



LAGA KRAFT

Dnr SPN 2018/1073

Laga kraft besked för detaljplan för Yxan 1 och del av Simris 206:1, Simrishamns kommun, Skåne län

Samhällsplaneringsnämnden beslutade 2020-11-26 § 254 att anta detaljplan för Yxan 1 och del av Simris 206:1, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen beslutade 2020-12-07 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att prövning av Samhällsplaneringsnämndens beslut inte ska ske.

Detaljplanen har vunnit laga kraft 2020-12-24.

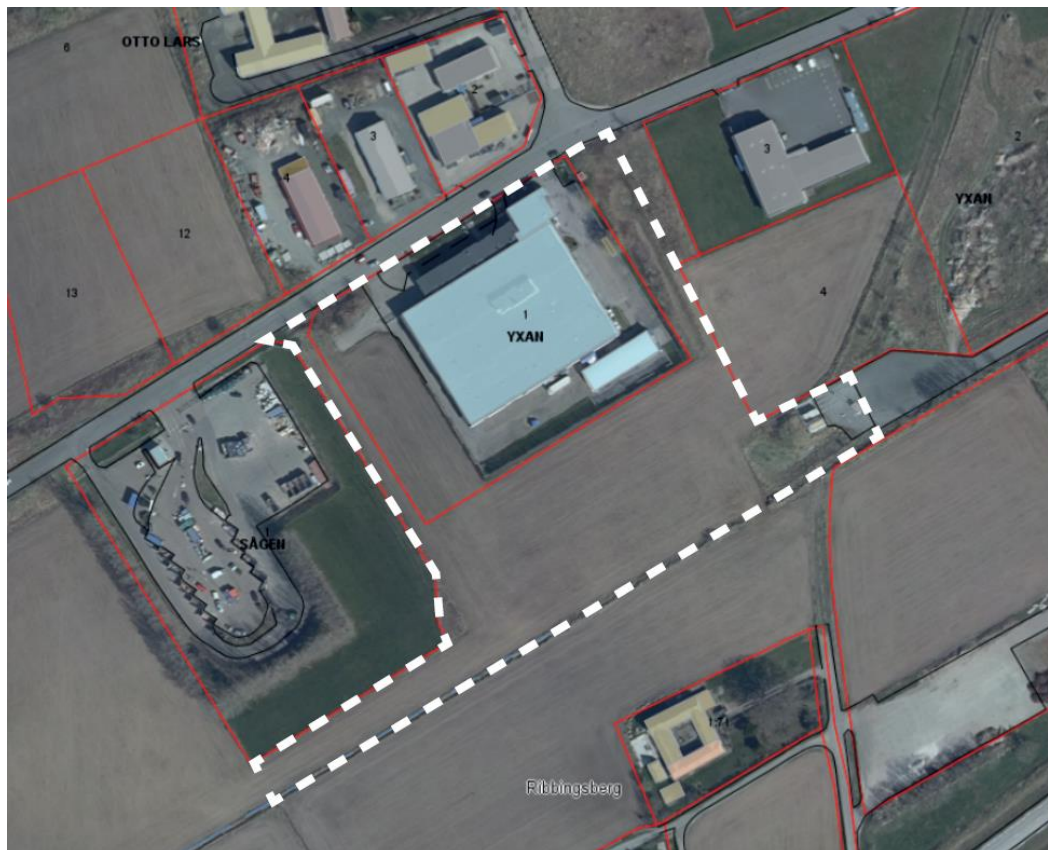
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

*Katarina Wahlman Stridsman
Planarkitekt
Plan- och exploateringsenheten*



Detaljplan för Yxan 1 och del av Simris 206:1 i Simrishamn, Simrishamns kommun

Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län



LAGA KRAFT

ANTAGEN 2020-11-26 § 254

SAMRÅD 2020-05-27, GRANSKNING 2020-10-01

ADRESS: Simrishamns kommun, 272 80 Simrishamn
BESÖK: Stadshuset, Stortorget
TELEFON: 0414- 81 90 00
E-POST: kontakt@simrishamn.se

INLEDNING

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Behovsbedömning/Miljöundersökning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

Bakgrund

Fastighetsägarna för Yxan 1 (GRB Österlen Y1 AB) kom in med en ansökan om planbesked den 26 november 2018. Planbesked beviljades av Samhällsbyggnadsnämnden 2019-01-31, § 18, för ändring av detaljplan i syfte att kunna bedriva bilservice och försäljning av nya och begagnade bilar.

GRB Österlen Y1 AB (Bil-Bengtsson) kom den 13 maj 2019 in med en ny ansökan om planbesked för fastigheten Yxan 1 och del av Simris 206:1 i Simrishamn. Den nya ansökan gäller ändring av detaljplan i syfte att utöver möjlighet att kunna bedriva bilservice, försäljning av nya och begagnade bilar, också kunna bedriva viss handel på fastigheten. Befintlig byggnad innehåller kontor, matsal och produktionslokaler.

Nuvarande verksamhet finns idag inom Kv. Vippan (Storgatan) som för närvarande planläggs för nya bostäder.

Ny ansökan gjordes då fastighetsägarna vill ha möjlighet att också bedriva handel inom fastigheten. Enligt uppgift från sökanden vill man också ha möjlighet att bedriva restaurang, café och frisörverksamhet.

För fastigheten Yxan 1 gäller en detaljplan som vann laga kraft 30 december 1994 med en genomförandetid om 15 år. Nuvarande planbestämmelse anger som ändamål J, industri, vilket inte överensstämmer med försäljning av bilar.

På fastigheten finns en större byggnad som avses byggas om och till för Bil-Bengtssons verksamhet.

Byggnadsnämnden beviljade den 4 juni 2018, § 41, bygglov för nybyggnad av bilhall och serviceanläggning på fastigheten Simrishamn Hammaren 2, dit Bil-Bengtsson då avsåg att flytta sin befintliga verksamhet.

Detaljplan för Yxan 1 och del av Simris
206:1, Simrishamn, Simrishamns kommun

Företaget har senare ändrat sina planer och har förvärvat fastigheten Yxan 1 i Simrishamn med befintlig industribyggnad.

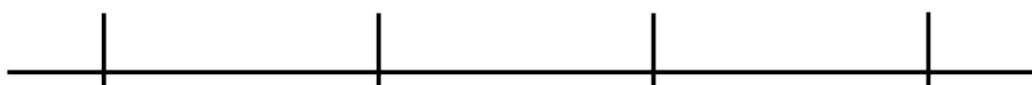
Byggnadsnämnden beviljade den 18 december 2018, § 137, tidsbegränsat bygglov om två år, för ombyggnad av befintlig byggnad på Yxan 1 och för ändrad användning från industri till handel. Tiden är anpassad till en kommande planprocess i syfte att ansöka om permanent bygglov.

BN 4 juni 2018, bygglov för nybyggnad av bilhall och serviceanläggning på Hammaren 2 (Simrishamn).

BN 18 december 2018, tidsbegränsat bygglov om två år på Yxan 1 tills ny detaljplan är framtagen.

Ansökan om planbesked för Yxan 1 beviljat SBN 31 januari 2019 för bilhandel och service av bilar.

Förnyad ansökan om planbesked för Yxan 1 i maj 2019 för bilhandel och handel.



För angränsande fastigheter Hammaren 1, Yxan 3 och 4 gjordes 2015 en ny detaljplan som medger både industri och handel (ej livsmedel), JH. Fastigheten Yxan 1 avstyckades 1990.

Hela området ingår i Simrishamns kommuns översiktsplan som ett detaljplanerat verksamhetsområde med förtättningsmöjligheter. Området är den enda industrimark som finns att tillgå i Simrishamn, genom att tillåta handel inom en del av området förändras områdets inriktning. Bedömningen är dock att den ändring av detaljplanen som föreslås, överensstämmer med syfte och intentioner i bestämmelser i angränsande detaljplaner och att de inte har någon påverkan på allmänheten eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

En ändring av detaljplan för föreslagna åtgärder prövas genom standardförfarande.

Planhandlingar och utredningar upprättas av plan- och exploateringsenheten. Tidigare upprättat plankostnadsavtal daterat 2019-02-18 upphör att gälla då planförfarande ändras, nytt plankostnadsavtal undertecknades 2020-03-06.

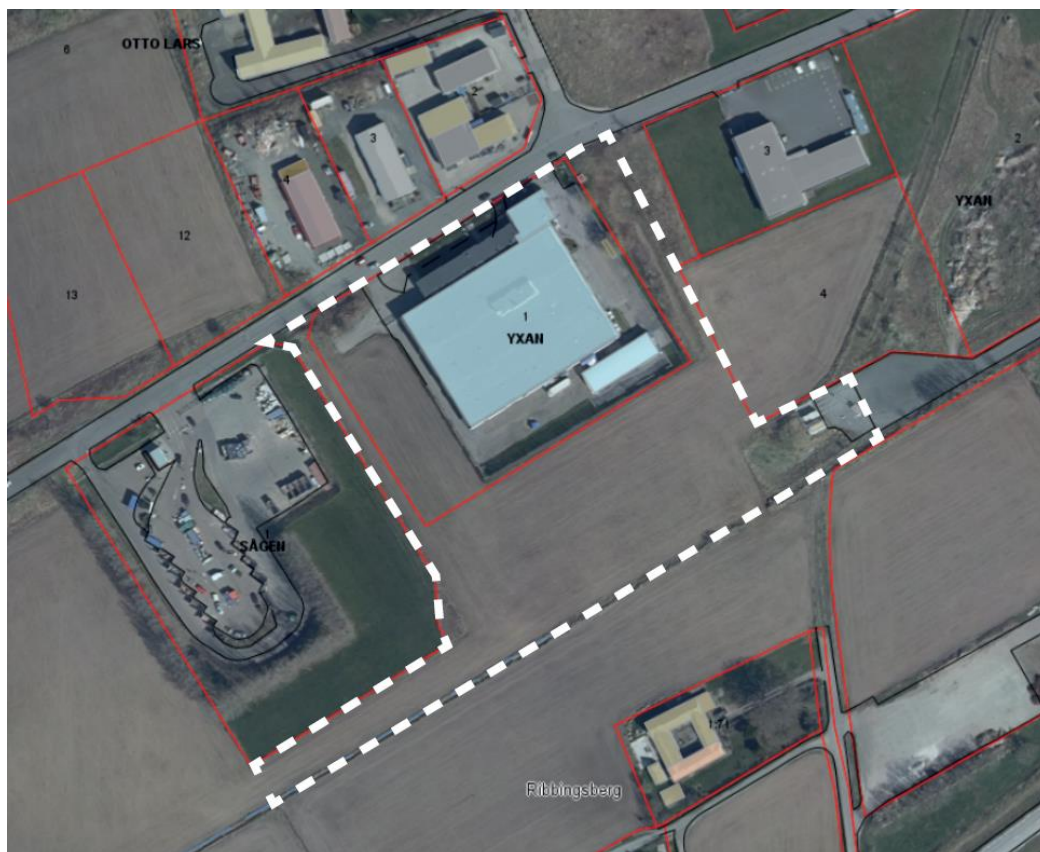


Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för att bedriva bilservice och försäljning av nya och begagnade bilar. Syftet är vidare att viss handel ska kunna bedrivas.

Detaljplan för Yxan 1 och del av Simris
206:1, Simrishamn, Simrishamns kommun

Plandata



Planområdet omfattar ca 2900 kvm.

Simrishamns kommun äger Simris 206:1. Fastigheten Yxan 1 ägs av GRB Österlen Y1 AB.

Miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap Miljöbalken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

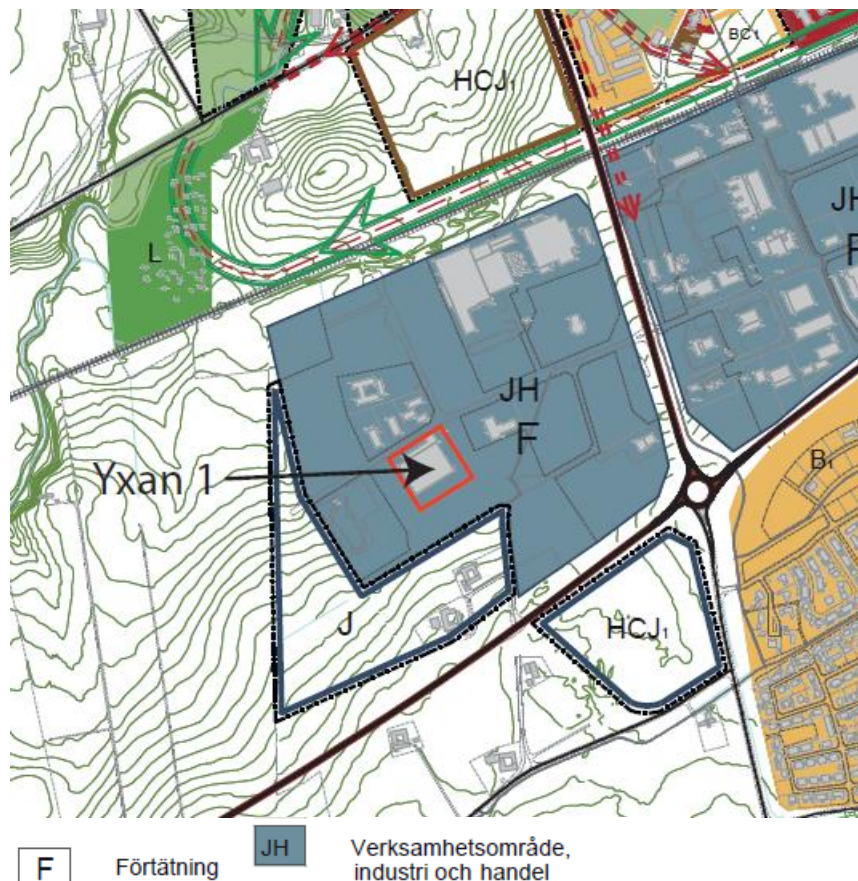
Framtiden, översiktsplan för Simrishamns kommun, antogs den 30 november 2015 § 216 och vann laga kraft den 15 mars 2017. Hela området ingår i Simrishamns kommuns översiktsplan som ett detaljplanerat verksamhetsområde med förtättningsmöjligheter. Området är den enda industrimark som finns att tillgå i Simrishamn, genom att tillåta handel inom

ANTAGANDEHANDLING

2020-11-26

Detaljplan för Yxan 1 och del av Simris
206:1, Simrishamn, Simrishamns kommun

en del av området förändras områdets inriktning. Bedömningen är dock att den ändring av detaljplanen som föreslås, överensstämmer med syfte och intentioner i bestämmelser i angränsande detaljplaner och att de inte har någon påverkan på allmänheten eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Ändring av plan är förenligt med översiktsplanen.

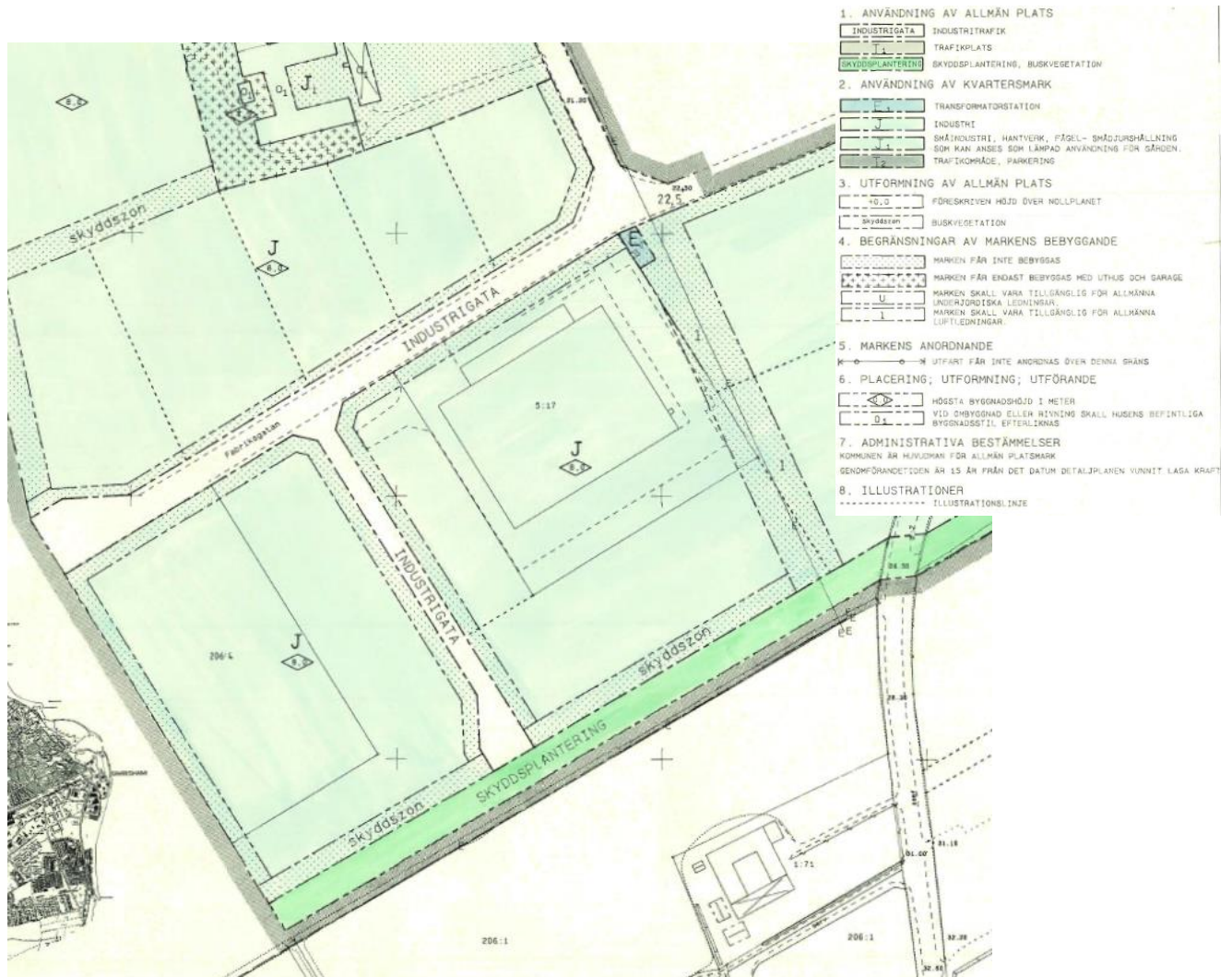
Detaljplaner

Området är sedan tidigare detaljplanelagt. För fastigheten Yxan 1 gäller en detaljplan som vann laga kraft 30 december 1994 med en genomförandetid om 15 år. Nuvarande planbestämmelse anger som ändamål J, industri (vilket inte överensstämmer med försäljning av bilar).

ANTAGANDEHANDLING

2020-11-26

Detaljplan för Yxan 1 och del av Simris
206:1, Simrishamn, Simrishamns kommun



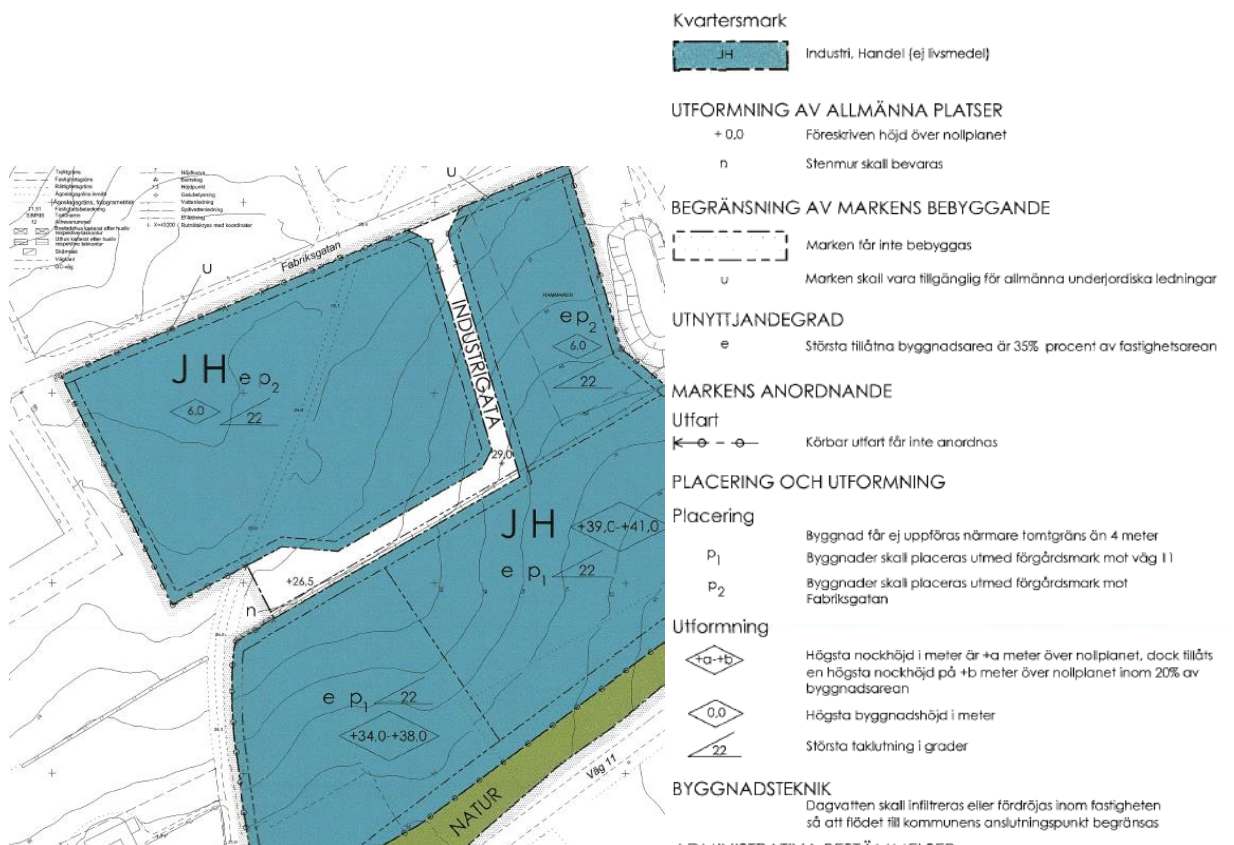
Gällande detaljplan anger J (industri), skyddszon, industrigata, 8 meter byggnadshöjd.

Detaljplan för Yxan 1 och del av Simris
206:1, Simrishamn, Simrishamns kommun

Omgivande detaljplaner

För angränsande fastigheter Hammaren 1, Yxan 3 och 4 gjordes 2006 en ny detaljplan som medger både industri och handel (ej livsmedel), JH.

Omgivande detaljplan till öster om planområdet anger JH (industri, handel) med högsta byggnadshöjd 6 meter.



Omgivande detaljplan öster om planområdet: Detaljplan för del av Simris 206:1 och Hammaren 1 i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län, laga kraft 2006-03-07.

Övriga utredningar, underlag*Etableringsstrategi*

Etableringsstrategi för Simrishamns kommun är under framtagande och förväntas beslutas om i kommunfullmäktige 2020.

Syftet med etableringsstrategin är att skapa förutsättningar för att utveckla och stärka handel och övriga etableringar i kommunen avseende storlek, styrka och utbud. Strategin ska dessutom stärka samverkan, tillgänglighet och trivsel/atmosfär, vilket i förlängningen bedöms få effekt för stadens och verksamheternas samlade attraktionskraft.

Sammanfattningsvis visar preliminära bedömningar att i Simrishamns centrum har omsättningen för både dagligvaror och sällanköp minskat de senaste 10 åren medan den har ökat i övriga tätorten.

Regionala intressen

Planområdet berörs av Länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram – kulturmiljöstråk väg 9 landsvägen mellan Trelleborg - Brösarp utgör kulturmiljöstråk.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

På fastigheten finns en större byggnad Bil-Bengtssons verksamhet.

Byggnadsnämnden beviljade den 4 juni 2018, § 41, bygglov för nybyggnad av bilhall och serviceanläggning på fastigheten Simrishamn Hammaren 2, dit Bil-Bengtsson då avsåg att flytta sin befintliga verksamhet.

Företaget har senare ändrat sina planer och har förvärvat fastigheten Yxan 1 i Simrishamn med befintlig industribyggnad.

Byggnadsnämnden beviljade den 18 december 2018, § 137, tidsbegränsat bygglov om två år, för ombyggnad av befintlig byggnad på Yxan 1 och för ändrad användning från industri till handel. Tiden är anpassad till en kommande planprocess i syfte att ansöka om permanent bygglov.

Inom Yxan 1 finns en byggnad med komplementbyggnader. Inom den del av Simris 206:1 som ingår i planområdet finns inga byggnader.

I gällande plan är byggnadshöjden begränsad till 8 meter.

Befintlig byggnad innehåller idag kontor, matsal och produktionslokaler.

Närmsta bostadsbebyggelse (två gårdar) ligger ca 60 meter från planområdesgränsen. Från planområdet är det ca 400 meter till sammanhållen bebyggelse i Simrislund.

ANTAGANDEHANDLING

2020-11-26

Detaljplan för Yxan 1 och del av Simris
206:1, Simrishamn, Simrishamns kommun



Bilder som visar befintlig bebyggelse, och in- och utfart, inom Yxan 1.

Detaljplan för Yxan 1 och del av Simris
206:1, Simrishamn, Simrishamns kommun



Bilder som visar planområdet i den sydöstra delen där det finns en mindre drivmedelstation.

Service

I planområdets sydöstra del finns en mindre drivmedelförsäljning. Planområdet ligger i ett verksamhetsområde. I omgivningen finns närmsta service inom 1 km.

Gator och trafik

I befintlig detaljplan finns en industrigata planlagd som ej blivit genomförd. Inom planområdet finns idag inga gator men in- och utfart till Yxan 1 från Fabriksgatan.

Väg 9 är en transportled för farligt gods med ett byggnadsfritt avstånd på 30 meter utanför vägområdet.

Kollektivtrafik

Tågstation finns ca 1,5 km från planområdet. Busshållplats finns vid cirkulationsplatsen vid Fabriksgatan ca 400 meter ifrån planområdet. Buss 576 trafikerar sträckan Simrishamn till Hannas och 570 trafikerar sträckan Simrishamn- Ystad via Hammenhög.

Kulturmiljö

Inom området finns inga kända fornlämningar. Dock finns det indikatorer på att det kan gå ingå i ett gravområde. Cirka 400 meter söder om området finns tre gravhögar där det på 1800-talet ska ha gjorts utgrävningar med fynd som krukskärvor, brända ben, urnor och glaspärlor. (RAÄ LL 1990:3311) och 400 meter öster om området ska enligt uppgift en stridsyxa hittats (ett typiskt gravfynd från cirka 2500 f. Kr) då man byggde Circle K-macken.

Mark och vegetation

Inom Yxan 1 är marken hårdgjord. Inom Simris 206:1 är marken åkermark som arrendas ut. Den gata som i gällande plan är planlagd som industrigata inom Simris 206:1 är inte utbyggd.

Inom Simris 206:1 finns mark planlagd som skyddsplantering. Denna har dock ej blivit genomförd.

Geotekniska förhållanden

Inom planområdet består marken enligt jordartskartan på Sveriges Geologiska Undersökning av postglacial sand, morängrov lera och viss lerig morän.

Detaljplan för Yxan 1 och del av Simris
206:1, Simrishamn, Simrishamns kommun



Kartbild från Sveriges geologiska institut som visar på markförhållanden inom planområdet.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger mellan 23 till 27 meter över havet och bedöms inte utgöra något riskområde för översvämning.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten. Planområdet ligger även inom kommande skyddsområde för kommunala dricksvattentäkter.

Ledningar

Det ligger kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar längs östra plangränsen. Dessa ledningar ska skyddas från påverkan och får inte påverkas av detaljplan.

Vattenskyddsområde

Arbete pågår med att inrätta vattenskyddsområde för kommunala dricksvattentäkter i området. Planområdet ligger inom kommande primära skyddszonen för vattentäkterna. Inom vattenskyddsområde gäller det att iaktta hänsynsregler, vidta försiktighetsmått och en del verksamheter är förbjudna. Vattenskyddsområde indelas i olika områden som vattentäktszon, primär- och sekundär skyddszon. Inom de olika zonerna gäller olika regler.

Simrishamns kommuns ställningstagande

Ett av kommunens ställningstagande i översiktsplanen är att värna om och säkra vattnet. Kommunen ska arbeta för att skydda kommunens dricksvattenresurser genom att legalisera och upprätta skyddsområden för vattentäkterna med tillhörande skyddsföreskrifter för de vattentäkter som saknar fullgott skydd, så att de långsiktigt kan uppnå och behålla en god kemisk- och kvantitativ status. Åtgärder ska sättas in för de vattenförekomster som riskerar att inte uppnå god vattenkvalitet på grund av mänsklig påverkan.

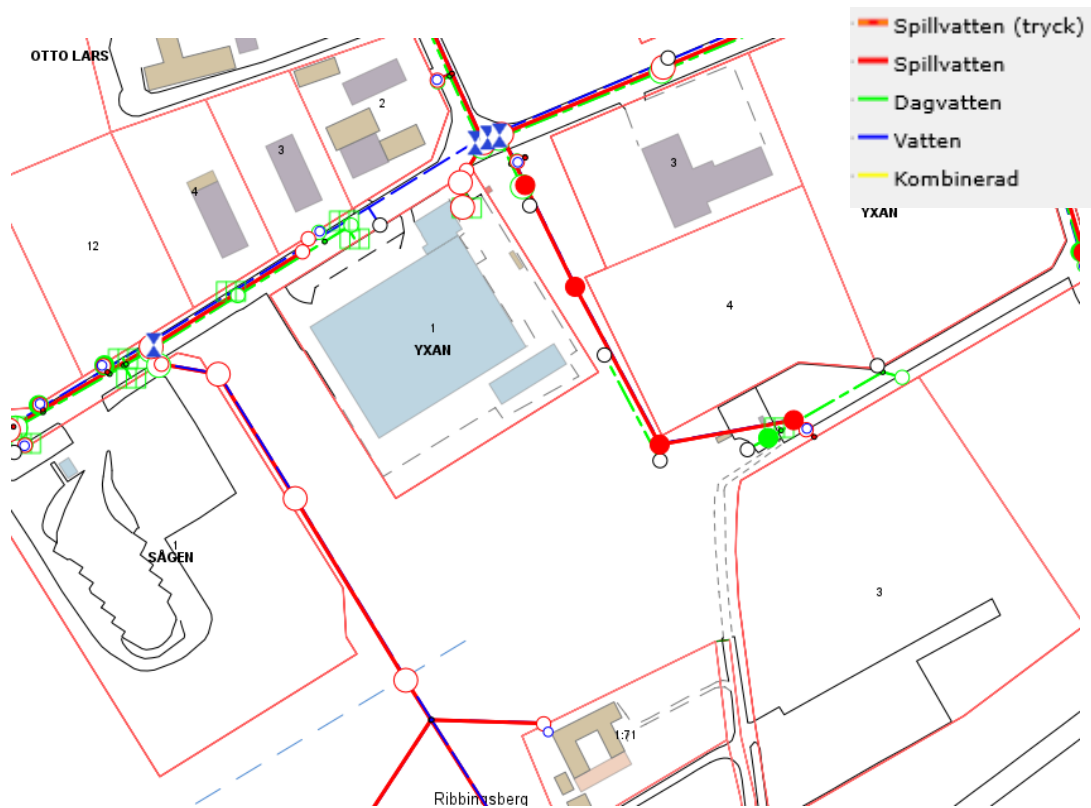
Skyddsföreskrifter

Skyddsföreskrifter kopplas till vattenskyddsområdet och tas fram i samband med införandet av vattenskyddsområde. I skyddsföreskrifterna finns beslut om bland annat hantering och förvaring av petroleumprodukter och brandfarliga vätskor, kemiska bekämpningsmedel, växtnäringsämnen, avledning av hushållspillvatten och dagvatten, hantering av avfall, miljöfarlig verksamhet, täktverksamhet, schaktarbeten, energianläggningar, transport av farligt gods samt väghållning.

Dagvattenhantering

Med anledning av planområdets lokalisering inom vattenskyddsområde/kommande vattenskyddsområde får endast rent dagvatten t.ex. från tak infiltrera i mark. Dagvatten från andra hårdgjorda ytor måste renas exempelvis genom oljeavskiljning innan infiltration kan bli aktuell. Dagvatten som är förorenat ska avledas till kommunal dagvattenledning för bortförsel från vattenskyddsområdet för att undvika förorening av dricksvattentäkterna.

Detaljplan för Yxan 1 och del av Simris
206:1, Simrishamn, Simrishamns kommun



Kartbild som visar befintliga va-ledningar inom planområdet.

Övrigt

Inom planområdets nordöstra hörn finns en transformatorstation.

Risker och störningar

Verksamheter

I omgivningen bedrivs verksamheter av olika slag. I gällande plan är omgivande fastigheter planlagda som industriändamål samt handel öster om planområdet.

Ystad-Österlenregionens miljöförbund informerar om att restaurang och livsmedelsverksamhet kan behöva registreras innan start. Även information om frisörverksamhet behöver komma Ystad- Österlenregionen tillhanda.

Återvinningscentral

På fastigheten Sågen 1, som ligger bredvid planområdet, har SYSAV en återvinningscentral.

Detaljplan för Yxan 1 och del av Simris
206:1, Simrishamn, Simrishamns kommun

Buller

Planområdet ligger ca 300 meter från väg 11. Planområdet ligger inom ett befintligt verksamhetsområde.

PLANFÖRSLAG

Områdets övergripande gestaltning och disposition

Syftet med planen är att utöver möjlighet att kunna bedriva bilservice (försäljning av nya och begagnade bilar) också kunna bedriva viss handel.

Föreslagen markanvändning

Bebyggelse

Inom planområdet tillåts följande användningsområden:

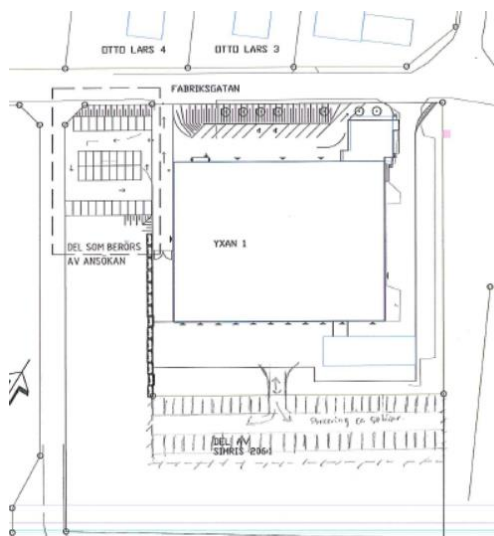
- Z – tillåter fordonservice, bilförsäljning
- J- industri, tillåter lager, produktion m.m.
- H₁ – Handel utom livsmedel (t. ex restaurang, frisör, caféverksamhet)
- G - drivmedelförsäljning

Parkering

Parkering sker inom respektive fastighet.

Illustrationsförslag

Nedan visas ett illustrationsförslag.



Sammanfattning av förslaget

Planförslaget innefattar:

- Inom Yxan 1 medges användning JZH₁ – industri, verksamheter och handel (utom livsmedel)
- Inom Simris 206:1 medges JZ – industri och verksamheter
- För området längst ned i sydöstra hörnet medges JG-industri och drivmedelsförsäljning.
- Utnyttjandegrad är 50 % av fastighetsytan inom Yxan 1 respektive 40 % inom Simris 206:1.
- n₁-bestämmelse innebär att marken ska användas till dagvattenhantering
- u-område för att säkra tillgänglighet till ledningar under mark.
- Egenskapsbestämmelser som reglerar utformning, höjd på byggnader (8 meter) och taklutning 22 grader.
- Högsta nockhöjd inom område där JG medges är 4 meter.
- Skyddsplantering väster om Simris 206:1 inkluderas och detaljplanen upphävs i denna del.
- Lokalgatan utgår och planläggs som kvartersmark.
- Prickmark läggs in i södra delen av Simris 206:1 och ersätter tidigare bestämmelse om skyddsplantering.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Ingen förändring.

Dagvattenhantering

Med anledning av planområdets lokalisering inom vattenskyddsområde/kommande vattenskyddsområde får endast rent dagvatten t. ex från tak infiltrera i mark. Dagvatten från andra hårdgjorda ytor måste renas exempelvis genom oljeavskiljning innan infiltration kan bli aktuell. Dagvatten som är förorenat avleds till kommunal dagvattenledning för bortförel från vattenskyddsområdet för att undvika förorening av dricksvattentäkterna.

Med de verksamheter som detaljplanen ska medge kommer det att vara aktuellt med oljeavskiljare för eventuell fordonstvätt. Förorenat dagvatten och exempelvis olje- och drivmedelsläckage från parkering och uppställningsytor för fordon eller andra hårdgjorda ytor får inte tillföras mark och grundvatten med risk för förorening av vattentäkterna. Ytor där läckage till mark och grundvatten kan förekomma måste förses med tätskikt som förhindrar förorening. Det kan även bli aktuellt med invallning för att undvika förening och läckage till mark och grundvatten. Österlenregionens miljöförbund är rådgivande och kravställande myndighet vad gäller oljeavskiljning och andra skyddsåtgärder. De har även hand om prövning av tillstånd och anmälan enligt skyddsföreskrifter för vattenskyddsområdet.

Olyckor och oavsiktliga utsläpp

Enligt fastställande av skyddsområde och skyddsföreskrifter för grundvattentäkten i Kivik gäller att olyckshändelser, spill och läckage, som utgör risk för vattenförorening ska omgående anmälas av den som orsakar tillbudet eller fått kännedom om tillbudet. Anmälan ska göras till räddningstjänsten, VA-avdelningen samt tillsynsmyndigheten Ystad-Österlenregionens miljöförbund.

VA-avdelningen ska snarast kontaktas om olycka eller oavsiktligt utsläpp av kemikalier, avloppsvatten, petroleum-produkter eller annan substans som kan vara skadligt för vattenförsörjningen inträffar inom planområdet och dess närhet.

Teknisk försörjning

Fastigheten Yxan 1 är redan ansluten och kund till kommunalt VA.

Detaljplanen ska medge verksamheterna restaurang och café. Verksamheter som hanterar livsmedel behöver generellt installera fettavskiljare. Enligt ABVA, Allmänna bestämmelser för vatten och avlopp, får fett i större mängd inte släppas till avloppet. Gällande utsläppskrav är att mängden fett inte får överskrida 50mg/l (avskiljbart fett). Detta innebär att alla verksamheter som hanterar livsmedel ska ha fettavskiljare installerad i det fall mängden fett överskrider riktvärdet på 50mg/l.

För frisörverksamhet finns inga specifika framtagna krav från VA-avdelningen men ABVA del 1-3 ska alltid följas.

Detaljplan för Yxan 1 och del av Simris
206:1, Simrishamn, Simrishamns kommun

Renhållning

Det är ÖKRAB som har det kommunala renhållningsansvaret inom Simrishamns kommun.

Störningar

Bullerskyddsåtgärder

Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde och bedöms inte påverka bullernivåerna så att skyddsåtgärder behövs.

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.

En bedömning av det eventuella behovet att upprätta en miljöbedömning med MKB (miljökonsekvensbeskrivning) av detaljplanen enligt 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 5 kap 18 § plan- och bygglagen har gjorts och bifogas planbeskrivningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 5 kap 18 § plan- och bygglagen.

Mark, luft och vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Avrinningsområde är Tommarpsån. Följande status har Tommarpsån idag:

Det finns risk för att god ekologisk status för ytvatten inte uppnås 2027 med avseende på flödesförändringar, morfologiska förändringar och kontinuitet samt övergödning på grund av belastning av näringsämnen. Det är vidare osäkert att god ekologisk status för ytvatten uppnås 2027 med avseende på miljögifter (diffusa källor – transport och infrastruktur).

Statusklassning	
- Ekologisk status	■ Måttlig
- Kemisk status	■ Uppnår ej god
- Tillkomst/härkomst	■ Naturlig

Det finns vidare risk att god kemisk status för ytvatten inte uppnås 2027 med avseende på kvicksilver och kvicksilverföreningar, bromerade difenyleter, benso(a)pyrene.

Vattenförekomsten har sämre än god ekologisk status beroende på fysisk påverkan. För att vattenförekomsten skall nå god ekologisk status krävs åtgärder. Vattenförekomster med fysisk påverkan är i första hand i behov av åtgärdsutredning innan åtgärder kan påbörjas. Detta beror på att underlaget som använts för klassning är relativt grovt och därmed saknas information om vilken omfattning åtgärder krävs samt mer specifikt vilka åtgärder som krävs för att vattenförekomsten skall uppnå god ekologisk status. När en åtgärdsutredning genomförts skall åtgärder utföras i syfte att nå miljökvalitetsnormen inom utsatt tid. Vattenförekomsten har fått tidsfrist till 2021 då den antingen omfattas av fiskvattendirektivet, är utpekad som nationellt särskilt värdefullt vatten eller nationellt värdefullt vatten. Skälet till tidsfristen är orimliga kostnader pga otillräcklig lagstiftning och administrativ kapacitet att genomföra åtgärder.

God ekologisk status med avseende på näringsämnen (eller biologiska kvalitetsfaktorer som indikerar näringsämnespåverkan) kan inte uppnås till 2021 på grund av administrativa begränsningar. Åtgärder behöver emellertid genomföras i så stor omfattning som möjligt till 2021 för att god ekologisk status ska kunna nås till 2027.

Miljökvalitetsnormer för vatten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Kommande skyddsföreskrifter för inrättande av vattenskyddsområde kommer ställa krav på markåtgärder för att förhindra läckage från aktuella verksamheter till marken och grundvattnet. Vid en eventuell fordonstvätt kan t ex oljeavskiljare behöva införas. Hårdgjorda ytor som parkering eller andra uppställningsytor för fordon där det finns risk för läckage till grundvatten, kommer det enligt framtida skyddsföreskrifter ställas krav på att det ska finnas ett tätskikt som förhindrar förorening. Det kan även bli aktuellt med invallning för att undvika förorening och läckage till mark och grundvatten.

Luftföroreningar

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10).

Detaljplan för Yxan 1 och del av Simris
206:1, Simrishamn, Simrishamns kommun

Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som normalriskmark 10-50 kBq/m³.

Lågriskmark innebär att inga speciella åtgärder mot markradon krävs. Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Vägrafikbuller

Området bedöms inte utsättas för buller som överstiger riktvärden.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Ingen påverkan på naturmiljö.

Hushållning med naturresurser

Ingen påverkan på hushållning med naturresurser.

Kulturmiljö

Ingen påverkan på kulturmiljön.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Ingen påverkan.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Planen bedöms inte ge negativ påverkan utifrån barnperspektivet.

ANTAGANDEHANDLING

2020-11-26

Detaljplan för Yxan 1 och del av Simris
206:1, Simrishamn, Simrishamns kommun

Medför planen:	Ja	Nej	Kommentar/motivering
Att barns eller ungdomars intressen berörs eller att miljöer där de vistas påverkas på något väsentligt sätt?		X	
Att hänsyn har tagits till barnens behov eller intressen?	X		
Att barn och ungdomar som berörs fått möjlighet att uttrycka sina åsikter?	X		
Samlad bedömning. Om barns intressen bedöms beröras mer än indirekt gå vidare med konsekvensanalys. Om nej motivera.			Ingen påverkan, befintligt verksamhetsområde som medges viss ändrad användning.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats.

Säkerhet och trygghet

Planförslaget bedöms inte påverka säkerhet och trygghet negativt.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Bedömningen är att ett antagandebeslut kan komma att fattas under slutet av 2020.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Markägarförhållande

Markägare är GRB Österlen AB (Bil-Bengtsson) och Simrishamns kommun.

Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän platsmark inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen möjliggör för ny avstyckning för verksamhetstomt (JZ). Det är exploatören som initierar och bekostar fastighetsbildning.

Detaljplan för Yxan 1 och del av Simris
206:1, Simrishamn, Simrishamns kommun

Ekonomiska frågor*Plankostnadsavtal*

Ett plankostnadsavtal finns upprättat mellan Simrishamns kommun och GRB Österlen AB.

Tekniska frågor*Elledningar*

Befintliga ledningar är kvar i oförändrat läge och utförande. Om det skulle bli aktuellt med flytt av befintliga anläggningar ska exploitören/byggherren stå för de kostnader som uppstår. Det gäller även eventuell skada som uppstår i samband med exploatering/flytt av ledningar. Planen är utformad med u-områden för att skydda de ledningar som ligger inom planområdet.

Arkeologi

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas enligt 2 kap 10 § 2st KML.

Medverkande

I planarbetet har undertecknat tagit fram planhandlingar. Följande har medverkat i planarbetet: Anna Eliasson, plan- och exploateringschef, Malin Alm, exploateringsingenjör, Mikael Ferngård, lantmätteriingenjör, medverkat.

Plan- och exploateringsenheten

Katarina Wahlman Stridsman

Planarkitekt



Miljöundersökning

undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning (MKB)

enligt Plan- och bygglagen (2010:900) och enligt kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (2017:966)

Planens beteckning *Ändring av detaljplan för Yxan 1 och del av Simris 206:1*

Planens syfte *Planen syftar till att utöver att tillåta bilservice och fordonförsäljning även medge viss handel.*

Planområdet



	Ja	Nej	Om ett ja --> miljöbedömning
Natura 2000		X	
Detaljplan för tillståndspliktig verksamhet enligt MBF §6 och §7		X	
Detaljplan för verksamhet enligt MBF bilaga 1-15		X	

Bedömning enligt kriterierna i Miljöbedömningsförordningen. Inverkan--> ta med i planbeskrivning, Betydande --> = Avgränsning för strategisk miljöbedömning

	Ingen eller liten	Inverkan	Betydande påverkan	Kommentarer
Platsens förutsättningar				
Den befintliga miljöns känslighet nuvarande användning och tidigare plan?	x			Befintligt verksamhetsområde.
Geologi	x			Post-glacial sand (SGU).
Radon	x			Normal-risk-mark.
Finns markföroreningar?	X			Nej.
Finns skred-, ras- och erionsrisk?	X			Nej.
Finns en översvämningsrisk?	X			Nej.
Sker omhändertagande av vatten lokalt?				
Vattenskyddsområde	X			
Riskerar nuvarande mark- och vattenanvändning att överträda miljökvalitetsnormer?	X			
Grönytor och vegetations roll och funktion som ekosystemtjänst?	X			Redan planlagd mark för industriändamål. Inom området finns jordbruksmark eftersom marken ännu inte är såld (arrenderas ut).

Finns tätortsnära rekreatiomsområden?	X			Nej, området är ett befintligt verksamhetsområde.
Planområdets lokalklimat?	X			
Ljusförhållanden	X			
Riksintressen	X			Området omfattas inte av riksintressen.
Regionalt intresse kultur- och naturmiljö?	X			
Arkeologi	X			
Särdrag i naturen	X			
Naturresevat	X			
Växtskyddsområde	X			
Biotopskydd	X			
Naturminne	X			
Djurskyddsområde	X			
Strandskydd	X			
Miljöskyddsområde	X			
Förekomst av verksamheter som medför risk för omgivningen i eller i närheten av planområdet		X		Planområdet ingår i ett område för industri och verksamheter.
Buller från omgivningen	X			Planområdet ingår i ett område för industri och verksamheter.
Planens tänkbara effekter				
Är planen del av ett större projekt?	X			
Bidrar planen till det överordnande planens miljöpåverkan?	X			
Innebär planen påverkan utanför planområdet?	X			
Har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan?	X			

Ger planen möjlighet till miljöpåverkande verksamheter	X			
Avser planen reglera miljöpåverkande verksamheter	X			
Påverkan på stads-/landskapsbilden?	X			
Påverkan på trafiksituationen inom och utom planområdet?	X			
Utnyttjande av - mark	X			
Utnyttjande av - vatten	X			
Dagvattenhantering	X			
Utnyttjande av - övriga naturresurser	X			
Alstrande av - störningar	X			
Alstrande av - föroreningar	X			
Alstrande av - avfall	X			
Hälsorisker	X			
Miljörisker	X			
Risk för olyckor	X			
Överensstämmelse med de nationella miljömålen	X			
Risk för att miljö kvalitetsnormer överskrids?	X			
Planens inverkan på klimatförändringar	X			
Klimatförändringars inverkan på planen	X			
Planens eventuella positiva inverkan på miljön och hälsa	Ingen känd.			

Planens eventuella negativa inverkan på miljö och hälsa	Ingen känd.
Ställningstagande	Bedömningen är att en strategisk miljöbedömning inte behöver upprättas för aktuellt planarbete.

Planarkitekt



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Yxan 1 och del av Simris 206:1

DNR 2018/1073

Upprättad 2020-11-26

Hur granskningen har bedrivits

Förslag till detaljplan för Yxan 1 och del av Simris 206:1 har varit föremål för granskning under perioden 10 oktober till 31 oktober 2020. Kungörelsen publicerades i Ystad Allehanda den 10 oktober 2020. Detaljplanehandlingarna har under granskningstiden funnits tillgänglig på Simrishamns kommuns hemsida, Samhällsbyggnadsförvaltningens foajé, Simrishamns bibliotek, Stadshusets foajé samt sänts till berörda sakägare och myndigheter.

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagens (2010:900) regler för standard planförfarande.

Totalt har det inkommit 13 yttranden under granskningstiden.

Yttranden som inkom under granskningstiden delges och besvaras i detta dokument av samhällsbyggnadsförvaltningen. Länsstyrelsens yttrande finns i sin helhet i slutet av dokumentet.

Inkomna yttranden:

Länsstyrelsen, 2020-10-27
Lantmäteriet, 2020-10-26
Kommunstyrelsen, 2020-10-26
Region Skåne, 2020-10-28
Gamla Cimrishamn, 2020-10-21
Kultur- och fritidsnämnden, 2020-10-16
SYSÄV, 2020-10-06
Ystad-Österlenregionens miljöförbund, 2020-10-14
Sakägare 1, 2020-10-26
Gata/park-enheten, 2020-10-26
E.ON Energidistribution AB, 2020-10-09
Räddningstjänsten SÖRF, 2020-10-12
Trafikverket, 2020-10-13

Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden

Under granskningsskedet har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

- Ingen erinran/inga synpunkter.



- U-områden på plankartan
- Fastighetsrättsliga frågor

Under samrådet har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

- Svårläst plankarta.
- Skyddsplanteringen bör inkluderas i planen, och upphävas.
- Miljö kvalitetsnormer för vatten.
- u-område behöver införas.
- Byggnadshöjd.

Revideringar på planhandlingarna inför antagande

- På plankartan har u-områden förtydligats
- I planbeskrivningen har fastighetsrättsliga frågor förtydligats
- På plankartan har användningsområden i planbestämmelselipsen förtydligats avseende färg
- Redaktionella ändringar i planbeskrivningen

Kvarstående synpunkter på granskningshandlingarna

Myndigheter, statliga verk

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

Kommunala och regionala organ

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

Sakägare och övriga

Inga sakägare bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har tillgodosedda i samband med revidering av planhandlingarna.

Kvarstående synpunkter på samrådshandlingarna

Myndigheter, statliga verk

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

Kommunala och regionala organ

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

Sakägare och övriga

Inga sakägare bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har tillgodosedda i samband med revidering av planhandlingarna.

Inkomna synpunkter/yttranden under granskningstiden



MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

Länsstyrelsen, 2020-10-27

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

Lantmäteriet, 2020-10-26

U-område

Enligt Boverkets senaste rekommendationer från och med den 1 oktober 2020 ska markreservat redovisas som egenskapsbestämmelse. Plankartan innehåller inga administrativa gränser så denna följer Boverkets nya rekommendation.

Planbestämmelserna (teckenförklaringen) redovisas enligt tidigare rekommendation och behöver ses över.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ovanstående stycke redovisas fortsatt mycket knapphändigt, som påpekades vid samrådsskedet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planhandlingarna förtydligas enligt synpunkt gällande fastighetsrättsliga konsekvenser.

Trafikverket, 2020-10-13

Inga synpunkter.

Ystad-Österlenregionens miljöförbund, 2020-10-14

Ingen erinran.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Kommunstyrelsen, 2020-10-26

Ingen erinran.

SYSÄV, 2020-10-16

Bolaget vill framföra följande

synpunkter:

- Sysäv vidhåller synpunkten från samrådet att det är viktigt hur in- och utfarter planeras till det område som detaljplanen gäller, med tanke på närheten till den intilliggande återvinningscentralen
- Det har smugit sig in ett stavfel i planhandlingen, det är ÖKRAB som har det kommunala renhållningsansvaret inom kommunen.
- I övrigt noterar vi att planhandlingarna ändrats i enlighet med tidigare synpunkter

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planhandlingarna revideras angående ÖKRAB. I övrigt är synpunkterna noterade.

Räddningstjänsten SÖRF, 2020-10-12

Inget att erinra.



Kultur- och fritidsnämnden, 2020-10-16

Arkeologen vid Österlens museum har granskat handlingarna och finner inget arkeologiskt att tillägga.

Gata/parkenheten, Simrishamns kommun, 2020-10-26

Gata- och parkenheten bedömer att planarbetet bidrar till ett bättre nyttjande av marken utifrån nuvarande situation.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar. Synpunkten är noterad.

Region Skåne, 2020-10-28

Inga synpunkter.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

E.ON Energidistribution AB, 2020-10-09

Inget att erinra.

Föreningen Gamla Simrishamn

Inget att erinra.

Sakägare 1, 2020-10-26

Vi har idag haft ett möte på Simrishamns Samhällsbyggnadsförvaltning med Katarina Wahlman Stridsman samt hennes kollega Oskar för att få mer information om vad planerna för Yxan 1 och Simris 206:1 konkret innebär.

Vad vi förstår så finns ett förslag framtaget av BilBengtsson att förvärva och bygga en utökad parkering för deras verksamhet på 206:1 som sträcker sig sydöst från Yxan 1 och mot vår fastighet Simris 1:71. Detta förslag ser vi inga problem med så länge det förslaget inte innefattar även större byggnader. Skulle det däremot komma in en ny aktör som vill bebygga 206:1 med upp till 8 meter höga industrifastigheter skulle det innebära en avsevärd störning och försämring för oss och detta har vi starka invändningar mot i så fall.

I övrigt hänvisar vi till den tidigare skrivelse vi inkom med i detta ärende 2020-06-30

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Synpunkten är noterad.

Ställningstagande

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

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plan- och exploateringsenheten

Katarina Wahlman Stridsman
Planarkitekt



Länsstyrelsen
Skåne

YTTRANDE

1(1)

2020-10-21

Dnr 402-38508-2020

Kontaktperson
Enheten för samhällsplanering
Daniel Axelsson
010-2241488
skane@lansstyrelsen.se

Simrishamns kommun
kontakt@simrishamn.se

Yttrande över granskning av detaljplan för Yxan 1 och del av Simris 206:1, i Simrishamn, Simrishamns kommun *SBN 2018/107*

Redogörelse för ärendet

Redogörelse för ärendet Syftet med ändringen av gällande detaljplan är att göra det möjligt att inom planområdet bedriva bilservice med handel av bilar. Planprocessen genomförs med ett standardförfarande. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken (MB), länsstyrelsen delar den uppfattningen. Planen bedöms som förenlig med gällande översiktsplan och tillhörande granskningsyttrande. Länsstyrelsen hade formell synpunkt angående MKN – vatten.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

Beslutande

Detta yttrande har beslutats av tf. enhetschef Hanne Romanus. Planhandläggare Daniel Axelsson har varit föredragande.

Detta beslut har bekräftats digitalt och har därför ingen namnunderskrift.

Hanne Romanus

Daniel Axelsson

Du hittar information om hur länsstyrelsen behandlar personuppgifter på www.lansstyrelsen.se/dataskydd

Postadress	Besöksadress	Telefon / Fax	Barkgöro	E-post och webb	Sociala medier
205 15 Malmö	Södergatan 5	010-224 10 00 vx	102-2847	skane@lansstyrelsen.se	Facebook: lansstyrelsenskane
291 86 Kristianstad	Ö Boulevarden 62 A	010-224 11 10		www.lansstyrelsen.se/skane	Twitter: @ltskane



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

DNR 2018/1073

Upprättad 2020-10-01

Hur samrådet har bedrivits

Ändring av detaljplan för Yxan 1 och del av Simris 206:1 har varit föremål för samråd under perioden 13 juni till 6 juli 2020. Kungörelsen och kallelse till samrådsmötet publicerades i Ystad Allehanda den 13 juni 2020.

Detaljplanehandlingarna har under samrådstiden funnits tillgänglig på Simrishamns kommuns hemsida, Stadshusets foajé, Simrishamns bibliotek, Stadshusets foajé samt sänts till berörda sakägare och myndigheter.

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagens (2010:900) regler för standard planförfarande.

Totalt har det inkommit 14 yttranden under samrådstiden. Efter samrådstidens slut har det inkommit ytterligare 1 yttranden.

Yttranden som inkom under samrådstiden har sammanfattats och besvaras i detta dokument av samhällsbyggnadsförvaltningen. Längre yttranden har förkortats och sammanfattats och för enkelhetens skull ges i vissa fall delkommentarer från samhällsbyggnadsförvaltningen.

Inkomna yttranden:

Sakägare 1, 2020-07-01

Eon, 2020-06-15

SÖRF, 2020-06-22

Kultur- och fritidsnämnden, 2020-06-25

Trafikverket, 2020-06-22

Vatten- och avlopps enheten, 2020-06-25

Exploateringsingenjör, 2020-06-25

SYS AV, 2020-06-29

Försvarsmakten, 2020-06-30

Länsstyrelsen, 2020-07-01

Föreningen Gamla Cimbrishamn, 2020-07-01

Byggnadsnämnden, 2020-07-02

Ystad-Österlenregionens miljöförbund, 2020-07-02

Lantmäteriet, 2020-07-06



För sent inkomna yttranden:

Region Skåne, 2020-07-13

Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden

Under samrådet har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

- Svårläst plankarta.
- Skyddsplanteringen bör inkluderas i planen, och upphävas.
- Miljö kvalitetsnormer för vatten.
- u-område behöver införas.
- Byggnadshöjd.

Revideringar i planhandlingar inför fortsatt arbete

Efter samrådet har planhandlingarna sammanfattat reviderats i följande avseenden:

- Plankartan har förtydligats.
- Planbeskrivningen har kompletteras med information om MKN vatten och fornlämningar.
- Skyddsområdet inkluderas i planen, och upphävs
- U-område har lagts till.
- Prickmark har mot söder har tillkommit för att ersätta skyddsplantering samt fungera som en skyddszon.
- Höjd på tillkommande bebyggelse inom område planlagt som JG.

Inkomna synpunkter/yttranden under samrådetiden

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

Länsstyrelsen, 2020-07-01

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Kommunen behöver utreda behovet av rening, beskriva recipienten och eventuell påverkan på MKN vatten. Eventuella nödvändiga planbestämmelser ska regleras på plankartan. Det ska av planhandlingarna framgå om genomförandet av detaljplanen kan orsaka en försämring av statusen för en vattenförekomst, eller äventyra uppnåendet av god status/god potential hos en vattenförekomst.

Ändring av gällande detaljplan

Handlingarna är otydliga vad gäller ifall planprocessen bedrivs som en ändring av gällande detaljplan eller som en process att ta fram en ny detaljplan. Under processen att ändra en detaljplan behöver det vara tydligt för alla berörda vad ändringen avser och hur ändringen skiljer



sig från den ursprungliga planen. Länsstyrelsen menar att detta behöver förtydligas för att planändringen ska uppfylla tydlighetskravet enligt 4 kap. 32 § andra stycket i PBL.

Länsstyrelsen

noterar att kommunen har tagit fram en ny plankarta för det område ändringen avser. Enligt 4 kap. 30 § PBL kan det bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område. Länsstyrelsen menar därför att ändringar bör göras i den gällande detaljplanens plankarta. Ändringarna bör redovisas på ett sådant sätt att det tydligt framgår vad ändringen avser i förhållande till tidigare bestämmelser i den gällande planen. Om det behövs för att planen ska bli tydlig, får reglering av frågor som avser fastighetsindelning redovisas på en särskild plankarta.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande MKN-vatten enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planhandlingarna kompletteras enligt synpunkterna och förtydligas avseende planförfarande.

Lantmäteriet, 2020-07-06

Plankarta/grundkarta

Den plankarta som fanns bland granskningshandlingarna visar linjerna felaktigt/svårsläst i teckenförklaringarna gällande såväl grundkarta som planbestämmelser. Linjerna förefaller vara prickade och streckade men i teckenförklaringarna är de endast av olika tjocklek.

Grundkartan kan med fördel redovisas nedtonat så att planbestämmelserna framtonas tydligare. T.ex. är det svårt att läsa var u-et är i plankartan. Gränserna (egenskaps/plangräns etc.) verkar redovisas i enlighet med Boverkets allmänna råd men är svårslästa i kartan då grundkartans linjer ibland täcker planbestämmelsegränserna. (Bild)

Utfartsförbud i plangräns

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Stängselkrav och utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen.

Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se s. 59 i Boverkets konsekvensutredning inför införandet av de allmänna råden för planbestämmelser.

Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera stängsel-/utfartsfrågan?

Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför stängslet / utfartsförbudet.



Den administrativa-bestämmelsen för u-område täcker hela kvarteret

Med nuvarande redovisning

Markreservat (i detta fall u-områden) ska enligt Boverkets rekommendationer redovisas på olika sätt beroende på när planläggningen startats:

för ÄPBL-planer samt PBL-planer med planstart fram till december 2014

redovisas markreservat som egenskapsbestämmelser och avgränsas med

egenskapsgränser eller i förekommande fall användnings- /

planområdesgränser.

för PBL-planer med planstart från och med januari 2015 ska markreservat

redovisas som administrativa bestämmelser och omges av administrativa

gränser eller i förekommande fall användnings- / planområdesgränser.

Det är viktigt att den ena eller andra principen används konsekvent i både plankarta och bestämmelser för att bestämmelsen ska fungera som tänkt.

I det aktuella planförslaget redovisas markreservatet som en administrativ

bestämmelse bland planbestämmelserna samtidigt som det saknas administrativa

gränser för avgränsning av aktuella områden i plankartan. Detta innebär att

markreservatsbestämmelsen inte avgränsas av de egenskapsgränser som finns i

plankartan utan bestämmelsen gäller fram till närmaste användningsgräns. Effekten

blir att all mark inom kvarteret omfattas av markreservatet.

U-område saknas för befintliga allmänna ledningar

Inom planområdet går befintliga ledningsrätter för starkström, tele och

fjärrvärmeledningar. Det finns dock inget u-område utlagt i den aktuella

sträckningen i plankartan. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna

ändamål bli planstridig. Under genomförande framgår att flytt av elledningar kan

bli aktuell dock inget gällande övriga ledningar. Det är lämpligt att en välgrundad

bedömning görs innan planen vinner laga kraft rörande var ledningarna lämpligen

bör vara och att plankartan kompletteras med u-område.

Flera användningar kan kombineras i plankartan

Kommunen avgör vilken färg som ska användas i kartan. Men för tydlighetens

skull anser undertecknad att färgen vit inte borde användas i redovisningen av

planbestämmelserna. Möjligen är den genomskinlig men detta framgår inte i en

fysisk plankarta. Då all inom planen har samma användning och färgen blå bör

även de ändamålen ges blå färg.

Fastighetsrättslig beskrivning:

Den fastighetsrättsliga beskrivningen är mycket begränsad. För att sakägare och

övriga berörda ska förstå hur planen ska genomföras förordar undertecknad en

fastighetsrättslig beskrivning som redovisar vilka fastighetsbildningsåtgärder som

planen syftar till och vilka fastigheter/ledningar som berörs. Detta gäller även de

ledningsrätter som beskrivs i punkten ovan.

Det förekommer en smalremsa som blir kvar mellan Yxan 4 och vad som ingår i

planen. Området utgörs (?) av prickmark för industri. Undertecknad vill göra

planmyndigheten uppmärksam på att det kan finnas anledning att överväga en bra



avgränsning mellan respektive plan så att en ändamålsenlig fastighetsindelning uppnås.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planhandlingarna revideras enligt inkomna synpunkter.

Trafikverket, 2020-06-22

Trafikverket vill påtala att det är väg 9 och inte väg 11 som är kulturmiljöstråk, sid 7, men har i övrigt inga synpunkter på detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planhandlingarna redigeras enligt synpunkten.

Försvarmakten, 2020-06-30

Inte inom deras intresseområde.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Noterat.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Kultur- och fritidsnämnden,

Arkeologen vid Österlens museum har granskat handlingarna och framför att det inom området inte finns några kända fornlämningar. Dock finns det indikatorer på att det kan gå ingå i ett gravområde. Cirka 400 meter söder om området finns tre gravhögar där det på 1800-talet ska ha gjorts utgrävningar med fynd som krukskärvor, brända ben, urnor och glaspärlor. (RAÄ LL 1990:3311) och 400 meter öster om området ska enligt uppgift en stridsyxa hittats (ett typiskt gravfynd från cirka 2500 f. Kr) då man byggde Circle K-macken.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Text enligt ovan införs i planbeskrivningen.

Miljöförbundet, 2020-07-02

Ystad-Österlenregionens miljöförbund informerar om att restaurang och livsmedelsverksamhet kan behöva registreras innan start. Information om frisörverksamhet behövs till oss.

Fordonsverksamhet

Verksamheten har kontaktat miljöförbundet och dialog har redan skett angående eventuella krav på lokaler mm.

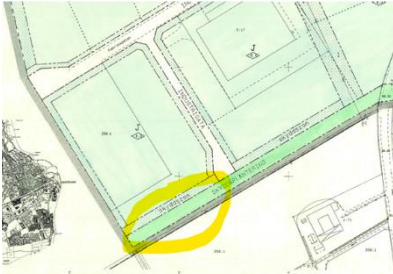
Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Synpunkten är noterad.

Föreningen Gamla Cimrishamn, 2020-07-01

Föreningen har inget att erinra emot föreslagen ändring av Detaljplan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Synpunkten är noterad.

Simrishamns kommuns exploateringsingenjör, 2020-06-25



Ser gärna att detaljplanen omfattar hela den resterande delen av tidigare planlagd skyddsplantering. Den har sedan tidigare tagits bort i detaljplanen öster om aktuellt område och bör tas bort i sin helhet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Synpunkten är noterad.

Va-enheten, 2020-06-25

Teknisk försörjning s 12:

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten. Planområdet ligger även inom kommande skyddsområde för kommunala dricksvattentäkter. Text om vattenskydd behöver läggas till i planbeskrivningen, se förslag på text längst ner under Vattenskyddsområde och därpå följande rubriker. Miljöundersökningen påverkas även genom inrättandet av vattenskyddsområde.

Ledningar s 13:

Det ligger kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar längs östra plangränsen. Dessa ledningar måste skyddas från påverkan och får inte påverkas av detaljplanen.

Teknisk försörjning s 15:

Fastigheten Yxan 1 är redan ansluten och kund till kommunalt VA.

Detaljplanen ska medge verksamheterna restaurang och café. Verksamheter som hanterar livsmedel behöver generellt installera fettavskiljare. Enligt ABVA, Allmänna bestämmelser för vatten och avlopp, får fett i större mängd inte släppas till avloppet. Gällande utsläppskrav är att mängden fett inte får överskrida 50mg/l (avskiljbart fett). Detta innebär att alla verksamheter som hanterar livsmedel ska ha fettavskiljare installerad i det fall mängden fett överskrider riktvärdet på 50mg/l.

För frisörverksamhet finns inga specifika framtagna krav från VA-avdelningen men ABVA del 1-3 ska alltid följas.

Dagvattenhantering s 15:

Med anledning av planområdets lokalisering inom vattenskyddsområde/kommande vattenskyddsområde får endast rent dagvatten t.ex. från tak infiltrera i mark. Dagvatten från andra hårdgjorda ytor måste renas exempelvis genom oljeavskiljning innan infiltration kan bli aktuell. Dagvatten som är förorenat ska avledas till kommunal dagvattenledning för bortförsel från vattenskyddsområdet för att undvika förorening av dricksvattentäkterna.



Vattenskyddsområde:

Arbete pågår med att inrätta vattenskyddsområde för kommunala dricksvattentäkter i området. Planområdet ligger inom kommande primära skydds-zonen för vattentäkterna. Inom vattenskyddsområde gäller det att iakttä hänsynsregler, vidta försiktighetsmått och en del verksamheter är förbjudna. Vattenskyddsområde indelas i olika områden som vattentäktzon, primär- och sekundär skydds-zon. Inom de olika zonerna gäller olika regler.

Simrishamns kommuns ställningstagande

Ett av kommunens ställningstagande i översiktsplanen är att värna om och säkra vattnet. Kommunen ska arbeta för att skydda kommunens dricksvattenresurser genom att legalisera och upprätta skyddsområden för vattentäkterna med tillhörande skyddsföreskrifter för de vattentäkter som saknar fullgott skydd, så att de långsiktigt kan uppnå och behålla en god kemisk- och kvantitativ status. Åtgärder ska sättas in för de vattenförekomster som riskerar att inte uppnå god vattenkvalitet på grund av mänsklig påverkan.

Skyddsföreskrifter

Skyddsföreskrifter kopplas till vattenskyddsområdet och tas fram i samband med införandet av vattenskyddsområde. I skyddsföreskrifterna finns beslut om bland annat hantering och förvaring av petroleumprodukter och brandfarliga vätskor, kemiska bekämpningsmedel, växtnäringssämnen, avledning av hushållspillvatten och dagvatten, hantering av avfall, miljöfarlig verksamhet, täktverksamhet, schaktarbeten, energianläggningar, transport av farligt gods samt väghållning.

Med de verksamheter som detaljplanen ska medge kommer det att vara aktuellt med oljeavskiljare för eventuell fordonstvätt. Förorenat dagvatten och exempelvis olje- och drivmedelsläckage från parkering och uppställningsytor för fordon eller andra hårdgjorda ytor får inte tillföras mark och grundvatten med risk för förorening av vattentäkterna. Ytor där läckage till mark och grundvatten kan förekomma måste förses med tätskikt som förhindrar förorening. Det kan även bli aktuellt med invallning för att undvika förorening och läckage till mark och grundvatten. Österlenregionens miljöförbund är rådgivande och kravställande myndighet vad gäller oljeavskiljning och andra skyddsåtgärder. De har även hand om prövning av tillstånd och anmälan enligt skyddsföreskrifter för vattenskyddsområdet.

Olyckor och oavsiktliga utsläpp

Enligt fastställande av skyddsområde och skyddsföreskrifter för grundvattentakten i Kivik gäller att olyckshändelser, spill och läckage, som utgör risk för vattenförorening ska omgående anmälas av den som orsakar tillbudet eller fått kännedom om tillbudet. Anmälan ska göras till räddningstjänsten, VA-avdelningen samt tillsynsmyndigheten Ystad-Österlenregionens miljöförbund.

VA-avdelningen ska snarast kontaktas om olycka eller oavsiktligt utsläpp av kemikalier, avloppsvatten, petroleum-produkter eller annan substans som kan vara skadligt för vattenförsörjningen inträffar inom planområdet och dess närhet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Synpunkterna är noterade och införs i planhandlingarna.



SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Ystad-Österlenregionens miljöförbund, 2020-07-02

Inget att erinra.

E.On, 2020-06-15

Restaurang- och frisörverksamhet

Ystad-Österlenregionens miljöförbund informerar om att restaurang och livsmedelsverksamhet kan behöva registreras innan start. Information om frisörverksamhet behövs till oss.

Fordonsverkamhet

Verksamheten har kontaktat miljöförbundet och dialog har redan skett angående eventuella krav på lokaler mm.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Synpunkten är noterad.

SÖRF, 2020-06-15

Inget att erinra.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Synpunkten är noterad.

SYSAV, 2020-06-29

Sysav har tagit del av kungörelse om ändring av detaljplan för Yxan1 och del av Simris 206:1 och vill framföra följande synpunkter:

- I samrådshandlingen beskrivs Sysavs intilliggande verksamhet. Vi vill påpeka att det är en återvinningscentral och inte en återvinningsstation.
- Det är svårt att utläsa var det planeras in- och utfarter till fastigheterna som berörs av detaljplanen. Detta är viktigt i förhållande till den intilliggande återvinningscentralen, eftersom det periodvis kan vara mycket trafik till denna.
- I plankartans teckenförklaring finns beteckningen E Tekniska anläggningar. Beteckningen återfinns däremot inte i kartan och det framgår inte av samrådshandlingen vad det är för tekniska anläggningar som avses. Plankartans teckenförklaring kan behöva ses över.

I samrådshandlingen står att ÖKRAB är renhållare inom Simrishamns kommun. Vi vill förtydliga att ÖKRAB har renhållningsansvaret för kommunalt avfall.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Synpunkten är noterad.

Planhandlingarna revideras efter synpunkterna.

Sakägare 1

Vad vi förstår så gäller ärendet BilBengtssons etablering i Simrishamns Reklamservice gamla lokaler och därmed ansökan om bygglov för ändrad användning till bilförsäljning och service av bilar. Denna verksamhet är redan igång och vi har inga invändningar mot detta.

Vi har noterat att schaktning är påbörjad i förlängningen av BilBengtssons nuvarande fastighet ut mot SYSAVs återvinningsanläggning för att utöka ytan för bilförsäljning. Om detta kommer att bli en byggnad eller en öppen yta framgår inte. Om byggnad uppförs utgår



vi från att den inte överstiger höjden för nuvarande byggnad som inrymmer serviceverkstäderna. I sammanfattningen av förslaget står att bestämmas om skyddsplantering tas bort. I och med att skyddsplantering redan finns längs Yxan 1 mot sydöstra sidan anser vi att denna också ska finnas med i planeringen för den pågående byggnationen i förlängningen mot SYSAV.

Övrig mark som utgör resterande del av 206:1 som sträcker sig sydöst från Yxan 1 och mot vår fastighet Simris 1:71 har vi starka invändningar mot uppförande av byggnader. I planförslaget anges t.ex en maximal byggnadshöjd om 8 meter vilket skulle kunna lokaliseras så nära som 50 meter från vår fastighet och verksamhet. Detta är oacceptabelt för oss. Den högsta byggnaden i hela området är förmodligen ca 3-4 meter. Vi bedriver en framgångsrik verksamhet sedan 8 år tillbaka på Ribbingsberg och detta förslag skulle innebära en avsevärd begränsning och störande för denna verksamhet som under dessa år har rönt stor uppskattning hos många människor över hela Österlen och även i Lund och Malmö. Att uppföra byggnader för handel när fler och fler lokaler lämnas tomma i centrala Simrishamn synes tämligen märkligt.

Förutom en avsevärd begränsning och försämring för vår verksamhet om byggnation sker på resterande del av 206:1 så påverkar detta marknadsvärdet på vår fastighet betydligt. Vi har lagt ner mycket pengar och arbete på att göra detta till ett attraktivt mål för människor, inte minst för att kunna inkludera rörelsehindre.

Vi är nog ett av de få etablissemang på Österlen som är helt igenom anpassade för rullstolsburna m.fl.

Om byggnationer för handel etc som anges i förslaget ändå tänks genomföras så anser vi att fastigheterna Yxan 2, Hammaren 1 eller Hammaren 2 är betydligt lämpligare för dessa etableringar.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: I gällande plan är den del Simris 206:1, som berörs inom planområdet, planlagd industrimark med högsta byggnadshöjd på 8 meter. Det betyder att det kan uppföras en byggnad som är 8 meter hög inom nu gällande plan. Prickmark har införts för den del av skyddsplantering som tas bort, så att ny bebyggelse inte ska komma närmre än vad som anges i gällande plan.



Försent inkomna synpunkter/ yttranden

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Region Skåne, 2020-07-13

Region Skåne har inga synpunkter utifrån sina ansvarsområden.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Synpunkten är noterad.

Ställningstagande

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

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plan- och exploateringsenheten

Katarina Wahlman Stridsman

Planarkitekt