



LAGA KRAFT

Dnr sbn 2016/369, ks 2017/122

Laga kraft besked för detaljplan för Solrosen 17 och del av Simrishamn 2:59, Simrishamns kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige beslutade 2018-06-18 att anta detaljplan för Solrosen 17 och del av Simrishamns 2:59, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen beslutade 2018-06-28 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har vunnit laga kraft 2018-07-18.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Eva Ferlinger
Planarkitekt
Plan- och exploateringsenheten



Detaljplan för Solrosen 17 och del av Simrishamn 2:59, Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING



UPPRÄTTAD 2017-01-04, rev 2018-01-25

ANTAGANDEHANDLING



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
Inledning	4
<i>Handlingar</i>	4
<i>Bakgrund</i>	4
<i>Syfte</i>	4
<i>Plandata</i>	5
<i>Miljöpåverkan</i>	5
Ställningstagande	6
<i>Översiktsplan</i>	6
<i>Detaljplaner</i>	6
<i>Fastighetsplan</i>	8
<i>Riksintressen</i>	8
<i>Övriga utredningar och dokument</i>	8
Förutsättningar	9
<i>Planområdet</i>	9
<i>Markanvändning</i>	9
<i>Markägoförhållanden</i>	9
<i>Befintlig bebyggelse</i>	9
<i>Natur</i>	11
<i>Gator och trafik</i>	13
<i>Tillgänglighet</i>	14
<i>Arkeologi och kulturmiljölagen</i>	14
<i>Teknisk försörjning</i>	14
<i>Markförutsättningar</i>	15
<i>Service</i>	16
Planförslag	17
<i>Områdets gestaltning och disposition</i>	17
<i>Bebyggelse</i>	17
<i>Trafik</i>	19
<i>Teknisk försörjning</i>	20
<i>Störningar</i>	20

Konsekvenser	21
<i>Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen</i>	21
<i>Riksintressen</i>	21
<i>Strandskydd</i>	21
<i>Miljökvalitetsnormer</i>	21
<i>Mark, luft och vatten</i>	21
<i>Hälsa och säkerhet</i>	22
<i>Natur- och kulturmiljö</i>	24
<i>Sociala konsekvenser</i>	24
Genomförandebeskrivning	25
<i>Organisatoriska frågor</i>	25
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	26
<i>Ekonomiska frågor</i>	27
<i>Tekniska frågor</i>	27
Medverkande	27

Inledning

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

Bakgrund

Samhällsbyggnadsförvaltningen beslutade vid sammanträde 2016-09-22 att upprättande av detaljplan för prövning av markanvändning, utnyttjande och utformning medges. Placering av nytt bygggrätsområde inom Solrosen 17 innebär att ny förgårdsmark tillskapas i anslutning till Simrisvägen och att ledningssituation behöver struktureras. Slutligt beslut i planprocessen beräknas kunna fattas under 2018 och planprövningen ska kunna ske med utökad förfarande.

Ansökan om planbesked har inkommit från Simrishamns Bostäder AB i samverkan med fastighetsägaren Fastighetsbolaget RIMS AB, vilket är ett helägt dotterbolag till Simrishamn Näringslivsutveckling AB (tidigare Simrishamn Industrifastigheter AB). Detta för att möjliggöra byggnation av nya bostäder inom den nordvästra delen av fastigheten Solrosen 17 i Simrishamn.

Planärende avser en ny detaljplan för fastigheten Solrosen 17 och också ett i nordväst angränsande mindre område som är del av Simrishamn 2:59, detta för att pröva utökad kvartermark mot Simrisvägen.

Syfte

Syftet med denna detaljplan är att möjliggöra för Simrishamns Bostäder AB att uppföra två bostadshus i tre till fyra våningar med 24 - 32 bostäder på fastigheten Solrosen 17. Detta skulle bidra till en ökad rumslighet längs Simrisvägen, ge ett positivt bostadstillskott och bidra till kommunens utveckling.

Planförslaget omfattar och reglerar hela Solrosen 17 och en mindre del av Simrishamn 2:59.

Plandata

Planområdet ligger i centrala Simrishamn söder om korsningen Simrisvägen och Sjukhusvägen och omfattar en yta på cirka 1 ha.



Planområdet, markerat med rött streck på flygfoto.

Miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 – 18 §§ miljöbalken och i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, varför behov av särskild miljöbedömning inte förekommer.

Ställningstagande

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan som antogs 2015-11-30 och vann laga kraft 2017-03-15 anger ingen inriktning för aktuellt område. I bebyggelseriktlinjer anges aktuellt planområde som ”hus i park (institutioner, skola, sjukhus)”.

Planområdet redovisas inte som ett förändringsområde avseende ändamål. Fastigheten gränsar dock till utredningsområde (nr 13) ”Sjukhusområdet, stadsutveckling vid Simrisvägen”. Området beskrivs på följande sätt i översiktsplanen:

Stadsmässigheten kan stärkas genom förtätning av bebyggelsen och upprustning av den offentliga miljön. För utbyggnad mot järnvägen och intilliggande verksamheter behöver riskavstånd och buller studeras. I dagsläget finns verksamhet med skyddsavstånd som begränsar utbyggnad. Ca 100 nya lägenheter kan inrymmas på lång sikt.

Aktuellt förslag till detaljplan bedöms inte stå i konflikt med angränsande utvecklingsområde eller vara i strid mot översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

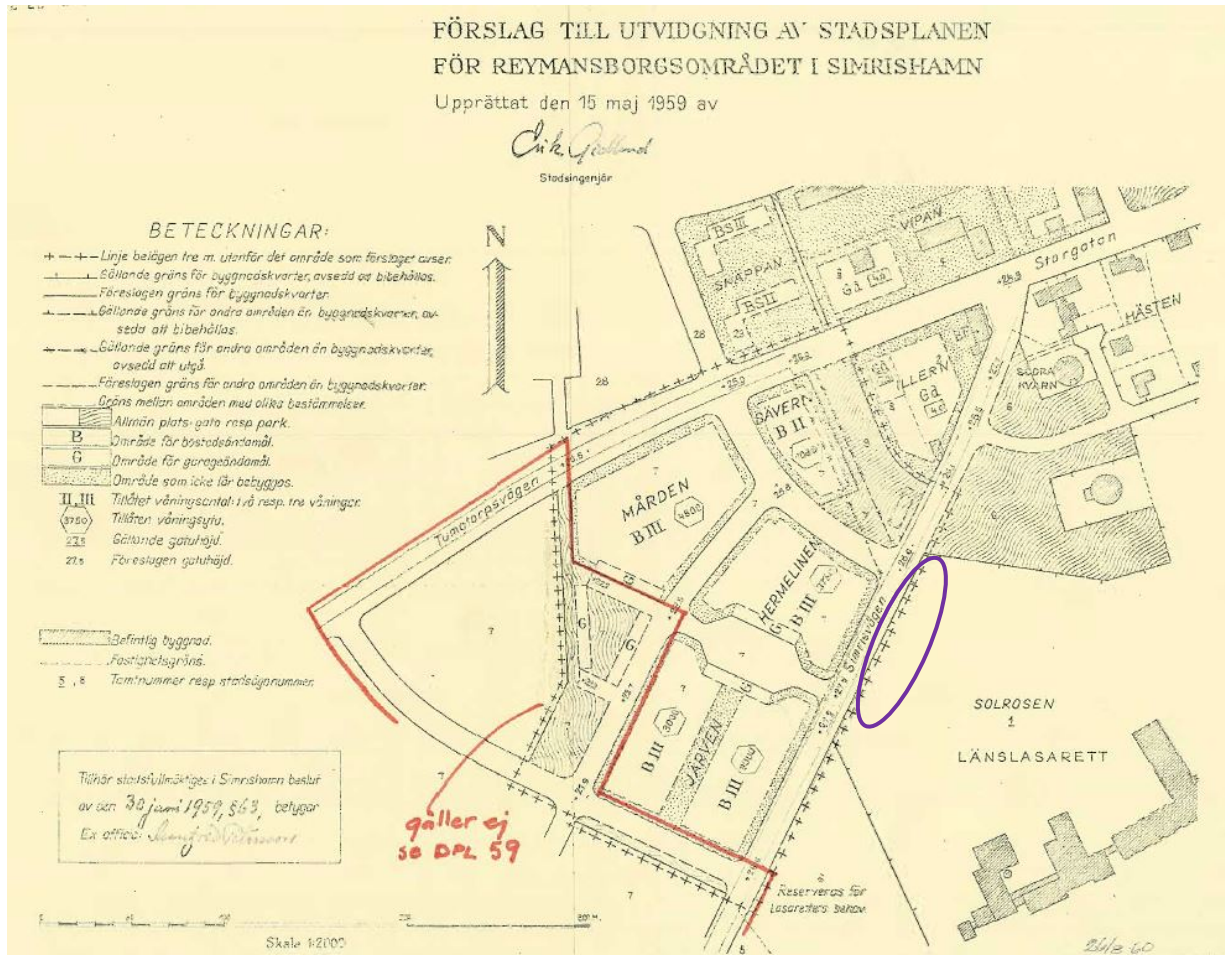
Det finns sedan tidigare två gällande detaljplaner som berör det aktuella planområdet.

1. Detaljplan för del av kv Solrosen 6 (Nordvästra delen), (Lantmäteriets aktkod 1291-P03/138) som vann laga kraft 2002-07-19 och vars genomförandetid har gått ut. Planen anger användningen bostäder, vård, kontor samt skola.



Gällande detaljplan (lantmäteriets aktkod 1291-P03/138)

2. Förslag till utvidgning av stadsplanen för Reymansborgsområdet i Simrishamn, fastställd 1960-08-26 (lantmäteriets aktkod 1181-K-A62) vilken berör en mindre del av fastigheten Simrishamn 2:59, där den anger allmän plats gata resp. park (markerat med lila ring, se kartan nedan).



Gällande detaljplan Reymansborgsområdet i Simrishamn (lantmäteriets aktkod 1181-K-A62)

Till planområdet angränsande detaljplaner är:

- Förslag till utvidgning av stadsplanen för Reymansborgsområdet i Simrishamn, (lantmäteriets aktkod 1181-K-A62)
- Detaljplan för Solrosen 9 och Solrosen 21 m.fl. laga kraft datum 2013-03-22 (lantmäteriets aktkod 1291-P336), vilken gränsar till aktuellt planområde på tre sidor.

Fastighetsplan

Fastigheten Solrosen 17 eller berörd del av fastigheten Simrishamn 2:59 omfattas inte av någon gällande fastighetsplan.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Övriga utredningar och dokument

Bebyggelseinventering Simrishamn

Aktuellt område finns redovisat i översiktsplanens geografiska fördjupning för Simrishamn, benämnt ”*hus i park (institutioner, skola, sjukhus)*”. I beskrivningen finns inga bebyggelseriktlinjer för detta karaktärsområde. Aktuellt planområde gränsar däremot direkt till tätortskaraktären område 6 *Flerbostadshus 70-tal och framåt Bruket och området vid Christian IV:s väg Karaktärsdrag*.

Beskrivning av område 6

Högre hus och längre byggnadskroppar med flacka sadeltak eller platta tak. Kombination av plåt och puts-/tegel fasader. Repetitiva fasader med få fönstertyper. Lägre detaljeringsgrad och industriellt tillverkade fönster, balkonger och portar. Gårdsmiljöerna är mer storskaliga och mellan bostadsgårdarna finns grönytor i mellanzoner mellan delområden.

Riktlinjer

Byggnaderna kan kompletteras. Förtätning av gårdar och mellanrum ses som positivt. Stor restriktion mot tilläggsisolering eller ändring av ursprunglig fasadkaraktär. Ursprungsfönsters karaktär ska bibehållas. Tillbyggnad genom inglasning av balkonger ska göras i enlighet med nätta och luftiga konstruktioner. Detaljer som entrépartier med entrébelysning, och tidsenliga nummerskyltar ska värnas.

Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogram - Riktlinjer för bostadsförsörjning för Simrishamns kommun 2016-2020 antogs av kommunfullmäktige 2017-10-30. Bostadsbehovet, enligt kommunens bedömning, gäller i första hand hyresrätter (1-3 rok) och bostadsrätter (2-4 rok). Utbyggnadsområdena Skansen och Lasarettet i centralorten Simrishamn är främst prioriterade i dagsläget. Kommunens planberedskap består till största delen av villor. Det som efterfrågas är lägenheter i flerbostadshus. Nya planer för lägenheter i kollektivtrafiknära lägen med god offentlig, kommersiell och idéburen service, ska prioriteras. Kommunen ska verka för att nyproducerade bostäder anpassas utifrån kommuninvånarnas behov. Det bör byggas 200 nya bostäder i kommunen från 2016 till och med 2020. Större delen av dessa bör vara lägenheter, med 1-3 rum och kök, i flerbostadshus, med varierade former av ägande: hyreslägenheter, bostadsrätter och kooperativ.

Förutsättningar

Planområdet

Planområdet är beläget mellan Simrishamns sjukhusområde och befintliga flerbostadshus norr om Simrisvägen i Simrishamns västra del.

Markanvändning

Dagens markanvändning är bostäder, vård, kontor och skola.

Markägoförhållanden

Fastighetsbolaget RIMS AB äger fastigheten Solrosen 17 med undantag för den smala markremsan mot Simrisvägen (Simrishamn 2:59) som ägs av Simrishamns kommun vilken delvis avses förvärvas och tillföras Solrosen 17.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag bebyggt med en vinklad tegelbyggnad som uppfördes som kronikerhem/långvård i början av 1960-talet – Møllegården - och har sedan dess använts för utbildning, psykvård och smärtklinik. Byggnaden är centralt placerad inom fastigheten och uppförd i två våningar med fasad i gult tegel och tydliga fasadindelningar

Bygganden inrymmer idag, kontor för socialförvaltningen och en begränsad daglig verksamhet för några brukare.



Befintlig byggnad sedd från öster med uteplats och balkong som vetter mot sydost.



Entrén mot Sjukhusvägen

I närområdet

Befintlig bebyggelse i närområdet består i söder och öster av sjukhusbyggnader medan det i väster består av flerbostadshus.



Bilderna visar intilliggande bostadsbebyggelse på andra sidan Simrisvägen



Bilderna visar intilliggande sjukhusbyggnad och ambulanscentral

Natur

Mark och vegetation

Större delen av planområdet består av stora gräsytor som omgärdar befintlig byggnad. Gräsytorna är utformade med plattförsedda gångar samt planteringar med inslag av enstaka lövträd och tuktade häckar intill byggnadens uteplatser. Mot Simrisvägen består vegetationen av buskar i form av Cotoneaster eller liknande men också ett antal fullvuxna lövträd bestående av bland annat Bok och Lönn. Vegetationen är relativt tät och skapar en avskärmning mellan befintlig byggnad och Simrisvägen och bidrar idag till vägens rumslighet.



Vegetationen mot Simrisvägen

Naturområden i närheten

Planområdet ligger cirka 300 meter söder om Korsavadskolan med sina olika idrottsanläggningar både för inom- och utomhusaktiviteter och ett större grönområde norr om Linnégatan.



Utdrag från Översiktsplanens fördjupning över Simrishamn. Röd ring markerar planområdets läge.



Föreslaget rekreativstråk

Föreslås utökas söderut så att området blir tillgängligt hela vägen till Hamnabro koloniområde och vidare längs med järnvägsspåret. Det föreslagna nya rekreativstråket ansluter till befintliga naturstråk och andra stråk i staden för att möjliggöra ett utökat och sammanhållet tätortsnära rekreativstråk i staden.



Föreslaget idrottsstråk

⑥

Det s k idrottsstråket utgör en viktig länk för gång- och cykeltrafiken mellan Simrislund och centrala Simrishamn. Stråket löper mellan befintliga idrottsmålplatser. Det är också en viktig koppling mellan skolor, arbetsplatser och bostadsområden. I detta stråk är det mycket viktigt att genomföra trygghetsfrämjande åtgärder som t.ex. förbättrad belysning.

Gator och trafik

Planområdet gränsar direkt till tre olika gator och indirekt till Ambulansvägen. Samtliga har en angiven högsta tillåtna hastighet av 40 km/h. Simrisvägen, väster om planområdet är störst med en bredd av 8,5 meter och har kommunalt huvudmannaskap. Detta gäller även för Ambulansvägen och Sjukhusvägen. Akutvägen söder om planområdet en bredd på 6 meter och enskilt huvudmannaskap. Någon trafikmätning för aktuella gator har inte genomförts men uppskattas som relativt låg.



Till planområdet anslutande gatunät

Parkering

I anslutning till planområdet längs Sjukhusvägen finns en anlagd kommunal parkering som är relativt välutnyttjad och där pågående verksamheter idag hyr parkeringsplatser. Längs Akutvägen söder om planområdet finns också anlag parkering, men för enskilt bruk.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns i direkt anslutning till planområdet vid Simrisvägen, vilken trafikeras av Skånetrafiken och linje 591 Snurringen Simrishamn.

Gång- och cykelväg

Inom planområdet finns inga gång- och cykelvägar utan dessa återfinns i anslutning till angränsade vägnät, Simrisvägen och Ambulansvägen.

Tillgänglighet

Planområdet är lättillgängligt för allmänheten inklusive rörelsehindrade.

Arkeologi och kulturmiljölagen

Inga kända fornminnen har registrerats inom det aktuella planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning och värme

Österlenkraft AB är eldistributör inom området och befintlig byggnad/fastighet är också ansluten till fjärrvärmenätet.

Vatten, Avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten. Kommunala vattenledningar följer Simrisvägens sträckning. I Bergstrandsplan ligger vatten-, spillvatten och dagvattenledningar. Mot Akutvägen och sjukhusområdet finns spillvatten- och dagvattenledningar. Bedömningen är att vatten- och spillvattenledningsnätet vid Solrosen 17 har kapacitet att klara den ökade belastningen som den nya byggnationen tillför men att ledningsnätet kan behöva byggas ut i Simrisvägen. VA-anslutningar till befintlig byggnad på Solrosen 17 måste ses över och eventuellt flyttas inför byggnation. Undersökning av ledningsstatus kan behöva utföras av Vatten- och avloppsenheten inför byggnation.

Hamnabro vattenverk förser planområdet med dricksvatten. Vattenverket har i dagsläget en överkapacitet och kan försörja ny bebyggelse inom planområdet. Flera åtgärder är genomförda för att kunna säkra upp vattenleveransen inom Hamnabros försörjningsområde, bland annat underhåll av ledningar och förbättringar av vattenverket. Kommunöverskridande samarbeten har påbörjats. Kommunen har även påbörjat arbete med en dricksvattenförsörjningsplan och skapande av vattenskyddsområde.

Dagvatten behöver delvis hanteras inom fastigheten genom infiltration. Andelen hårdgjord yta regleras därför i detaljplaneförslaget och parkeringsytor föreslås utformas med genomsläppligt material.

Markförutsättningar

Geoteknik

Marken består till stor del av jordarten morängrovlora, klassad som fast mark (SGU, Sveriges Geologiska Undersökning) och marken sluttar lätt mot angränsade gator i norr och öster.

Inga kända markföroreningar har registrerats och enligt SGUs kartdatabas är marken inom planområdet klassad som normalrisk för radon vilket gör att eventuell ny bebyggelse måste uppföras radonskyddad. Någon känd erosionsproblematik föreligger inte heller för aktuellt planområde.

Markteknisk undersökning och radonundersökning har genomförts inom ramen för planprocessen för att verifiera statusen. Resultatet har sammanställts i *PM projekteringsunderlag geoteknik, 2017-12-14* och *MUR (markteknisk undersökningsrapport) geoteknik, 2017-12-14* och utförs av Tyréns AB. Undersökningarna bekostas av exploitören.



Utredningsområde markerat med gul streckad linje

Rekommendationer

Utifrån utförda undersökningar bedöms grundläggningsförhållandena för planerad byggnation som goda och grundläggning av planerade byggnader bedöms kunna utföras på frostfritt djup på befintlig jord med exempelvis platta på mark, förutsatt att det övre jordlagret med organiskt innehåll schaktas ur.

Jord med organiskt innehåll skall schaktas ur inför grundläggning. Påförda fyllnadsmassor ska utgöras av materialtyp 2 eller bättre och ska packas enligt Anläggnings AMA 13.

Vid eventuella schaktarbeten skall handbok ”Schakta säkert – Säkerhet vid schaktning i jord” från Arbetsmiljöverket och SGI, version 2015, beaktas. Schaktens släntlutning är till stor del beroende av jordens lokala egenskaper och lokal förekomst av silt, schaktdjup, väderlek samt grundvattenförhållanden och bör därför anpassas till rådande förhållanden på platsen.

Baserat på utförd undersökning bedöms grunda schaktslänter med obelastade släntrövn vid urschaktning kunna utföras säkert i lutning 1:1,5 i sandlagret och i lutning 1:1 i lermorän. För samtliga fall gäller att urschaktning sker ovan grundvattennivån, alternativt att grundvattnet avsänks till 0,5 m under planerad schaktbotten innan schakten tas ut.

Schaktarbeten rekommenderas att inte utföras under perioder med kraftig nederbörd eller för frusna/upptinade jordmassor då befintlig jord med siltinnehåll är erosions- och flytbenägna, samt vibrationskänsliga vid vattenöverskott.

Vid eventuellt djupare grundläggning ska grundvattnet sänkas succesivt till en slutlig nivå motsvarande 0,5 m under lägsta schaktbottennivå med hjälp av lämpligt utformade pumpgröpar i schakten som även omhändertar tillrinnande yt- och sjunkvatten.

Anläggning av hårdgjorda ytor skall utföras enligt Anläggnings AMA 13. Beroende på nivå för anläggning av hårdgjorda ytor förutsätts underliggande sandlager motsvaras av materialtyp 2 och tjälfarlighetsklass 1, alternativ materialtyp 5A och tjälfarlighetsklass 4 om hårdgjorda ytor anläggs på lermorän.

Översvämningsrisk

Någon översvämningsrisk till följd av höjda havsvattennivåer föreligger inte utifrån planområdets läge vilket ligger cirka 28 meter över havet i förhållande till nollplanet (Rikets Höjdsystem, RH2000, Sveriges nationella höjdsystem).

Det finns inga kända problem med svämvatten inom planområdet. I planområdets sydvästra del finns en nivåskillnad mellan gata och kvartersmark på cirka en 0,5 meter. Denna lågpunkt kommer i samband med att marken förbereds för bebyggelse att jämnas ut och anpassas efter gatunivå. Dagvattenavrinningen kommer att hanteras genom infiltration och dagvattenbrunnar.

Service

Handel och service

Inom en radie på cirka 500 meter finns ett stort utbud av lokal service i form av sjukvård, bensinstation, postservice, dagligvaruhandel, sällanhandel, apotek, restaurang, friskvård mm.

Skola och verksamhet

Förskola finns i direkt anslutning till planområdet i form av förskolan Solrosen och flera skolor för övriga nivåer inom ett avstånd på cirka 500 meter från planområdet.

Planförslag

Områdets gestaltning och disposition

Syftet med denna detaljplan är att inom ramen för gällande markanvändning möjliggöra en byggnation av två nya flerbostadshus med placering mot Simrisvägen.

Planförslaget

I planförslaget säkras följande användning och egenskaper med planbestämmelser.

Kvartersmark

- Befintliga användningsbestämmelser för kvartersmark kvarstår likt gällande detaljplan med användningen bostäder, vård, kontor och skola (BDKS).
- En mindre del av allmän platsmark i form av gata/park (Simrisvägen) tillförs planområdet och övergår till kvartersmark.
- Genom egenskapsbestämmelser ges möjlighet att uppföra byggnader med en högsta nockhöjd av 13,5 meter. Ny bebyggelse längs Simrisvägen tillåts kraga ut, 2,3 meter med balkonger över prickmark med en fri höjd på minst 2,4 meter, vilket regleras med egenskapsbestämmelsen p₁. Uteplats får anläggas.
- Befintliga ledningar säkerställs likt gällande plan med u-område.
- Planområdet förses med utfartsförbud mot Simrisvägen och Sjukhusvägen.
- Parkering ska placeras inom egen fastighet, n₁.
- Planområdet förses med 4,5 meters prickmark mot plangräns.
- Största byggnadsarea i procent av planområdets area är 40 %.
- Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak, f₁.
- Genomförandetiden är 5 år.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse i planförslaget som innefattar en tegelbyggnad i två plan och som för närvarande används som kontor för socialförvaltningen och en begränsad daglig verksamhet för några brukare. Pågående verksamheter inom planområdet avses fortsätta som idag. Ingen bebyggelse inom planområdet är klassad som kulturskyddad bebyggelse.

Ny bebyggelse

Det finns en önskan från Simrishamns bostäder AB av att bygga 2 nya flerbostadshus inom planområdet. Placeringen av dessa är tänkt att ske mot Simrisvägen. Nedan är en illustration (ej slutgiltig utformning) för hur de nya byggnaderna kan komma att förhålla sig till Simrisvägen och befintlig bebyggelse på andra sidan av gatan.



Exempel på ny bebyggelse och hur den kan förhålla sig till Simrisvägen.



Exempel på ny bebyggelse och hur den kan förhålla sig till Simrisvägen och befintlig bebyggelse i kvarteret Hermelinen.

Trafik

Biltrafik och parkering

Planområdet omfattar inte någon allmän platsmark, gatumark. Planområdet förses delvis med utfartsförbud mot angränsande gator. Parkeringsplatser till de nya flerbostadshusen ska hanteras inom den egna fastigheten och uppfylla den kommunala parkeringsnormen. Här gäller att för flerfamiljshus ska 0,8 bilplats per lägenhet tillskapas vilket motsvarar mellan 20 till 25 platser. Parkeringsnormen har under hösten 2017 omarbetats och kommer att ange 1,1 bilplats per bostad i flerbostadshus samt 15 platser per 1000 kvm bruttoarea kontor. Parkeringsplatser för rörelsehindrade och besökare samt cykelplatser ska också beaktas. Föreslagen utformning nedan uppfyller både dagens krav och förslag till ny parkeringsnorm.

Nedan redovisas förslag till utformning av parkering med in- och utfart från Simrisvägen och Akutvägen vilket sker i överenskommelse med berörd fastighetsägare. Befintliga in- och utfarter mot Sjukhusvägen kommer att kvarstå som idag där bredden för in- respektive utfart får vara max 5 meter.



Illustration för förslag till utformning av ny parkering (WOJ Wikström & Jonsson arkitekter HB)

Gång- och cykeltrafik

Det råder en avsaknad av trottoarer och gångvägar inom planområdet. Planområdet omfattar verksamheter som genererar besökare vilket medför att allmänheten delvis har möjlighet att röra sig igenom planområdet via gångstigar och parkeringsytor. Närmaste gång- och cykelväg finns i anslutning till Simrisvägen och Ambulansvägen. Angränsande vägar runt planområdet är försedda med trottoarer.

Teknisk försörjning

El, tele, värme samt vatten och avlopp

Österlenkraft AB är elleverantör i området och fastighetsägaren ansvarar för sina egna värmesystem.

Telekabel (Skanova) finns inom byggrättsområde i nordväst. Ledning flyttas på fastighetsägares/exploatörs bekostnad i samråd med nätägare.

Området är sedan tidigare anslutet till kommunalt VA-nät och ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Servisledningen till befintlig byggnad för vatten som ansluter planområdet från Simrisvägen kommer i samband med nybyggnationen att behöva flyttas, vilket bekostas av fastighetsägaren/exploatören.

Bakom befintlig byggnad mot Akutgatan ligger spillvatten- och dagvattenledningar som idag inte är i bruk. Idag pumpas spillvatten mot Hamnabro pumpstation för att sedan pumpas tillbaka. Detta skulle kunna undvikas om ledningarna mot Akutgatan togs i bruk. Det finns en önskan från VA-enheten att åter använda dessa ledningar och fastighetsägaren har kontaktats.

De två nya flerbostadshusen kommer enligt planförslaget att tillhöra fastigheten Solrosen 17 med befintlig byggnation.

Avfall

Respektive verksamhet inom området ansvarar för sin egen sophantering, kommunen ansvarar för hämtning. Utrymme för hämtning ska säkerställas i tillkommande bebyggelse.

Allmänna soptunnor, som även möjliggör sortering, föreslås placeras i anslutning till den planerade miljöbyggnaden.

Dagvattenhantering

Genom bevarande av grönytor ska dagvattenhanteringen inom planområdet i möjligaste mån hanteras genom infiltration. Parkeringsytor utformas med genomsläppligt material för dagvatteninfiltration. Övrigt dagvatten avses omhändertas likt dagens förhållanden.

Störningar

Området omfattas inte av några direkta störningar utöver trafik längs angränsande gator vars omfattning bedöms som relativt låg.

Konsekvenser

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

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

Vid den behovsbedömning som utförts har följande ställningstagande gjorts:

Bedömningen är, utifrån förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, att plan- förslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförande av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Riksintressen

Aktuellt planområde omfattas inte av något riksintresse.

Strandskydd

Aktuellt planområde omfattas inte av något strandskydd.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer ska enligt Miljöbalken 5 kap 3 § beaktas i all planering. Syftet är att inkludera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas. I Framtiden, översiktsplan för Simrishamns kommun har frågan om miljö kvalitetsnormer beaktats. För aktuellt planområde gäller att framtida bebyggelseutveckling ska följa utpekade hänsynsregler för att minimera riskerna för negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Mark, luft och vatten

Geoteknik

Planområdet ligger cirka 28 m ö h (Rikets Höjdsystem, RH2000, Sveriges nationella höjdsystem) och jordarten består till stor del av morängrovlera klassad som fast mark (SGU, Sveriges Geologiska Undersökning) och sluttar lätt mot angränsade gator i norr och öster. Någon känd skredrisk föreligger inte, men området ingår i aktsamhetsområde enligt SGU-s förutsättningar för skred. Markteknisk undersökning och radonundersökning har genomförts inom ramen för planprocessen för att verifiera statusen. Resultatet har sammanställts i *PM projekteringsunderlag geoteknik, 2017-12-14 och MUR (markteknisk undersökningsrapport) geoteknik, daterad 2017-12-14* och utförs av Tyréns AB, vilket redovisas under rubriken *Markförutsättningar, Geoteknik*.

Vatten

Planförslaget bedöms inte påverka grundvattnet negativt då ny bebyggelse i planområdet är begränsad.

Luftföroreningar

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap. miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid och partiklar (PM10, mått på massan av partiklar i luften som är mindre än 10 mikrometer i diameter). Regeringen har fastställt miljökvalitetsnormer för utomhusluft för kvävedioxid, svaveldioxid och bly. Om normerna överskrids skall kommunen upprätta ett åtgärdsprogram för att nå normen.

Miljökvalitetsnormerna inom Simrishamns kommun bedöms inte överskridas utan befinna sig inom acceptabla nivåer. Trafikökning till följd av planförslaget bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Markradon

Baserat på SGUs kartdatabas klassificeras planområdet som normalriskmark (Lågriskmark 0-10 kBq/m³, normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³). kBq/m³ är Becquerel, enhet för radioaktivt sönderfall. Normalriskmark innebär att byggnader ska uppföras radonskyddade.

Markteknisk undersökning och radonundersökning har genomförts inom ramen för planprocessen för att verifiera statusen. Resultatet har sammanställts i *PM projekteringsunderlag geoteknik, 2017-12-14 och MUR (markteknisk undersökningsrapport) geoteknik, daterad 2017-12-14* och utförs av Tyréns AB. Resultatet visar på uppmätta värden som gör att marken klassas som normalriskmark enligt ”Statens Planverk, rapport 59:1982”. Radonhalten kan variera med grundvattennivån, vilket periodvis kan ge något högre halter. Grundläggning rekommenderas att utföras radonskyddande. Det innebär att golv och väggar görs täta mot marken, och att rör genomföringar i byggnadens bottenplatta tätas. Undersökningarna har bekostas av exploitören.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar förekommer inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Vägtrafikbuller

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande som trädde i kraft den 1 juni 2015 innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverket gällande ljudnivåer inomhus. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA (decibel, mått för ljudstyrka) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För bostäder om högst 35 kvadratmeter bör bullernivån 65 dBA ekvivalent ljudnivå kombinerat med uteplats om högst 50 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskridas.

Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 uppgår till högst 70 dBA vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot. Som ovan gäller även högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överskrida 45 dB(A) i bostadsrum.

Byggnaderna är tänkta att placeras cirka 10 till 12 meter från Simrisvägen vägmitt. Hastigheten på Simrisvägen är begränsad till 40 km/h. Övriga gator intill planområdet är lokalgator och försörjer endast fastigheter inom området. Hastigheten för samtliga gator i anslutning till planområdet är 40 km/h.

Det finns ingen utförd trafikmätning för gatorna, men trafikmätningar för väg 9 som passerar ett par kvarter norr om planområdet visar på knappt 5 900 ÅDT (årsdygnstrafik). Mängden fordon som lämnar riksväg 9 vid rondellen med anslutning mot planområdet är en mindre mängd. Trafiken på Simrisvägen bedöms därför vara betydligt lägre.

För att riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå ska överskridas krävs minst 3 800 ÅDT på Simrisvägen, utifrån beräkning enligt skriften "Hur mycket bullrar vägtrafiken" upprättad av Boverket 2016. Bedömningen är att gällande riktvärden inte överskrids inom planområdet.

Externt industribuller

Enligt Naturvårdsverkets rapport SNV 1978:5 är riktvärdet för externt industribuller nattetid från befintliga industrier 45 dBA vid fasad (bostadshus nattetid). Aktuellt planområde berörs inte av något externt industribuller.

Risker (farligt gods m m)

Det finns ingen led för farligt gods som gränsar till planområdet. Storgatan och Tumatorpsvägen d.v.s. väg 9 är led för farligt gods.

Elektromagnetiska fält

Inga kända elektromagnetiska fält förekommer inom planområdet.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Planförslaget medger ett utökat byggrättsområde genom att prickmark tas bort. Detta leder till att en grönyta och vegetation försvinner till förmån för flerbostadshus men bedöms i övrigt inte ha några negativa effekter på den biologiska mångfalden eller naturmiljön. Det finns ett flertal stora lövträd inom det föreslagna nya byggrättsområdet och nyplantering av träd ska ske som kompensation för de träd som behöver fällas.

Kulturmiljö

Planförslaget omfattar inga kulturmiljöer.

Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms medverka till goda sociala konsekvenser genom ett tillskapande av två nya flerbostadshus i anslutning till liknande bebyggelse.

Befolkning och service

Planförslaget medger en förtätning inom befintlig infrastruktur vilket ger ett ökat underlag för olika former av service i närområdet.

Tillgänglighet

Gällande krav på tillgänglighet enligt 12 § BVF (Byggnadsverksförordningen, byggnader) samt 8 kap 9 § PBL (Plan- och bygglagen, tomter) kommer att hanteras i samband med kommande byggnads- och markprojektering och därmed vid kommande bygglovsprövning och bygganmälan.

Jämställdhet

Planförslaget bedöms inte innebära några konsekvenser utifrån delmålen en jämn fördelning av makt och inflytande (samma rätt och möjlighet att vara aktiva samhällsmedborgare), ekonomisk jämställdhet (samma möjlighet till utbildning och arbete), en jämn fördelning av det obetalda hem- och omsorgsarbetet (samma ansvar och lika villkor), mäns våld mot kvinnor ska upphöra (alla ska ha samma rätt till kroppslig integritet).

Länsstyrelsen i Skåne konstaterar att ”den fysiska planeringen behöver uppmärksamma att kvinnor och män generellt har olika livs- och förflyttningsmönster och att kön har betydelse för hur människor använder sin tid.” Simrishamns stad kan till stor del karaktäriseras som en kompakt stad med korta avstånd. Avstånden mellan planområde och stadscentrum, rekreationsområden samt stadens service, fritidsutbud, arbetsplatser och kollektivtrafik är förhållandevis korta. Planförslaget bedöms kunna ge både män, kvinnor, pojkar och flickor goda möjligheter till jämställda livs- och förflyttningsmönster.

Genomförandebeskrivning

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Detaljplanen föreslås genomföras i enlighet med PBL (2010:900) med utökat planförfarandet.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd, 2017

Granskning, 2018

Antagande, 2018

Genomförandetid

Genomförandetid är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Markägarförhållande

Fastighetsbolaget RIMS AB äger marken inom planområdet som består av fastigheten Solrosen 17 i sin helhet samt en mindre del av Simrishamn 2:59 som ägs av Simrishamns kommun och som kommer att föras till Solrosen 17.

Ansvarsfördelning

Allmän platsmark

I planområdet ingår inte någon allmän platsmark.

Kvartersmark

Berörd fastighetsägare i form av Simrishamns Industrifastigheter är ansvarig för kvartersmarken.

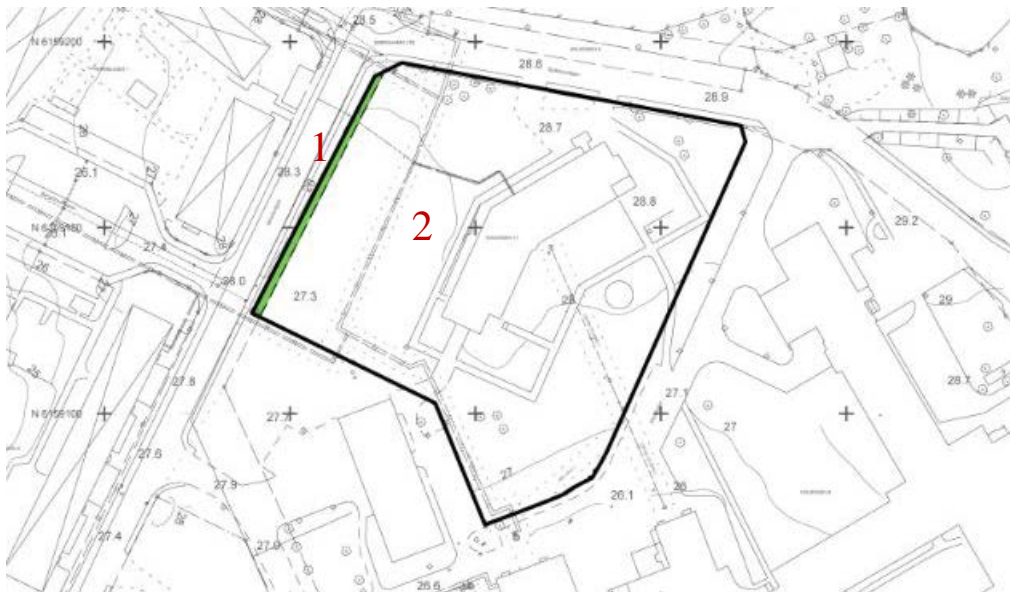
Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Simrishamns kommun och Simrishamns bostäder AB inom ramen för planarbetet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

En del av fastigheten Simrishamn 2:59 motsvarande cirka 145 kvm (nr 1 med färg markerat i kartan nedan) kommer när planen vunnit laga kraft att övergå till Solrosen 17, (område 2 i kartan). Kostnaden för aktuell fastighetsreglering belastar ägaren till Solrosen 17.



Förslag till ny fastighetsindelning. Planen reglerar dock inte fastighetsindelning inom området varför fastighetsbilden kan förändras.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Det finns ett antal befintliga servitut och gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Dessa består av:

Beteckning	Last	Förmån	Typ	Beskrivning
11-IM2-87/2241.1	Solrosen 17	Simris 203:3	Avtalsservitut	fjärrvärmeledning
1291IM-13/19580.1	Solrosen 17	Simris 20:33	Avtalsservitut	VA-ledning
1291-1614.1	Solrosen 17	Solrosen 9	Officialservitut	Vattenledning, underhåll
1181-893.1	Solrosen 17	Simrishamns kommun	Ledningsrätt	Ledningsåtgärd

Avtalsservitut 11-IM2-87/2241.1 kan komma att påverkas av planförslaget. Kostnaden för upprättande av nya avtal bekostas av fastighetsägaren till Solrosen 17.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavtal avseende ny detaljplan är upprättat mellan kommunen och projektägaren. Planarbetet bekostas av projektägaren. Flyttning av ledningar ska bekostas av projektägaren.

Tekniska frågor

Radon

Planområdet är klassat som normalriskområde (SGU-s kartbas) vilket innebär att byggnader bör uppföras radonskyddade. Markteknisk undersökning och radonundersökning genomförs inom ramen för planprocessen för att verifiera statusen. Undersökning bekostas av exploitören.

Arkeologi

Inom området finns inga kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas enligt 2 kap. 10 § 2 st KML (Kulturmiljölagen).

Medverkande

Planen har tagits fram av undertecknad, därutöver har följande tjänstemän på Samhällsbyggnadsförvaltningen deltagit i planarbetet:

Eva Ferlinger, planarkitekt, Anna Eliasson, plan- och exploateringschef, Mikael Ferngård, lantmäteringenjör.

Övriga som deltagit är Per-Olof Järvegren, Simrishamnsbostäder, Annika Säw, planarkitekt, Lisa Argus, planarkitekt Metria AB, Elise Ryder Wikén, ingenjör, Metria AB

METRIA AB

Annika Säw

planarkitekt FPR/MSA, Metria AB



Behovsbedömning

bedömning av behovet att upprätta en miljöbedömning

enligt Plan- och bygglagen (2010:900) och enligt kriterierna i MKB-förordningens bilagor 2 o 4

Planens beteckning *Detaljplan för Solrosen 17 och del av Simrishamn 2:59, Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län*

Planens syfte *Detaljplanen är en ny plan som ämnar ersätta befintlig gällande detaljplan. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för Simrishamns Bostäder AB att uppföra två bostadshus i tre till fyra våningar med 24 - 32 bostäder inom planområdet. Detta skulle göra Simrisvägen mer stadsmässig, ge ett positivt bostadstillskott och bidra till kommunens utveckling.*

Planområdet



	Ja	Nej	Om ett ja --> miljöbedömning
Natura 2000		x	
Detaljplan för tillståndspliktig verksamhet enligt MKB-f bil 1		x	
Detaljplan för tillståndspliktig verksamhet enligt MKB-f bil 3		x	

Bedömning enligt kriterierna i bilaga 2 o 4 MKB-förordningen. Inverkan--> ta med i planbeskrivning, Betydande --> = Avgränsning för miljöbedömning (MKB)

	Ingen eller liten	Inverkan	Betydande påverkan	Kommentarer
Platsen (bef.)				
Den befintliga miljöns känslighet nuvarande användning och tidigare plan	x			Inom planområdet finns idag en pågående verksamhet i form av kontor för socialförvaltningen och en begränsad daglig verksamhet för några brukare vilka avses fortsätta som idag, med tillhörande parkeringar, uteplatser och förrådsbyggnader.
Radon	x			Ingen känd radonrisk finns. Radonundersökning ska genomföras under planprocessen för att verifiera statusen.
Geologi	x			Utgörs till stor del av morän, (morängrovlera enligt SGU jordartskarta) belagd med gräsmatta och hårdgjorda ytor med asfalt/betongplattor och ingår i område som redovisas som fast mark av SGU.
Skredrisk	x			Någon känd skredrisk föreligger inte, men området ingår i aktsamhetsområde enligt SGU-s förutsättningar för skred.
Översvämningsrisk	x			Någon översvämningsrisk föreligger inte för aktuellt område.
Ljusförhållanden på plats	x			Ljusförhållande på plats är goda.
Lokalklimat	x			Lokalklimatet påverkas inte av tillkommande bebyggelse.
Markföroreningar	x			Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Buller från omgivningen		x		Planområdet påverkas främst av buller från trafik längs omkringliggande vägar. Gällande hastighet på 40 km/h gör att påverkan är begränsad.
Förekomst av verksamheter som medför risk för omgivningen i eller i närheten av planområdet	x			Planområdet omfattar inte några verksamheter som medför någon risk för omgivningen.
Grönytor i tätort		x		Planen innebär att en grönyta tas i anspråk för bostadsändamål.
Tätortsnära rekreativområde		x		Planområdet ligger cirka 300 meter söder om Korsavadskolan med sina olika idrottsanläggningar både för inom- och utomhusaktiviteter och ett större grönområde norr om Linnégatan.
Nuvarande verksamhet riskerar att överträda miljö kvalitetsnormer	x			Nej
Riksintresse kulturmiljövård	x			Berörs ej
Regionalt intresse kulturmiljö	x			Berörs ej
Arkeologi	x			Berörs ej
Särdrag i naturen	x			Berörs ej
Strandskydd	x			Berörs ej
Naturresevat	x			Berörs ej
Djurskyddsområde	x			Berörs ej
Växtskyddsområde	x			Berörs ej
Biotopskydd	x			Berörs ej
Miljöskyddsområde	x			Berörs ej
Vattenskyddsområde	x			Berörs ej
Naturminne	x			Berörs ej
Turismen och det rörliga friluftslivet	x			Berörs ej
Påverkan				
<i>Projektets omfattning</i>				
Är planen del av ett större projekt	x			Nej
Miljöpåverkan av det överordnade projektet	x			Nej
Dagvattenhantering	x			Hantering av dagvatten kommer att ske som idag genom infiltration via grönytor, parkeringsytor och via befintlig ledningsnät.

Påverkan på trafiksituationen inom och utom planområdet	x			Tillkommande bostäder kommer att medföra en ökad trafik till och från planområdet men rymms inom befintligt gatunät.
Påverkan på stads-/landskapsbilden		x		Tillkommande bebyggelse påverkar stadsbilden så att gaturummet blir mer definierat genom uppförandet av två flerbostadshus med lokalisering mot Simrisvägen.
Utnyttjande av - mark	x			Planförslaget innebär en förtätning vilket är ett gott utnyttjande av mark i ett centralt läge av Simrishamn.
Utnyttjande av - vatten	x			Något vattenområde berörs ej av planförslaget.
Utnyttjande av - övriga naturresurser	x			Berörs ej.
Alstrande av - avfall	x			En ökad mängd avfall p.g.a. tillkomsten av nya bostäder uppstår och hanteras av fastighetsägare/verksamhetsutövare.
Alstrande av - föroreningar	x			Ökad trafik till och från området kan ge ökade avgasföroreningar. Området ligger dock nära kollektivtrafikförbindelser.
Alstrande av - störningar	x			Ökad trafik kan ge begränsad ökning avseende buller.
Risker				
Hälsa	x			Området omfattar inte av några verksamheter som innebär risk för människors hälsa.
Miljö	x			Inga kända föroreningar finns inom området.
Planen				
Ger planen möjlighet till miljöpåverkande verksamheter	x			Nej
Avser planen reglera miljöpåverkande verksamheter	x			Nej
Har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan	x			Nej
Överensstämmelse med de nationella miljömålen	x			Planen innebär en förtätning avseende bostadsändamål inom befintlig infrastruktur.

Planens eventuella positiva inverkan på miljön, hälsa mm	Planen innebär att två bostadshus i tre till fyra våningar med 24 - 32 bostäder kan uppföras inom planområdet. Detta skulle göra Simrisvägen mer stadsmässig, ge ett positivt bostadstillskott i anslutning till befintlig infrastruktur och bidra till kommunens utveckling.

Ställningstagande	Bedömningen är att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas för aktuellt planarbete. Den nya planen innebär utökat kvartersmark, ökar byggrättsområde och utnyttjandegrad vilket förändrar områdets möjliga bebyggelsestruktur.
--------------------------	---

Annika Säw

planarkitekt FPR/MSA, Metria AB