
- Riskutredning verksamheter inom Kv Garvaren, Tyréns, 2015-11-19
- Riskutredning kv Garvaren, Tyréns, 2015-04-01
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheterna Garvaren 3 och Simrishamn 3:1, Tyréns, 2016-02-01
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning inom fastigheten Garvaren 3, Tyréns, 2015-12-18
- Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik, Tyréns, 2016-08-30
- Projekteringsunderlag/Geoteknik, Tyréns, 2016-08-30
- Angående de preliminära resultaten från arkeologisk utredning inför detaljplan inom Skansenområdet, fastigheterna Garvaren 3 m fl, Länsstyrelsen, Dnr 431-13783-2016, 2016-11-11
- Riskbedömning av område inom Simrishamn 3:1, Simrishamn, Tyréns, 2016-10-07 rev 2016-10-14
- PM – Bemötande av länsstyrelsens yttrande, riskutredning Kv Garvaren, Tyréns, 2016-11-21
- Översiktlig bedömning av naturmiljö på fastigheten Garvaren 3, Kommunekolog, Simrishamns kommun, 2016-11-10
- Dagvattenutredning, Sweco, 2016-11-28

Tidplan

Planen avses ta upp för antagande under första kvartalet 2017, planen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS:2010:900).

Översiktsplan

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplans intentioner och med antagandehandling för kommunens nya översiktsplan. I antagandehandlingen beskrivs planområdet, tillsammans med hela Skansenområdet, som ett utvecklingsområde där det förespråkas blandstad med bostads- och centrumändamål, kontor och icke-störande småskalig verksamhet.

Tidigt samråd för Skansenområdet har hållits med länsstyrelsen Skåne i april 2016.

Plandata

Planområdet utgör cirka 1,5 hektar. Fastigheterna som ingår i planområdet är delar av Simrishamn 2:77, 3:1, Garvaren 3 som ägs av Simrishamns kommun samt del av Simrishamn 2:58 som ägs av Trafikverket.

Planen avgränsas i väster av bostadsområdet Bruket, i norr av stationsområdet, i öster av befintlig industribebyggelse och i söder av en före detta industrideponi.

FÖRSLAG

Detaljplanen

Simrishamnsbostäder och Simrishamns industrifastigheter har tagit initiativ till planen. Inom kvartersmarken tillåter planförslaget flerbostadshus i 3-8 våningar med en högsta bruttoarea av 8000 m², vilket kan medge såväl kvartersbebyggelse som punkthus. Allmän platsmark inom planen innehåller parkmark med gångstråk, gång och cykelvägar och gata.



Syfte

Syftet med detaljplanen är pröva möjligheten att tillåta bostadsbebyggelse inom planområdet som ska utformas med hänsyn till riksintresset för kulturmiljö norr om Stenbocksgatan.

ALTERNATIV

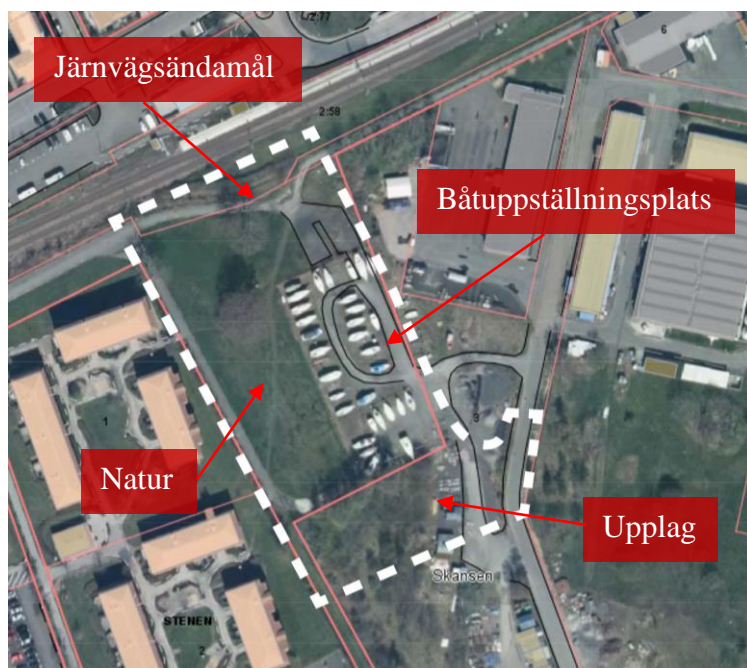
Alternativ A



Som alternativ A har valts en lägre bebyggelse inom planområdet med radhus i en till tre våningar.

Alternativ A – radhus i en till tre våningar.

Alternativ B



Alternativ B är nollalternativet. Ingen förändring av dagens markanvändning, som omfattar järnvägsändamål, naturmark, båtuppsamlingsplats och upplag.

Alternativ B – nollalternativ, befintlig verksamhet bibehålls.

BESKRIVNING

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända registrerade fornlämningar. I planområdets närhet finns ett flertal fornlämningar varför en arkeologisk utredning har genomförts som visar att det finns mindre fynd och att det behövs en arkeologisk förundersökning inom planområdet. Detta beror på att det i närområdet finns flera hållristningar. En förundersökning ska genomföras för att se om fornlämningarna är av sådan art att de går att tas bort. Planen kommer inte att antas innan förundersökningen är genomförd.

Kulturmiljöstråk

Planområdet ingår i det regionala kulturmiljöprogrammet som Länsstyrelsen antog 2006 där området Simrishamn – Simrislund är utpekad som innehållande av särskilt värdefulla kulturmiljöer i kommunen och genom de två utpekade kulturmiljöstråken Skånelinjen (Per Albin-linjen) samt Malmö-Simrishamn järnväg.

Riksintresse för kulturmiljövård

Området norr om Stenbocksgatan ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. I Översiktsplanen föreslås att ett Arkitektur- och kulturmiljöprogram ska tas fram för kommunen. Programmet ska visa hur kulturhistoriska och estetiska värden ska tas tillvara och utvecklas.

Flera av kommunens riksintressanta kulturbebyggelsemiljöer har ett hårt exploateringsstryck. Det är därför av vikt att bevara sammanhängande kulturmiljöer inte bara enstaka byggnader. Detta för att skydda och utveckla dessa i ett långsiktigt perspektiv. Simrishamn vill värna om sina kulturmiljöer, men också utvecklas.

Befintlig verksamhet

Båtuppställningsplats

Inom mark planlagd för park ligger en delvis asfalterad båtuppställningsplats där de flesta båtarna ligger upplagda under vinterhalvåret. Det finns vissa båtar som ligger där året om. Båtuppställningsplatsen har genom åren gett upphov till vissa markföroreningar inom planområdet.

Bebyggelse

Inom planområdet finns inga befintliga byggnader.



På fastigheten Garvaren 7 (Lädergatan 5), som ligger öster om planområdet, bedrivs verksamhet som konstruerar tillbyggnader till lastbilar. Fastigheten är privatägd.



Väster om planområdet ligger kvarteret Bruket som är bebyggt med flerbostadshus i tre våningar.

Tätortsnära natur **Särdrag i naturen**



Inom planområdet består marken i norr av ett grönområde med ett par solitärträd samt en kulle. Det finns en gångstig som går diagonalt inom det befintliga grönområdet. I planområdets östra del används marken idag som en båtuppställningsplats. I områdets södra del finns upp vuxen vegetation. I planområdets västra gräns finns en asfalterad gång- och

cykelväg. Nordväst om planområdet vid järnvägsspåren växer Alvarveronika som är rödlistad, starkt hotad men ej fridlyst.

Biologisk mångfald, djurliv och växtliv

Förtätning inom mark planlagd som park innebär generellt att andelen parkytor minskar, men



då dessa parkytor idag används som båtuppsamlingsplats blir påverkan inte så stor. De grönytor som tas i anspråk för förtätningen bedöms inte vara värdefulla biotoper för florans men det finns en möjlighet att befintligt grönområde i de södra delarna är en lämplig livsmiljö för groddjuren som finns söder om Ehrnbergsvägen i naturområdet Tjuvasten. Det rör sig om lövgroda, samt större och mindre vattensalamander. Planförslaget har därför anpassats för att bevara denna biotop. Lämplig tid för att utföra eventuella ingrepp inom biotopen är 1 maj till 1 september. Ingrepp i biotopen kan endast ske till djurlivets fördel. För att genomföra andra ingrepp kan det komma att krävas dispens från artskyddet. Detta bedöms av Länsstyrelsen i Skåne.

Karta från Översiktlig bedömning av livsmiljö för groddjuren. Bedömd livsmiljö är markerad med grönt i bilden och planområdesgränsen är markerad med vit streckad linje.

Naturreservat

Söder om planområdet ligger betesmarken vid Tjuvasten som är ett kommunalt naturreservat. Inom området finns groddjur såsom lövgroda, samt större och mindre vattensalamander med skydd enligt artskyddsförordningen.



Rekreationsområde

Området är till stor del inhägnat och därför inte tillgängligt för allmänheten. Den upptrampade stigen igenom planområdet tyder på att området används för rekreation.

Riksintresse för det rörliga friluftslivet och turism

Planområdet ingår i riksintresse för det rörliga friluftslivet och turism, men detta ska inte förhindra tätortsutveckling.

Riksintresse för kustzon

Planområdet ingår i riksintresse för kustzon, men detta ska inte förhindra tätortsutveckling.

Dagvatten

Planområdet ligger mellan 14 och 18 meter över havet och bedöms därför inte löpa någon risk att drabbas av framtida översvämning. Det kan dock uppstå problem i området på grund av dagvattenavledning då berggrunden ligger nära marknivån vilket minskar möjligheterna till infiltration.

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. I området finns utbyggda vatten- och avloppsledningar. Kommunen har idag ingen dagvattenpolicy eller strategi för dagvatten. Som följd av klimatförändringarna förväntas en ökning av kraftiga regn. Dessa antas i sin tur påverka dagvattenavrinningen och avlopps nätet negativt. Risken för negativ påverkan på grundvatten och ytvatten blir större vid exploatering och förtätning då hårdgjorda ytor blir större.

Närmaste vattenrecipient är Östersjön som ligger cirka 500 meter öster om planområdet.

Stadsbild

Centrala Simrishamn har generellt en låg kvartersbebyggelse på upp till tre våningar med enstaka uppstickare på någon våning till. Det är en småstad med en medeltida karaktär som präglats av sjöfart och fiske. Bebyggelsen är tät, småskalig, putsad, huvudsakligen från 1800-talet och ligger i ett oregelbundet gatunät med medeltida anor. Gaturummen är gatstensbelagda, gröna och inramas ofta av det karaktäristiska Simrishamnsplanket.

Trafik



Infart till planområdet sker från Stenbocksgatan, Branteviksvägen och Ehrnbergsvägen via Lädergatan.

Trafiken inom industriområdet består till stor del av transporter till och från verksamheterna. Det finns även en del arbetsresor och vissa besökare till verksamheterna.

GC-vägen används sparsamt då den går från järnvägsövergången till stationen, vilket gör att de flesta väljer att cykla på den norra sidan där det finns cykelställ vid stationen och möjlighet till fler målpunkter.

Gångvägen är asfalterad inom större delen av planområdet men söderut är den bara en stig. Den används mest för rekreation, till exempel för att motionera hunden och liknande.

Buller och vibrationer

Tyréns har sammanställt tidigare utförda utredningar i närområdet i en rapport och utrett industribuller och trafikbuller för hela Skansenområdet. De har även utfört en vibrationsmätning avseende tågtrafiken. Resultatet redovisas under de följande rubrikerna.

Externt industribuller

Utredningen har fokuserats på industrier öster om Branteviksvägen då det vid platsbesök mestadels var Lyckeby Construction som bullrade och denna industri är uppsagd. I området finns även mekaniska verkstäder, men vid platsbesöket var det relativt tyst från dessa industrier. Enligt bullerutredningen kommer det nu aktuella planområdet ha bullernivåer under 40 dBA vilket är det ekvivalenta riktvärdet för industribuller under nätter för bostäder.



Bedömd industribullerutbredning, där den svarta heldragna linjen representerar en skiljelinje för 40 dBA och den streckade linjen visar skiljelinjen för 45 dBA. Bullernivån i området däremellan är mellan 40-45 dBA. Bild från Tyréns

bullerutredning.

Trafikbuller

Beräkningar för buller från vägtrafik har gjorts på ett antal platser inom Skansenområdet. Den ekvivalenta ljudnivån ligger under riktvärdet 55 dB(A), medan för slutna gaturum leder det korta avståndet mellan vägmitt och fasad till höga maxnivåer. I beräkningarna har avståndet 10 meter använts. Det innebär att om byggnaderna placeras i gatuliv bör de ha en gemensam uteplats som inte är i direkt anslutning till gatan.

Buller från tågtrafik

Tack vare det korta avståndet till själva stationen hålls tågens hastighet nere vid själva tågpassagen vilket medför att beräknade bullernivåer ligger klart under riktvärdena. Uteplatser bör dock placeras på tyst sida i anslutning till järnvägen alternativt bullerskyddas.

Vibrationer från tågtrafiken

Vibrationsmätningarna som gjorts i bullerutredningen visar att uppmätta vibrationsnivåer ligger under riktvärden för bedömning av komfort i byggnader. Beroende på hur bostadshusen grundläggs och vilken typ av bjälklag som bostadshusen får, kan vibrationerna i mark förstärkas eller försvagas. I detta fall finns det goda marginaler om vibrationerna skulle förstärkas.

Geologi

Geotekniska förhållanden

Baserat på utförda geotekniska undersökningar utgörs den aktuella jordlagerföljden av grovkornig mineraljord, glacial sand- och lermörän samt en ytlig berggrund, vilket skapar goda förutsättningar för grundläggning av planerade byggnader. Utförda sonderingar indikerar att bergöverytan ligger mer ytligt vid de sydliga undersökningspunkterna. Grundläggning kan utföras med exempelvis platta på mark på naturligt avsatt grovkornig jord fri från organiskt innehåll.

Radon

Enligt Boverkets rekommendationer för klassning av mark ur radonsynpunkt utgör mark, där radonhalten understiger 10 kBq/m³, lågriskmark. Uppmätta värden (<1 till 6,4 kBq/m³) tyder på radonhalter vid undersökningspunkterna inom lågriskintervallet.

Radonhalten kan variera med grundvattennivå, vilket periodvis kan ge något högre halter.

Förorenad mark

Två parallella miljötekniska markundersökningar har tagits fram av Tyréns på uppdrag av Simrishamnsbostäder och kommunen, som omfattar fastigheterna Garvaren 3 och Simrishamn 3:1.

Inom fastigheterna Garvaren 3 och Simrishamn 3:1 finns halter av metaller, PAH och petroleumämnen *under* Naturvårdsverkets generella riktvärden i förekommande jordarter inom den större delen av undersökningsområdet. Inom och i anslutning till båtuppställningsplatsen, centralt inom undersökningsområdet, har däremot halter av koppar, zink, PAH-M, PAH-H och tennorganiska föroreningar uppmätts i ytligt förekommande fyllnadslager som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (gällande PAH-M och PAH-H) och mycket känslig markanvändning (gällande koppar och zink). Påvisade halter av tennorganiska föreningar ligger över de holländska och de finska riktvärden som närmast motsvarar Naturvårdsverkets skyddsnivå för känslig markanvändning. Vidare finns halter av bly, samt kadmium i nivåer strax över det generella riktvärdet för känslig markanvändning i anslutning till den södra delen av



båtuppställningsplatsen. Föroreningarna bedöms huvudsakligen förekomma i ytligt fyllnadsmaterial inom och i anslutning till båtuppställningsplatsen.

Lägen för provtagningspunkter vid nu utförd undersökning (1-13) samt lägen för tidigare utförda provgrovsgrävningar (PG1-PG11). Lägen för påträffade markföroreningar i tidigare utförd undersökning där halter överskrider det generella riktvärdet för KM eller motsvarande har svartmarkerats. Brun-streckat område utgör bedömt område med deponimassor.

Markmiljön bedöms idag inte utgöra ett skyddsobjekt då det på området idag bedrivs industriverksamhet med asfalterade ytor och uppställda bodar vilket ger en markmiljö med begränsade möjligheter att existera. Skyddsvärdet för markmiljön bedöms därmed som låg till obefintlig. Grundvattnet bedöms inte utgöra ett skyddsobjekt då grundvattnets bedömda

strömningsriktning är mot det f.d. Läderfabriksområdet i nordost där en förorening i grundvattnet konstaterats sen tidigare och därmed inte kan anses vara skyddsvärt.

Risker

Verksamheter inom Skansområdet

Tyréns AB har på uppdrag av Simrishamns bostäder AB upprättat en riskutredning med avseende på olycksrisker med hantering av brandfarliga och explosiva varor samt andra kemikalier inom kvarteret Garvaren.

Riskanalysen visar på lämplig bebyggelse för området och eventuella behov av skyddsavstånd för verksamheter. Utredningen visar att en verksamhet inom Skansområdet hanterar sådana mängder brandfarlig gas och brandfarlig vätska att skyddsavstånd mellan denna verksamhet och olika skyddsobjekt är motiverat. Den aktuella verksamheten är Gladsax Flak AB på Garvaren 7.

Verksamheter i hamnen

Utredningarna för kemikalier i hamnen och närliggande industriområde visar att det endast är förvaringen av gasol som bedöms kunna påverka kvarteret Garvaren. Risken från förvaring av gasol inom verksamheterna i hamnen bedöms påverka byggnation inom ett avstånd av cirka 60 meter från Branteviksvägen, vilket gör att det inte berör bebyggelse inom planområdet.

Beräkningarna för utsläpp av ammoniak visar att en koncentration som kan leda till dödsfall vid en timmes exponering sprider sig 136 meter från kylanläggningarna i hamnen. Ammoniak har en starkt stickande doft vilket gör att de som kan förflytta sig kommer att ta sig ur det område där det finns risk för allvarligare skador. Ingen del av planområdet berörs av utsläpp vid en olycka med en kylanläggning.

Transport av farligt gods

För att ta hänsyn till de risker som bedöms påverka Skansområdet rekommenderas generellt ett bebyggelsefritt avstånd på 55 meter från Ehrnbergsvägen och 20 meter från Branteviksvägen. Då hela planområdet ligger betydligt längre ifrån både Branteviksvägen och Ehrnbergsvägen än 55 meter utreds detta inte vidare.

Transport av farligt gods på järnvägen norr om kvarteret Garvaren bedöms i dagsläget bidra med en liten risk. Vid bedömd framtida trafikering av järnvägen med farligt gods är risken inte att anse som hög.

Sammanvägning av risker

Riskkällorna har behandlats var för sig främst på grund av att olika riskmått används vid bedömningen av dem. I de flesta fall har tillämpliga skyddsavstånd använts för att bedöma om situationen är betryggande. Skyddsavstånd kopplade till farligt gods är kopplade till beräknad individrisk och går inte att sammanväga med skyddsavstånd kopplade till förvaring av brandfarliga och explosiva varor eller spridning av ammoniak. Det skulle krävas mycket omfattande beräkningar för att bedöma sannolikhet för samtliga olycksförlopp kopplade till inkluderade riskkällor. För att ta höjd för osäkerheter kopplade till sammanvägningen av risker har konservativa antaganden genomgående använts vid bedömning av skyddsavstånd kopplade till de olika riskkällorna. Detta gäller antalet transporter med farligt gods, förvarade mängder brandfarlig och explosiv vara (då de maximala mängderna kopplade till de använda skyddsavstånden understigs kraftigt) och antagande om förvarad mängd ammoniak i kylanläggningar.

KONSEKVENSER OCH ÅTGÄRDER

Kulturmiljö

Intresse	Planförslaget	+/-	Alternativ A – lägre bebyggelse	+/-	Alternativ B - nollalternativ	+/-
Fornlämningar	En arkeologisk förundersökning bör genomföras för att visa om det finns några fornlämningar som bör bevaras.	0	En arkeologisk förundersökning bör genomföras för att visa om det finns några fornlämningar som bör bevaras.	0	Fornlämningar kommer inte att påverkas	0
Kulturmiljöstråk	Planförslaget bedöms inte påverka dessa värden.	0	Planförslaget bedöms inte påverka dessa värden.	0	Planförslaget bedöms inte påverka dessa värden.	0
Riksintresse för kulturmiljövård	Om ny bebyggelse utformas utan att anpassas till ortens struktur finns risk att ortens kulturmiljövärden påverkas.	+/-	Om ny bebyggelse utformas utan att anpassas till ortens struktur finns risk att ortens kulturmiljövärden påverkas.	+/-	Befintlig verksamhet - båtuppställningsplats bedöms utgöra ett skräpigt inslag i den befintliga kulturmiljön	-

Åtgärdsförslag

Planen kommer inte att antas innan en arkeologisk förundersökning har visat att det är möjligt att genomföra exploateringen.

Ett förslag till gestaltungsprogram har tagits fram och det har fått påverka planbestämmelserna för att anpassa exploateringen till den befintliga kulturmiljön.

Befintlig verksamhet

Intresse	Planförslaget	+/-	Alternativ A – lägre bebyggelse	+/-	Alternativ B - nollalternativ	+/-
Båt- uppställnings- plats	Båtuppställnings- platsen kommer att behöva flyttas	-	Båtuppställnings- platsen kommer att behöva flyttas	-	Båtuppställnings platsen bör flyttas då detaljplanen inte medger denna användning av marken	-
Befintliga verksamheter	Befintliga verksamheter kommer att påverkas då planområdets användning blir boende.	-	Befintliga verksamheter kommer att påverkas då planområdets användning blir boende.	-	Ingen påverkan	+/-

För befintliga verksamheter kommer påverkan från planförslaget och alternativ A att medföra att ökad hänsyn måste visas kringboende vid arbete utanför normala arbetstider, samt att det kan försvåra möjligheterna att utveckla sin verksamhet i en riktning som skulle ha varit lättare i ett rent verksamhetsområde jämfört med ett blandat område.

En positiv påverkan blir att området kommer att ha ögon som ser vad som händer under dygnets alla timmar men det kommer inte längre vara möjligt att hägna in verksamhetsområdet då det måste vara tillgängligt för de boende.

Åtgärdsförslag

Om relevant information går ut regelbundet till boende och verksamhetsutövare i området minskar risken för konflikter.

Tätortsnära natur

Intresse	Planförslaget	+/-	Alternativ A – lägre bebyggelse	+/-	Alternativ B - nollalternativ	+/-
Särdrag i naturen	Hänsyn visas redovisade särdrag	+/-	Hänsyn kan visas redovisade särdrag	+/-	Ingen påverkan	+/-
Biologisk mångfald, djurliv och växtliv	Spridningskorridorerna blir smalare	-	Spridningskorridorerna kan bli smalare	-	Ingen påverkan	+/-
Naturreservat	Ingen påverkan	+/-	Ingen påverkan	+/-	Ingen påverkan	+/-
Rekreationsområde	Området blir tillgänglighetsanpassat	+	Området blir tillgänglighetsanpassat	+	Ingen påverkan	+/-
Riksintresse för det rörliga friluftslivet och turism	Ingen påverkan	+/-	Ingen påverkan	+/-	Ingen påverkan	+/-
Riksintresse för kustzon	Ingen påverkan	+/-	Ingen påverkan	+/-	Ingen påverkan	+/-

Åtgärdsförslag

Hänsyn ska visas befintligt solitärträd i norra delen, samt alvarveronikan i anslutning till järnvägen, vid planläggning, projektering och exploatering.

Ett område som delvis ligger inom planområdets södra del bör bevaras, eftersom det kan vara en möjlig livsmiljö och övervintringsplats för groddjuren som finns i naturområdet Tjuvasten, söder om Ehrnbergsvägen. Ska exploatering ske på den del av den möjliga livsmiljön och övervintringsplatsen som ligger inom kvartersmark, bör röjning och byggnation genomföras inom perioden 15 april till 15 september. Kompensationsåtgärder kan då vara att stenrösen, för övervintring, tillförs inom andra delar av groddjurens närområde.

Planen ska göra det möjligt att ta sig till och från stationen via området från verksamheter och bostadsområden i södra Simrishamn.

Området bör utformas så att det inbjuder till promenader och annan rekreation, till exempel lekplats eller utegym.

Dagvatten

Intresse	Planförslaget	+/-	Alternativ A – lägre bebyggelse	+/-	Alternativ B - nollalternativ	+/-
Dagvatten	Risken för negativ påverkan på grundvatten och ytvatten blir större vid exploatering och förtätning då andelen hårdgjorda ytor blir större.	-	Risken för negativ påverkan på grundvatten och ytvatten blir större vid exploatering och förtätning då andelen hårdgjorda ytor blir större.	-	Ingen förändring av området medför att ökade skyfall kan påverka grundvatten och ytvatten negativt.	-
Miljö kvalitetsnormer för vatten	Större andel ytvattenavrinning medför högre föroreningsrisk	-	Större andel ytvattenavrinning medför högre föroreningsrisk	-	Ökade skyfall ger en större mängd ytvattenavrinning vilket leder till högre föroreningsrisk	-

Åtgärdsförslag

Skapa ytor där dagvatten kan fördröjas så att ytvattnet inte rinner ner mot hamnen utan att infiltreras. En dagvattenutredning har tagits fram som visar på ytor där dagvatten kan fördröjas.

Stadsbild

Intresse	Planförslaget	+/-	Alternativ A – lägre bebyggelse	+/-	Alternativ B - nollalternativ	+/-
Stadsbild	Genom att stadsbilden förändras kan det uppstå nya bebyggelsemiljöer som påverkar den befintliga kulturmiljön.	+/-	Genom att stadsbilden förändras kan det uppstå nya bebyggelsemiljöer som påverkar den befintliga kulturmiljön.	+/-	Befintlig båtuppställningsplats passar inte in i den befintliga kulturmiljön utan upplevs som skräpig.	-

Åtgärdsförslag

Ett utkast till gestaltungsprogram har tagits fram och har fått påverka planbestämmelserna avseende utformning och utseende, för att anpassa bebyggelsen till den befintliga kulturmiljön.

Ljusförhållanden

Intresse	Planförslaget	+/-	Alternativ A – lägre bebyggelse	+/-	Alternativ B - nollalternativ	+/-
Ljusförhållanden	Skuggverkningar från höghusen som påverkar kringliggande bebyggelse	-	Bedöms inte påverka kringliggande bebyggelse	+/-	Ingen påverkan	+/-

Åtgärdsförslag

En redovisning av ljusförhållanden har tagits fram för att visa hur den kringliggande bebyggelsen påverkas.

Lokalklimat

Intresse	Planförslaget	+/-	Alternativ A – lägre bebyggelse	+/-	Alternativ B - nollalternativ	+/-
Lokalklimat	Utemiljön påverkas av utformningen av tillkommande bebyggelse	-	Bedöms inte påverka lokalklimatet	+/-	Ingen påverkan	+/-

Åtgärdsförslag

Då punkthusens utformning inte styrs i detalj bör en redovisning av vindpåverkan för utemiljön kring dem bifogas bygglovsansökan. Detta för att ge en bild av hur utemiljön skyddas mot vind.

Trafik

Intresse	Planförslaget	+/-	Alternativ A – lägre bebyggelse	+/-	Alternativ B - nollalternativ	+/-
Gång	Underlättar för gående att ta sig igenom området	+	Underlättar för gående att ta sig igenom området	+	Ingen påverkan	+/-
Cykel	Underlättar för cyklister att ta sig igenom området	+	Underlättar för cyklister att ta sig igenom området	+	Ingen påverkan	+/-
Kollektivtrafik	Det blir lättare att ta sig till stationen från bostadsområden och arbetsplatser söder om järnvägen	+	Det blir lättare att ta sig till stationen från bostadsområden och arbetsplatser söder om järnvägen	+	Ingen påverkan	+/-
Fordonstrafik	Liten påverkan	-	Minimal påverkan	+/-	Ingen påverkan	+/-
Yrkestrafik	Påverkan på trafik till intilliggande verksamheter bedöms bli liten	-	Påverkan på trafik till intilliggande verksamheter bedöms bli minimal	-	Ingen påverkan	+/-

Åtgärdsförslag

En enkel redovisning av trafik och parkeringssituationen har tagits fram för att ligga till grund för hur gator och parkeringsplatser ska utformas.

Buller och vibrationer

Intresse	Planförslaget	+/-	Alternativ A – lägre bebyggelse	+/-	Alternativ B - nollalternativ	+/-
Externt industribuller	Underskrider enligt bullerutredningen gällande riktvärden	+/-	Underskrider enligt bullerutredningen gällande riktvärden	+/-	Underskrider enligt bullerutredningen gällande riktvärden	+/-
Trafikbuller	Om byggnaderna placeras nära gator kan bullerproblem uppstå för uteplatser	-	Om byggnaderna placeras nära gator kan bullerproblem uppstå för uteplatser	-	Ingen påverkan	+/-
Buller från tågtrafik	Beräknade bullernivåer ligger under riktvärdena, men uteplatser i de norra delarna kan behöva bullerskyddas om de placeras mot järnvägen	-	Beräknade bullernivåer ligger under riktvärdena, men uteplatser i de norra delarna kan behöva bullerskyddas om de placeras mot järnvägen	-	Ingen påverkan	+/-
Vibrationer från tågtrafiken	Påverkas av grundläggning och bjälklag*	+/-	Påverkas av grundläggning och bjälklag*	+/-	Ingen påverkan	+/-

* Beroende på hur bostadshusen grundläggs och vilken typ av bjälklag som bostadshusen får, kan vibrationerna i mark förstärkas eller försvagas.

Åtgärdsförslag

Om byggnaderna placeras i gatuliv bör de ha en gemensam uteplats som inte är i direkt anslutning till gatan.

Om uteplatser i det norra användningsområdet för bostadsändamål, placeras mot järnvägen ska de bullerskyddas, alternativt kan de ha en gemensam bullerskyddad uteplats.

Geologi

Intresse	Planförslaget	+/-	Alternativ A – lägre bebyggelse	+/-	Alternativ B - nollalternativ	+/-
Radon	Lågrisk	+/-	Lågrisk	+/-	Lågrisk	+/-

Åtgärdsförslag

Att uppföra byggnader radonskyddade medför inga större kostnader vid nyanläggning.

Förorenad mark

Intresse	Planförslaget	+/-	Alternativ A – lägre bebyggelse	+/-	Alternativ B - nollalternativ	+/-
Förorenad mark	Marken behöver saneras och en ny båtuppställningsplats behöver följa dagens strängare krav	+	Marken behöver saneras och en ny båtuppställningsplats behöver följa dagens strängare krav	+	Ingen riskreduktion	-
Miljö kvalitetsnormer för vatten	En sanering av miljöföroreningarna i marken minskar risken för utsläpp till Östersjön	+	En sanering av miljöföroreningarna i marken minskar risken för utsläpp till Östersjön	+	Fortsatt föroreningsrisk	-

Markmiljön bedöms idag inte utgöra ett skyddsobjekt då det på området idag bedrivs industriverksamhet med asfalterade ytor och uppställda bodar vilket ger en markmiljö begränsade möjligheter att existera. Skyddsvärdet för markmiljön bedöms därmed som låg till obefintlig. Grundvattnet bedöms inte utgöra ett skyddsobjekt då grundvattnets bedömda strömningsriktning är mot det f.d. Läderfabriksområdet i nordost där en förorening i grundvattnet konstaterats sen tidigare och därmed inte kan anses vara skyddsvärt.

Att välja alternativ B-nollalternativet innebär att de övergripande åtgärds målen inte uppfylls det vill säga att ingen risk reduceras.

Åtgärdsförslag

Marken behöver saneras. Urschaktning med extern deponering – Denna åtgärd innebär att riskreduktionen för föroreningarna minskas från medel-höga till att avlägsna all föroreningsrisk i marken. Omfattningen av en sådan sanering beskrivs i planbeskrivningen.

Om området omvandlas till bostadsområde kommer markmiljön att få bättre möjligheter att frodas. Skyddsvärdet för markmiljön bedöms i framtiden som måttlig till högt.

Risker

Intresse	Planförslaget	+/-	Alternativ A – lägre bebyggelse	+/-	Alternativ B - nollalternativ	+/-
Verksamheter inom Skansen-området	Skyddsavstånd krävs till Gladsaxflak	-	Skyddsavstånd krävs till Gladsaxflak	-	Ingen påverkan	+/-
Verksamheter i hamnen	Ingen påverkan	+/-	Ingen påverkan	+/-	Ingen påverkan	+/-
Transport av farligt gods	Ingen påverkan	+/-	Ingen påverkan	+/-	Ingen påverkan	+/-

Åtgärdsförslag

Utifrån de rekommenderade avstånden i föreskrifterna för den aktuella hanteringen och den planerade bebyggelsen i kvarteret Garvaren finns behov av följande skyddsavstånd från Gladsax Flak AB:

- 6 meter skyddsavstånd till byggnader av obrännbart material och icke brandfarlig verksamhet.
- 9 meter skyddsavstånd till byggnader av brännbart material, brandfarlig verksamhet och A-byggnad (byggnad där människor bor samt byggnad i vilken vanligen vistas människor som saknar anledning att känna till förekommande hantering av brandfarliga gaser eller vätskor). Detta riskavstånd gäller för ny bebyggelse i form av bostäder.
- 100 meters skyddsavstånd till svårutrymda lokaler (t.ex. samlingslokal, skola, sjukhus och förskola). Detta skyddsavstånd avser gashanteringen och med avskiljning i lägst brandteknisk klass EI60 behövs inget minsta avstånd. Detta innebär att om avskiljning i lägst brandteknisk klass EI60 finns kan skyddsavståndet till svårutrymda lokaler minskas till det skyddsavstånd som gäller för den aktuella hanteringen av brandfarlig vätska, som är 12 meter.

De angivna avstånden gäller från den byggnad där hantering av brandfarlig vätska och brandfarlig gas förekommer.

I RIKTSAM (2007) rekommenderas avståndet 30 meter från järnvägen till bostäder och om detta upprätthålls är bebyggelse med bostäder söder om järnvägen lämpligt.

MEDVERKANDE

Miljökonsekvensbeskrivningen har tagits fram av planarkitekt Linda Larsson, därutöver har följande tjänstemän inom samhällsbyggnadsförvaltningen deltagit i planarbetet: planarkitekt David Tufvesson, planarkitekt Grace Gustavsson, lantmäteringenjör Mikael Ferngård, enhetschef mark och exploatering Henrik Olsson, trafikingenjör Henrik Alvé, planerings- och exploateringsingenjör Malin Alm, VA-chef Johan Persson, VA-ingenjör Camilla Nilsson, miljöstrateg Mattias Müller och projektingenjör Niklas Hedberg.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Linda Larsson
Planarkitekt