



Detaljplan för del av Vipan 2 i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

Planbeskrivning



2023-04-24

LAGA KRAFT HANDLING

FÖRETAG: 272 80, Simrishamn
ADRESS: Björkegrenska gården, Storgatan 22
TELEFON: 0414-81 92 00
E-POST: kontakt@simrishamn.se

INLEDNING

Planhandlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser samt illustration
- Planbeskrivning (denna handling)
- Granskningsutlåtande 3
- Granskningsutlåtande 2
- Granskningsutlåtande 1
- Samrådsredogörelse
- Miljöundersökning

Övriga handlingar

Trafikbullerutredning slutrapport Tyréns 2022-05-20

Undersökning av betongfundament avseende del av fastigheten Vipan 2, Olida
Miljökonsult AB 2020-04-08

Trafikbullerutredning, Tyréns 2018-09-28

Miljöteknisk markundersökning, Olida Miljökonsulter AB 2019-08-08

Utredning av risker farligt gods, Tyréns 2018-10-21

Geoteknisk undersökning, Geoexperten i Skåne AB 2018-09-11

Dagvattenutredning, VVS-konsulterna i Ystad AB 2019-08-22

Radonanalys GJAB 2018-09-20

Analys av markföroreningar, RGS90 2013-01-09

Bakgrund

Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus samt en bilhandel/bilserviceanläggning. Bilföretaget ska flytta och fastighetsägaren har tänkt bygga bostäder på fastigheten.

Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att ersätta bilhallen med bostäder inom Vipan 2. Syftet är också att bidra till en ökad rumslighet längs Storgatan och Linnégatan genom väl gestaltad bebyggelse mot gata.

Plandata

Planområdet, en del av fastigheten Vipan 2, är 3612 m² stor. Fastigheten ligger mellan Storgatan, Fredsdalsgatan och Linnégatan.

Detaljplan för del av Vipan 2 i Simrishamn,
Simrishamns kommun, Skåne län



Planförfarande

Samhällsbyggnadsnämnden beslöt 2018-03-01 att lämna planbesked för upprättande av detaljplan. Planprövning ska ske genom utökad standardförfarande.

Miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken och behov av strategisk miljöbedömning föreligger inte.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet omfattar del av fastigheten Vipan 2.

Markanvändning

Området har tills nyligen använts till bilförsäljning/bilservice, men verksamheten är nu nerlagd och lokalerna står tomma. På fastigheten finns också ett 3-vånings bostadshus i hörnet Storgatan-Fredsdalsgatan. Denna del ingår ej i detaljplanen.



Bilservicehallen mot gården. Byggnaden har en stomme av betong och putsad fasad mot gården. Byggnadsarean är 910 kvm.

Detaljplan för del av Vipan 2 i Simrishamn,
Simrishamns kommun, Skåne län



Bilhallen mot Fredsdalsgatan är klädd med samma gula tegel som bostadshuset på samma fastighet



I övrigt är tomten obebyggd. Inom det obebyggda området står några containers samt ett antal bilar som väntar på service eller försäljning. Tomten är i huvudsak stenlagd.

Markägoförhållanden

Markägare är Salana Österlen AB.

Geoteknik

Geoteknisk undersökning utfördes under sommaren 2019 av Geoexperterna i Skåne AB. Utifrån undersökningsresultaten bedöms nya hus kunna grundläggas på sedvanligt sätt med hel kantförstyvad bottenplatta, utbredda grundplattor eller långsgående grundsulor i ny kontrollerad fyllning och/eller naturligt lagrad jord.

Husen ska skyddas mot markfukt genom utläggning av dränerande och kapillärbrytande skikt samt dräneringsledning.

Jorden är lättschaktad med normal maskinutrustning. Jordlagren utgörs överst av 0,3 – 1,0 m fyllning med överbyggnadsmaterial till 0,3- 0,4 m djup följt av fyllning med matjord, sand, lermorän m m. Fyllningen underlagras av naturlig lermorän med skikt av sand och silt till mer än 5,0 m djup.

I provtagningshålerna inmättes vattenytor på djup mellan 0,4 och 2,3 m motsvarande nivåer mellan +21,0 och +22,0.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kommunikationer

Riksväg 9 är ett riksintresse för kommunikationer. Utpekande av ett riksintresse för kommunikationer innebär enligt 3 kap 8 § miljöbalken att riksintresset ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Här avses att det är funktionen hos transportsystemet som ska säkerställas. Tillkommande bebyggelse, exempelvis nybyggnad inom en anläggnings influensområde, får inte negativt påverka varken nuvarande eller framtida nyttjande av denna.

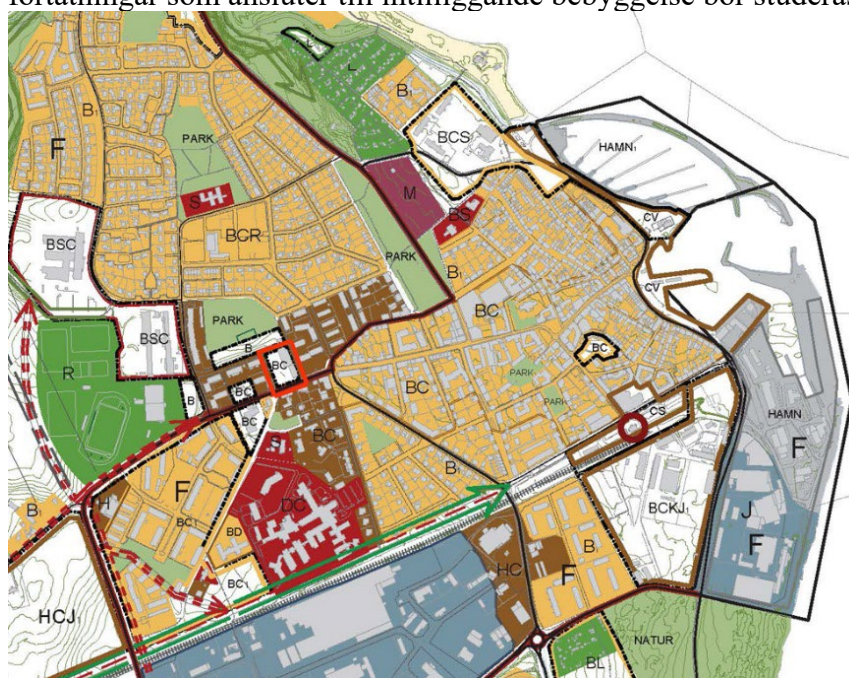
Riksintresse för farlig gods

Storgatan är inom Riksintresse för farligt gods. För att avgöra nivån på olycksrisker inom området kopplade till transporter av farligt gods på Storgatan görs en riskanalys. Syftet med riskanalysen är att avgöra erforderlig riskhänsyn. Detta innefattar både att avgöra områdets lämplighet för önskad bebyggelse samt eventuellt behov av riskreducerande åtgärder för att kunna tillåta önskad bebyggelse.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

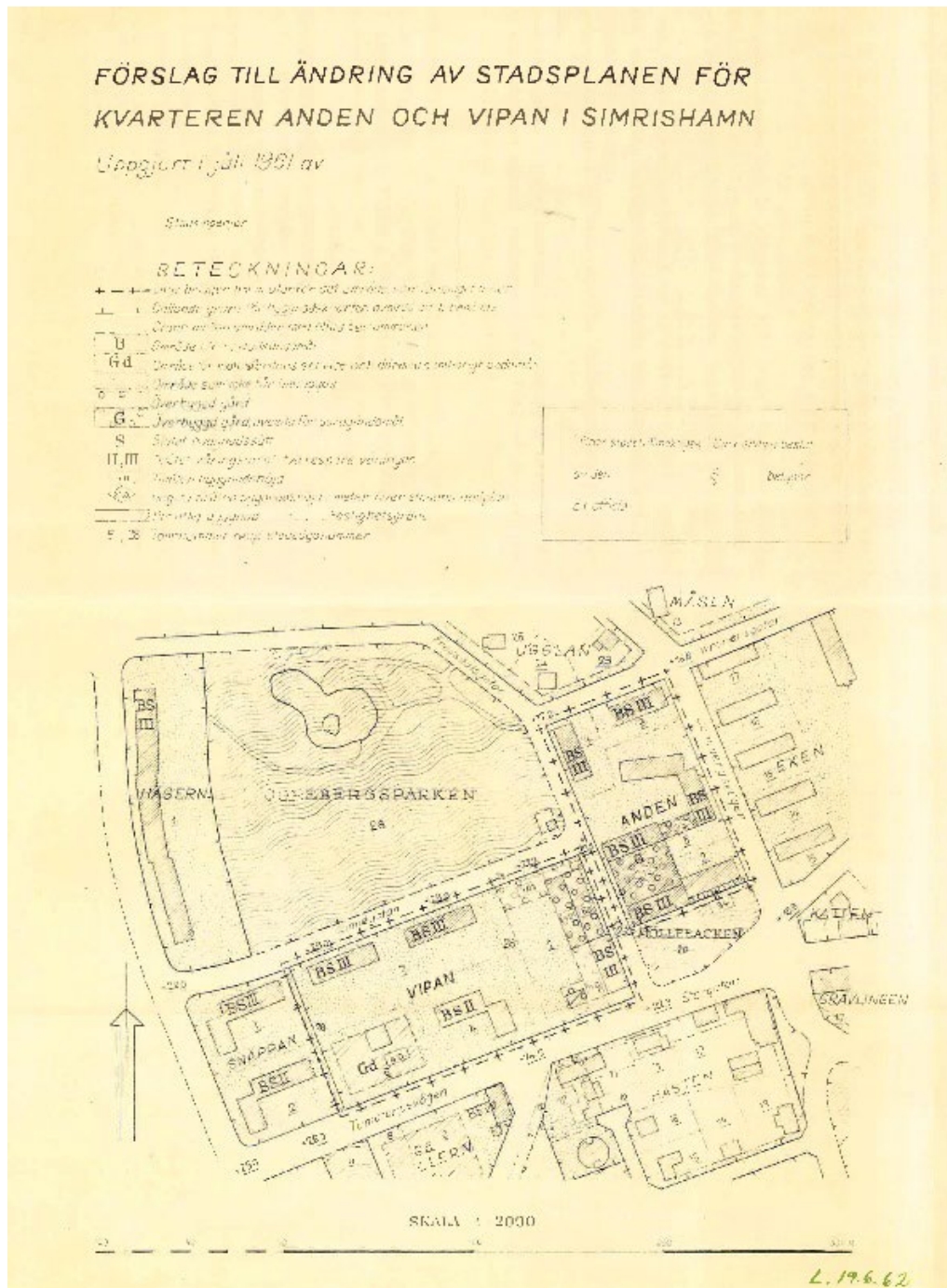
Enligt Översiktsplan för Simrishamns kommun som vann laga kraft 2017-03-15 är området betecknat som utredningsområde för Förtätning centrum, där möjliga förtätningar som ansluter till intilliggande bebyggelse bör studeras.



Detaljplaner

För området gäller detaljplan fastställd av länsstyrelsen 1962-06-19. Detaljplanen medger bostads- och affärsändamål samt samlings-salar och garage samt lokaler för hantverk. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.

Detaljplan för del av Vipan 2 i Simrishamn,
Simrishamns kommun, Skåne län



Tomtindelning

Gällande tomtindelning fastställdes av länsstyrelsen 1951-05-15.

Bostadsförsörjningsprogram

Riktlinjer för bostadsförsörjning för Simrishamns kommun 2021-2025 antogs av kommunfullmäktige 2021-05-31.

Kommunen har ett positivt flyttnetto, inflyttningen är större än utflyttningen. Bostadsbehovet, enligt kommunens bedömning, gäller i första hand hyresrätter (1-3 rok) och bostadsrätter (2-4 rok). Det som efterfrågas är lägenheter i flerbostadshus. Det kommunala bostadsbolaget har en lång bostadskö, väntetiden på en bostad är ca två år. Nya planer för lägenheter i kollektivtrafiknära lägen med god offentlig, kommersiell och idéburen service, ska prioriteras. Kommunens mål för bostadsbebyggandet är i snitt 100 nya bostäder per år.

Planområdet är i Översiktsplanen utsett till utredningsområde för förtätning centrum.

Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Fastigheten ligger i ett område med flerbostadshus byggda under 1940-50- talet och karaktäriseras av friliggande, relativt smala flerbostadshus med fasader i puts eller tegel. Områdena karaktäriseras av ett tydligt förhållande till såväl gaturummet som en småskalig bostadsgårdsmiljö. Många byggnader har fin detaljering – enkla skärmtak, fint detaljerade balkonger och vackra portar. Stor restriktion inför inglasning av balkonger bedöms lämplig då området är representativt för sin tid där byggnaderna har lyckats förbli bevarade utan förvanskning och samtidigt representerar den sista eran av den hantverksmässiga byggnadstraditionen.



Bostadshusen på Vipan 4



Bostadshus på Anden 5



Bostadshus på Vipan 7



Befintligt bostadshus på Vipan 2

Bevaringsplan

För Simrishamns stadskärna finns en bevaringsplan från 1972, men den berör inte planområdet.

Arkeologi

Den som avser att uppföra en byggnad eller en anläggning eller genomföra ett annat arbetsföretag bör i god tid genom att inhämta information från länsstyrelsen ta reda på om någon fornlämning kan beröras av företaget och i så fall snarast samråda med länsstyrelsen. I 2 kap 10 § Kulturmiljölagen stipuleras att, om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Den planerade exploateringen berör inga registrerade fornlämningar, men i området kring Möllebacken har förhistoriska gravurnor från sen bondestenålder och järnålder hittats vid dräneringsarbeten på 1920-talet. Urnorna finns idag i Österlens museums samlingar, och chansen att det finns fler gravlämningar i detta höjdläge vid Storgatan är stor. Vid markarbeten bör man vara medveten om detta trots att det inte finns någon registrerad fornlämning i fornminnesregistret.

Natur

Mark och vegetation

Fastigheten är idag huvudsak stensatt utan vegetation. I fastighetens nordvästra hörn står en stor kastanj, som om det är möjligt, bör bevaras.

Alldeles intill planområdet, norr om Linnégatan, ligger Jonebergsparken med en liten damm.

Service

Skola

Avståndet till mellan- och högstadieskola, Korsavadsskolan, är 250 meter. Där finns också ett idrottsområde med fotbollsplaner, sim- och idrottshall.

Handel

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. På fastigheten finns en mindre butik i befintlig byggnad mot Fredsdalsgatan.

Tillgänglighet

Planområdet är lättillgängligt för allmänheten inklusive rörelsehindrade.

Gator och Trafik

Området begränsas i söder av Storgatan, i öster av Fredsdalsgatan och i norr av Linnégatan.

Storgatan är i denna sträckning en riksväg och transportled för farligt gods. Tyréns har gjort en riskutredning avseende farligt gods på Storgatan förbi planområdet och har i sin riskvärdering lämnat förslag till åtgärder som ska införas för att risken ska anses acceptabel. Avståndet mellan bebyggelse och Storgatan, trottoarkanten, får inte understiga 10 m, och fönster mot Storgatan och inom 30 meter vinkelrätt mot gatan måste brandklassas, vilket även gäller inglasade balkonger.

Kollektivtrafik

Hållplats för regionbusstrafik (SkåneExpressen) finns inom 200 meters gångavstånd. Avståndet till tågstationen är 850 meter fågelvägen.

Störningar

Tyréns har gjort en trafikbullerutredning.

Utredningen visar att riktvärdet 60 dBA i ekvivalent ljudnivå som återfinns i trafikbullerförordningen uppfylls på alla fasader och våningsplan mot bostadsrum med aktuell utformning av bostadshuset. Det innebär att bostäderna kan planeras med valfri planlösning ur bullersynpunkt.

Det finns möjlighet att utan åtgärd uppfylla riktvärdet Leq 50 dBA/Lmax 70 dBA på en gemensam uteplats på innergården. Om gemensam uteplats som uppfyller trafikbullerförordningens riktvärden finns i anslutning till bostaden kan övriga privata uteplatser (tex. balkonger) planeras fritt utan krav på bullerskydd.

Teknisk försörjning

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar är utbyggda och ligger i omgivande gator. Fastigheten är ansluten mot Fredsdalsgatan.

VA-huvudmannens skyldighet att försörja med vatten och avlopp sträcker sig till hushållsändamål. Eventuellt sprinklersystem ingår inte i denna skyldighet utan ska försörjas genom intern lösning.

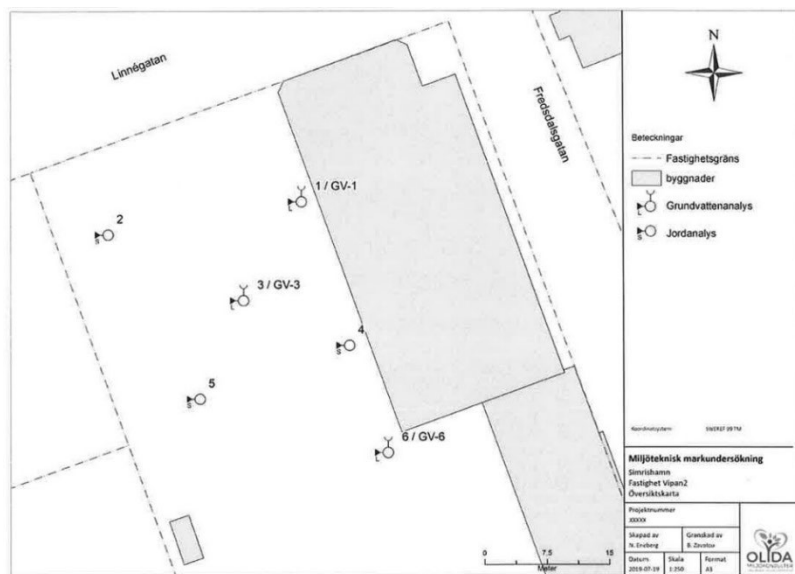
Dricksvattenuttaget varierar kraftigt under året med anledning av stor andel säsonsboende och turism i kommunen. I arbetet med vattenförsörjningsplan för Simrishamn har tillgänglig dricksvattenvolym samt nuvarande och kommande dricksvattenbehov försökt kartläggas. Dricksvattenproduktionen (2009-2019) för medeldygn och maxdygn (när dricksvattenuttaget är som störst i juli) har jämförts med vad som bedöms utgöra ett hållbart uttag från vattentäkterna. Planerad tillkommande nybyggnation enligt bostadsförsörjningsplanen har adderats för att se om utrymme finns. I Simrishamnsområdet sett till medeldygnproduktionen finns fortfarande dricksvattenvolymer att tillgå men under högsäsong sommartid när dricksvattenproduktionen är kraftigt ansträngd finns inget utrymme för nybyggnation. Under perioden juni-augusti är dricksvattenproduktionen högre än medeldygnnet men som allra högst i juli. Differensen mellan det hållbara uttaget och medeldygnproduktionen ger ett volymöverskott som visar på utrymme för ökad produktion som kan försörja den planerade nybyggnationen i Simrishamnsområdet. Differensen mellan det hållbara uttaget och maxdygn i juli inklusive planerad tillkommande nybyggnation blir dock ett volymunderskott vilket då inte medger nybyggnation. Differensen mellan det hållbara uttaget och maxdygn exklusive planerad tillkommande nybyggnation är också ett volymunderskott vilket visar på att kapacitetsökande åtgärder är nödvändiga för långsiktig hållbarhet.

För att skapa en långsiktigt hållbar dricksvattenförsörjning med hållbart uttag från befintliga vattentäkter pågår projekt med extern vattenleverans från grannkommuner. Enligt plan ska uppkoppling till grannkommunerna vara genomförd senast 2023. Med extern vattenleverans kan en större volym dricksvatten behållas och nyttjas inom Simrishamnsområdet istället för att distribueras till andra samhällen.

Det åligger exploatören att utreda och redovisa fastighetens vatten- och avloppslösning samt kapacitetsbehov.

Markföroreningar

Olida Miljökonserter AB har gjort en miljöteknisk markundersökning, sammanfattat i en rapport 2019-08-08.



Provpunkternas placering i utredningsområdet

De flesta analyserade jordproverna har halter under riktvärdena för KM (Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning). I två punkter, 1 och 6, har halter över MKM påvisats. De föroreningarna påträffades väldigt ytligt i fyllnadsmassorna (0-0,5 m under markytan). Inga halter över KM påträffades i de naturliga jordarterna och/eller djupare än 0,5 m. Generellt bedöms därför halter i jord inte överskrida riktvärdena för KM.

I samband med framtida byggnation ska de massor som visar på halter över KM avlägsnas från fastigheten och kompletterande jordprover tas.

Avseende grundvattnet har höga halter av metaller påvisats. Det kan krävas särskilda reningsåtgärder avseende föroreningar av ett eventuellt länshållningsvatten i samband med kommande byggnation. Kompletterande vattenprover samt en dialog med miljömyndigheten bör utföras.

Enligt 11 § 10 kap. miljöbalken ska tillsynsmyndigheten (Ystad-Österlen miljöförbund) underrättas gällande resultaten av denna markundersökning då föroreningar har påträffats och kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa och/eller miljön.

I samband med att den tidigare bensinstationen vid Storgatan revs gjordes en analys av markföroreningar av RGS90 2013-01-09. Sanering av föroreningarna som då påvisades företogs.

PLANFÖRSLAG

Områdets övergripande gestaltning och disposition

Planen syftar till att medge bostadsbebyggelse på hela fastigheten, med bostadshus huvudsakligen i tre våningar med möjlighet till fyra våningar inom norra delen av planområdet. Tomtindelningen anger att fastigheten ska vara en tomt. Tomtindelningen upphävs för att inte hindra annan fastighetsbildning.

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar:

- Bostadshus i 4 våningar längs Fredsdalsgatan-Linnégatan.
- Bostadshus i 3 våningar längs gränsen till Vipan 4 och Storgatan.
- Möjlighet att bygga en gemensamhetslokal för de boende i gapet mellan ny byggnad och befintlig byggnad längs Fredsdalsgatan.
- Rivning av befintlig bilserviceanläggning, dock ej garaget/bilhallen i källaren under servicelokalen.
- Parkering i befintlig bilhall
- Grönytor och plantering inom fastigheten

Bebyggelse

Bostäder



Enkel volymmodell som visar möjlig ny bebyggelses förhållande till befintlig bebyggelse i närområdet och mot Storgatan



Visar bebyggelsens förhållande till Fredsdalsgatan och Linnégatan.

Planförslaget innefattar c:a 40 nya bostäder på kvartersmark.
De nya byggnaderna ska utföras med fasader av tegel och med tegeltak. De två längorna i norr blir 4-våningshus, delvis placerade på befintligt källargarage. De södra längorna blir 3-våningshus, och ligger cirka 1,3 meter högre än de norra.

Mellan det befintliga bostadshuset och den nya längan mot Fredsdalsgatan föreslås möjlighet att bygga en gemensamhetslokal för de boende, som kan användas för sammankomster och fritidsaktiviteter hela året.

Det kommer att utföras grönytor med olika former av plantering, se skissen nedan.

Verksamheter och handel

Planförslaget omfattar inga lokaler för verksamhet.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Området omfattas inte av Bevaringsplanen för Simrishamn och befintliga byggnader klassas inte som kulturhistoriskt värdefulla. Befintlig bostadsbyggnad fick bygglov 1946 och uppfördes 1948-1950 och är typisk för bostadsbebyggelse från den här tiden.



Utformning av utemiljö

Fastigheten är idag nästan heltstensatt. Ungefär 100m² är grönyta. I planförslaget kommer drygt 1400m² att bli grönyta och därmed infiltrationsytor. Den interna parkerings-/angöringsgatan kan också beläggas med armerat gräs för att ytterligare öka infiltrationsytan. Trädplantering föreslås mot Storgatan för att bidra till trevlig miljö samt att i viss mån förbättra ljudmiljön.

Uteplatser på mark ska finnas på innergården där riktvärdet Leq 50 dBA/Lmax 70 dBA uppfylls.

Trafik

Biltrafik

Inga anläggningar för allmän biltrafik planeras i förslaget.

Utformning av gator

Utfart mot Storgatan får inte förekomma. All utfart förläggs till Linnégatan, dels till befintlig utfart från garaget i källarvåningen, och dels från intern genomfarts-/angöringsgata och parkering längs gränsen mot Vipan 4 och 7.

Parkering

För parkering gäller Parkeringsnorm för Simrishamns kommun, godkänd av Samhällsbyggnadsnämnden 2018-03-22.

Parkeringsnormen säger att grundtalet för bilparkering är 1,1 bilplats/bostad i flerfamiljshus. Reducering av normen får ske för kollektivtrafikhärläge. Om avståndet till Expressbusslinje är mindre än 500 meter, i det här fallet är avståndet mindre än 200 meter till hållplatsen på Peder Mörcks väg, får behovet reduceras med 0,5, varför kravet på antalet platser blir $1,1 - 0,5 = 0,6 \times 40 = 24$ st.

Av de 24 platserna ska 2% avsättas för motorcyklar, dvs 1 st.

2% ska avsättas för rörelsehindrade, dvs 1 st.

5% ska avsättas för besökare, dvs 2 st.

10% bör avsättas för elbilar, dvs 3 st.

För cykelparkering ska det finnas 1 cykelplats per lägenhet i flerbostadshus, dvs 40 st, varav 12 st väderskyddade. Av de 40 platserna ska 2% avsättas för cyklar med större ytbehov. Cykelparkering planeras intill miljöhuset i den norra delen av planområdet.

Bilparkeringen för bostädernas behov kan tillgodoses dels i befintlig källare/bilhall och dels längs den interna vägen längs gränsen mot Vipan 4. Invändig area är c:a 800 kvm, öppen med en rad pelare i centrumlinjen. Nedfarten är från Linnégatan. Uppskattningsvis beräknas källaren räcka till 16-18 parkeringsplatser. På mark planeras 8 bilplatser, varav 2 st avsätts till handikapparkering.

Bullerskyddsåtgärder

Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus, för närvarande L_{\max} 45 dB och L_{eq} 30 dB ska uppfyllas. Erforderligt bullerskydd inomhus ska uppnås genom byggtekniska åtgärder i fasader och fönster.

Vid fasad mot Storgatan kommer inte den ekvivalenta ljudnivån 60 dBA att uppnås. För att säkerställa tillfredsställande bullermiljö införs därför en reglering om maxstorlek för lägenhet. Lägenheter mot Storgatan får vara max 35 m² stora. Denna reglering gäller för den östra av huskropparna då den del av den västra

huskroppen som inte uppfyller bullerkraven är planerat som trapphus, och reglerad som komplementbyggnad.

Balkonger i bullerutsatt läge ska inglasas och om möjligt förses med bullerdämpande skärm mot Storgatan. Uteplatser ska finnas på gårdssidan där bullret ligger på godkänd nivå.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Österlenkraft AB är eldistributör inom området.

Befintligt kommunalt spillvattenavlopp klarar av tillskottet av lägenheter.

Vattentillgången i kommunen börjar närma sig gränsen för vad man i dagsläget klarar av, men man håller på med att öka kapaciteten. Enligt kommunens VA-enhet är kapaciteten i dagsläget tillräcklig för planerad utbyggnad.

Solceller får sättas upp utan bygglov.

Dagvattenhantering

Dagvatten kan anslutas till kommunal dagvattenledning. Omhändertagande av dagvatten bör generellt ske på allmän platsmark, men det ligger i exploatörens intresse att utforma projektet så att framtida skyfall inte påverkar den nya byggnationen negativt. På fastighetens innergård avsätts ett område för infiltration dit stora regnmängder kan ledas. Dagvatten generellt ska innan utsläpp till det kommunala nätet ledas till ett fördröjningsmagasin på fastigheten. Genomfartsgatan leder genom sin höjdsättning vatten mot fördröjningsmagasinet.

Detaljplan för del av Vipan 2 i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län



Viktigt är att så stor del som möjligt av tomtytan blir gräs- eller planteringsytor, som naturligt kan infiltrera dagvattnet. I dagens situation är fastigheten till 96% hårdgjorda ytor och ett femårsregn belastar kommunens dagvattennät med ett flöde på ca 58 l/s. Planerade grönytor är ca 20% av fastighetens areal, men om hårdgjorda ytor utförs med armerat gräs ökar infiltrationsytorna till ca 35%, vilket nästan halverar flödet till det kommunala nätet. Centralt på fastigheten avsätts ett område för infiltration genom att svackor i planteringsytorna utförs för att samla vatten vid kraftiga regn då översvänningsrisk föreligger. Svackorna föreslås utföras extra dränerande för att få en snabb infiltration av vattnet.

Renhållning

Miljöhus med återvinning planeras i nordvästra delen av planområdet.

Sopbehållare med underjordisk behållare planeras vid den interna gatans infart från Storgatan och utfart mot Linnmékatan där sophämtningen kan göras utan störningar för trafiken på intilliggande gator.

Lovplikt

Bygglov

Någon minskning av bygglovplikten föreslås ej.

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 behovsbedömning 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:

Bedömningen är att 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.

Miljö kvalitetsnormer

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

Luftföroreningar

Regeringen har fastställt riktlinjer för utomhusluft (luftkvalitetsförordningen 2010:477), normerna är huvudsakligen baserade på krav i EU-direktiv. Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft gäller för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), arsenik, kadmium, nickel, bensen(a)pyren och ozon. Mätningar görs av Skånes luftvårdsförbund och inga föroreningar överskrider gränsvärden inom Simrishamns kommun. Om normerna överskrids skall kommunen upprätta ett åtgärdsprogram för att nå normen.

Planens genomförande bedöms minska nivåerna inom planområdet när befintlig verksamhet övergår till bostadsbebyggelse.

Vatten

Närmaste vattenrecipient är Tommarpsån, som ligger ca 700 m väster om planområdet och Östersjön som ligger ca 1 kilometer öster om planområdet.

Byggnation i området innebär en förändrad situation för dagvattenhanteringen. Fastigheten är idag ansluten till det kommunala dagvattennätet, och allt dagvatten från byggnader och den stensatta gården går direkt ut i nätet för att så småningom nå Östersjön. Fastigheten är till 95% hårdgjorda ytor inklusive byggnader.

I planförslaget föreslås ett större infiltrationsområde dit huvuddelen av nederbörd leds genom markytornas lutning. Allt dagvatten från tak- och markytor leds till ett fördröjningsmagasin innan det ansluts till det kommunala dagvattennätet.

Genom denna hantering av dagvatten inom planområdet bedöms inte miljö kvalitetsnormer för vatten påverkas negativt då det vatten som inte kan infiltreras avleds till kommunens hantering av dagvatten. Sammantaget kommer en mindre mängd dagvatten ledas till det kommunala ledningsnätet innan det leds till kustvattnet.

Mark, luft och vatten

Geoteknik

Geoteknisk undersökning utfördes under sommaren av Geoexperten i Skåne AB. Med ledning av undersökningsresultaten bedöms att nya hus kan grundläggas på sedvanligt sätt med hel kantförstyvad bottenplatta, utbredda grundplattor eller längsgående grundsulor i ny kontrollerad fyllning och/eller naturligt lagrad jord.

Husen ska skyddas mot markfukt genom utläggning av dränerande och kapillärbrytande skikt samt dräneringsledning.

Jorden är lättschaktad med normal maskinutrustning. Jordlagren utgörs överst av 0,3 – 1,0 m fyllning med överbyggnadsmaterial till 0,3 à 0,4 m djup följt av fyllning med matjord, sand, lermorän m m. Fyllningen underlagras av naturlig lermorän med skikt av sand och silt till mer än 5,0 m djup.

I provtagningshålerna inmättes vattenytor på djup mellan 0,4 och 2,3 m motsvarande nivåer mellan +21,0 och +22,0.

Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som normalrisk. (Lågriskmark 0-10 kBq/m³, normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³.)

Normalriskmark innebär att det krävs radonskyddat byggande.

Markföroreningar

I samband med att den gamla bensinstationen vid Storgatan revs gjordes 2013 en miljökontroll. Det gjordes provtagning i 21 provpunkter, och godkända värden uppmättes i samtliga utom ett, där bensenhalten översteg normen ganska kraftigt.. Efter urschaktning i denna punkt togs nya prover som var godkända.

Enligt den miljötekniska undersökningen som utfördes under sommaren 2019 finns mindre och ganska ytliga föroreningar som behöver saneras innan byggnation. Förutom sanering av utpekade föroreningar, kommer hela ytan att schaktas ut för nybyggnad av bostäder, nya hårdgjorda ytor samt planteringar, vilket är positivt.

Markens lämplighet för bostadsbebyggelse säkerställas genom villkorat lov enligt PBL 4 kap 14§.

Föroreningar i byggnad

Befintlig verkstadsbyggnad har under många år varit bilverkstad. Överbyggnaden ska rivras, medan källare med bjälklag ska återanvändas för parkeringsändamål. Olida Miljökonsult AB har tagit borrprover i byggnadens bjälklag och låtit analysera dem med hänsyn till metaller, petroleumkolväten och PAH(polyaromatiska kolväten).

Att det förekommer petroleumföroreningar i en före detta bilverkstad är inte förvånande. Analysresultatet uppvisar förhöjda halter av krom6 i proverna från de båda spohallarna och klassas till mindre känslig markanvändning, MKM. De båda proven från markplanet visar uppmätta värden av alifater inom fraktionen >C16-C35 och klassas därför MKM.

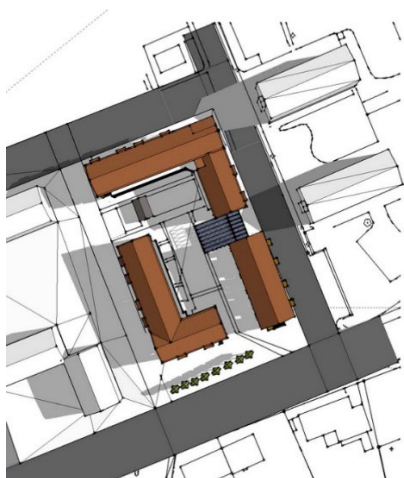
För de båda proven i källarplan är det enbart ett prov som uppvisar förhöjda halter av krom6 och klassas till MKM. I övrigt förekommer det inga uppmätta värden över mindre än ringa risk, MRR. Analysen omfattade hela borrkärnor av det 30 cm tjocka bjälklaget. Bjälklaget består av två delar, dels underliggande 25 cm konstruktionsbetong, och ovanpå 5 cm överbetong. Enligt rapportförfattaren är det troligt, att föroreningarna enbart ligger i överbetongen. Överbetongen ska tas bort och förnyade prover tas i konstruktionsbetongen för att redovisa graden av förorening i denna.

Bygglov får inte ges för ändrad användning förrän bilverkstaden rivits och avhjälpande åtgärder mot förorening genomförts.

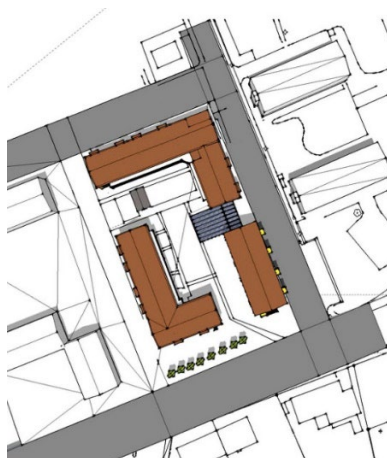
Skuggning

Nya byggnader kommer att innebära mer skugga på fastigheten och dess omgivning. På morgonen kommer byggnaderna skugga en del av fastigheterna Vipan 4 och 7. Kvällstid kommer gården på Anden 5, öster om Fredsdalsgatan, få något mer skugga. Befintlig bilhall är ganska hög, men ny bebyggelse kommer att bli ungefär 3 meter högre. En enkel skuggstudie har gjorts, och den visar att skuggningen inte är särskilt dramatisk mitt i sommaren. Skuggstudierna visar förhållandena kl 8, 13 och 18 i slutet av juni och december.

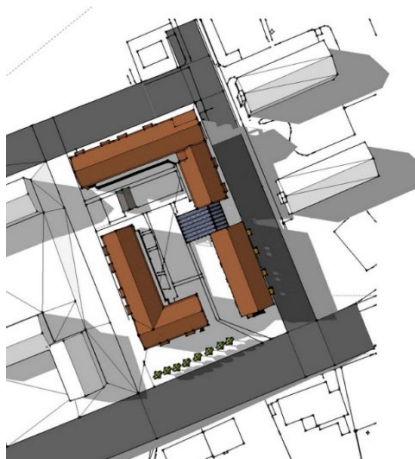
Detaljplan för del av Vipan 2 i Simrishamn,
Simrishamns kommun, Skåne län



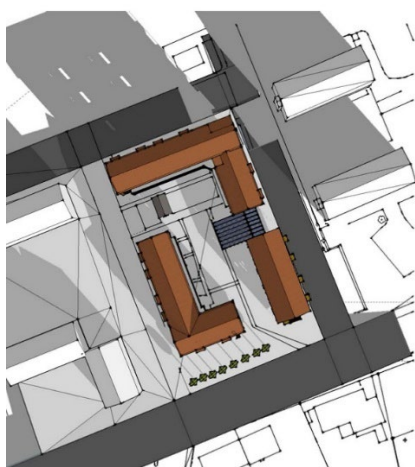
27 juni kl 8.00



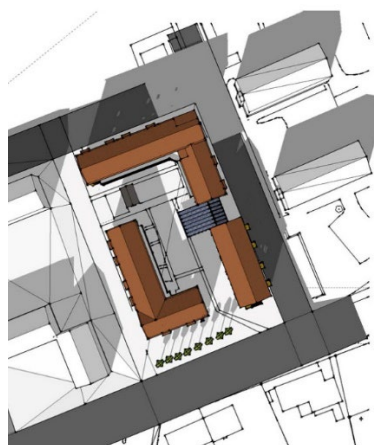
27 juni kl 13.00



27 juni kl 18.00



21 december kl 10.00



21 december kl 14.00

Hälsa och säkerhet

Vägtrafikbuller

Utredningen visar att riktvärdet 60 dBA i ekvivalent ljudnivå som återfinns i trafikbullerförordningen uppfylls på alla fasader och våningsplan mot bostadsrum med aktuell utformning av bostadshusen. Det innebär att bostäderna kan planeras med valfri planlösning ur bullersynpunkt.

Bullernivåer ger dock en storleksbegränsning utmed Storgatan, då bullernivåerna här hamnar på 65 dBA. Enkelsidiga lägenheter kan därför maximalt vara 35 m², vilket säkerställs genom bestämmelse på plankartan.

För uteplatser finns möjlighet att utan åtgärd uppfylla riktvärdet Leq50 dBA, max 70 dBA, på en gemensam uteplats på innergården. Om gemensam uteplats som uppfyller trafikbullerförordningens riktvärden finns i anslutning till bostaden kan övriga privata uteplatser (t.ex. balkonger) planeras fritt utan krav på bullerskydd.

Teknikkonsulten Tyréns som tagit fram bullerutredningen för detaljplan för Vipan 2 har hänsyn tagits till eventuella ljudreflexer (buller som studsar). Tyréns menar att vanligtvis har inte en enskild byggnad, med begränsad utsträckning, tillräckligt stor påverkan avseende trafikbuller för byggnader på andra sidan gatan. Därför behandlas det inte i utredningen. Tyréns menar att en eventuell påverkan är omkring 1 dBA, en väldigt liten och knappt hörbar förändring enligt Tyréns. Utifrån Tyréns bedömning är Samhällsbyggnadsförvaltningens slutsats att någon åtgärds inte har bedömt nödvändig.

Risker (farligt gods m m)

Riksväg 9 är en transportled för farligt gods. Tyréns har utfört en Riskutredning avseende farligt gods på väg för planområdet.

Enligt kriterier som tillämpas generellt i Sverige, den så kallade ALARP-principen, kan etablering accepteras i intervallet 10-35 meter, under förutsättning av åtgärder vidtas. Utifrån den statistik som är tillgänglig avseende transporter av farligt gods på aktuell sträcka görs bedömningen att pölbrand är den skadehändelse som är mest trolig. Detta bygger på att brandfarliga vätskor (klass 3) är den mest transporterade farligt gods-klassen. Utöver brandfarliga vätskor utgör även frätande ämnen och övriga ämnen en stor andel av det farliga godset som transporteras, vilket innebär att stänk av frätande vätska är en potentiell skadehändelse.

Riskvärderingen i utredningen framhåller vissa åtgärder som ska införas för att risken ska anses acceptabel:

- Avstånd mellan väg och fasad ska vara minst 10 meter från trottoarkant.
- Fasad, och även fasader som inte är riktade direkt mot vägen, som ligger inom 30 meter från vägen ska utföras brandklassad i EI 30 där människor ej

förväntas sova, och EI 60 där människor kan förväntas sova. Det gäller ej fasader mot innergården.

- Fönster och inglasade balkonger som vetter mot Storgatan och ligger inom 30 meter från vägen ska utföras brandklassad i EW 30 där människor ej förväntas sova, och i EW 60 där människor kan förväntas komma att sova. Fönster mot innergården behöver ej brandklassas även om de är belägna inom 30 meter från vägen.
- Fönster och inglasade balkonger som inte vetter mot Storgatan med ligger inom 30 meter från vägen ska utföras brandklassad i EW 30 där människor kan förväntas sova. Övriga fönster kan vara oklassade.
- Utrymning ska kunna ske bort från vägen.

Elektromagnetiska fält

Inga elektromagnetiska fält finns i närheten av planområdet.

Natur- och kulturmiljö

Kulturmiljö

Befintlig bilserviceanläggning kommer att rivas, och därmed flyttas containrar och bilar bort från området. Befintligt bostadshus kommer att bevaras, och ny bebyggelse ska anpassas för att få samma arkitektoniska uttryck som befintlig bebyggelse i kv Vipan och Anden.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Ny bebyggelse kommer att medföra att ungefär 100 personer kommer att tillkomma på fastigheten. Det bedöms medverka till goda sociala konsekvenser.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kap 15 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning och bygganmälan.

GENOMFÖRANDE

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.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under 2022.

För planens genomförande behövs ingen ny infrastruktur byggas, då gator, VA-system mm är befintliga.

Då hela planområdet har en ägare och fastigheten är bildad, får detaljplanen inga fastighetsrättsliga konsekvenser som behöver lösas.

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastigheten Vipan 2 är redan bildad, och inga ändringar behöver genomföras. Med upphävande av gällande tomtindelning är en annan fastighetsbild möjlig att genomföra.

Ekonomiska frågor

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

Planavgift ska ej uttas för bygglov inom planområdet.

Tekniska frågor

Trafik

Förändringar av anslutning mot statlig väg kräver tillstånd från Trafikverket. Trafikverket ställer krav på anslutningens geometri och bredd, lutning, vattenavrinning etc. Anslutningen ska utformas enligt vid tidpunkten för genomförande gällande VGU (Vägar och gators utformning). Ansökan om anslutning görs via ett formulär för ansökan om utfart.

Radon

Markteknisk undersökning och radonundersökning har genomförts inom ramen för planprocessen för att verifiera statusen. Analys visar att marken ligger inom normalriskområdet vilket kräver radonskyddat byggande.

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

Detaljplanen har upprättats av Björn Ask, planarkitekt, Söderberg & Ask Arkitektkontor AB. Medverkande från Simrishamns kommun har varit Eva Ferlinger, Maria Ibohm, David Tufvesson och Oscar Karlsson.