



2002-10-02

SIMRISHAMNS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

Byggnadsnämnden

Laga kraftbesked rörande detaljplan för Grevlunda 18:159 och 18:160 i Vitaby, Simrishamns kommun, Skåne län

Byggnadsnämnden antog 2002-08-19 detaljplan för Grevlunda 18:159 och 18:160 i Vitaby, Simrishamns kommun, Skåne län.

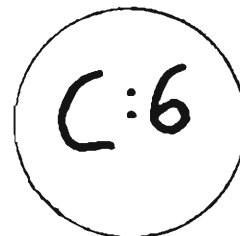
Länsstyrelsen har 2002-09-13 med stöd av 12 kap 2 § plan- och bygglagen beslutat att prövning av kommunens beslut inte skall ske enligt 12 kap 1 § samma lag.

Byggnadsnämndens beslut har vunnit laga kraft 2002-09-19

STADSARKITEKTKONTORET

Bengt Celandér
Stadsarkitekt

Kopia till: Länsstyrelsen
Lantmäteriet

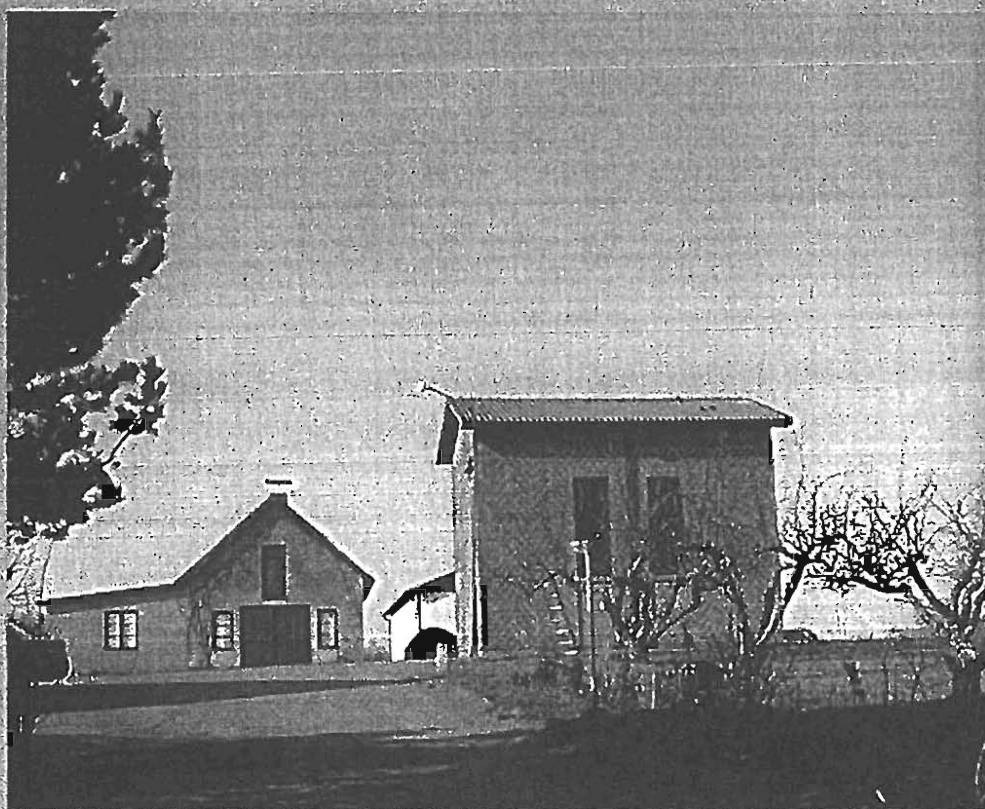


Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro
272 80 SIMRISHAMN	St Rådmansgatan 6	0414 - 19 000	0414 - 120 65	991 - 1819	11 16 20 - 1

Detaljplan för del av
GREVLUNDA 18:159
och 18:160

Vitaby,
Simrishamns kommun,
Skåne län

PLANBESKRIVNING OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



2002-08-19 / 3830 374 000

SWECO FFNS 

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR

Del av Grevlunda 18:159 och 18:160

VITABY
SIMRISHAMNS KOMMUN
SKÅNE LÄN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Grundkarta, daterad 2002-05-07
Fastighetsförteckning, daterad 2002-05-24
Plankarta med bestämmelser, daterad 2002-08-19
Planbeskrivning, daterad 2002-08-19 (med bilaga: Yttrande från Miljö- och hälsoskyddskontoret, Simrishamn 2000-02-23)
Genomförandebeskrivning, daterad 2002-08-19 (med bilaga: Mätning utförd av Den goda arbetsmiljön AB, daterad 2000-01-31)
Särskilt utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra annan verksamhet på de delar av fastigheterna som är bebyggd med en äldre transformator. Transformatorn är tagen ur bruk och markägaren, Österlens kraft AB, har för avsikt att avyttra denna del av fastigheten som en egen tomt.

PLANDATA

Läge och areal

Tomten är belägen i utkanten av Vitaby i byns västra kant och bortom fastigheten Grevlunda 18:159 öppnar sig det böljande landskapet. Angränsande till planområdet finns en befintlig transformatoranläggning som är i drift, lagerlokal samt bostäder. Direkt söder om tomten finns en öppen plats med en fruktodling.

Grevlunda 18:159 gränsar till Grevlunda 18:171, 18:77, 18:91 samt till 18:160. Grevlunda 18:160 utgörs av en smal remsa utmed Bjerabacksvägen. Vägen utgörs av en samfällighet.

Tomten angörs från Bjerabacksvägen som är belägen söder om fastigheten. Planområdet är ca 340 kvm stort.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Grevlunda 18:159 och 18:160 är privatägda och ägs av Österlens kraft AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt *Översiktsplan Simrishamn kommun*, en utställningshandling från januari 2001, ligger fastigheten inom ett område som störs av buller från Ravlunda skjutfält. Fastigheten är belägen i ytterområdet av kurvan för "grovkalibrigt 90 dBC Lx".

Detaljplan

Planområdet utgör idag en del av detaljplan för Grevlunda 18:77 m.fl. som vann laga kraft 1992-01-09. Genomförandetiden för denna detaljplan gick ut 1997-01-09. Gällande plan medger verksamheterna elektriska anläggningar, lager och kontorsbyggnader.

Kommunala beslut i övrigt

Med anledning av den närbelägna transformatoranläggningen så har Miljö- och hälsoskyddskontoret lämnat ett yttrande till ansökan om förhandsbesked. I yttrandet uppmärksammar Miljö- och hälsoskyddskontoret risken för eventuella markföroreningar till följd av oljespill samt riskerna med närhet till och påverkan från magnetfält. Även bulleraspekten berörs. Yttrandet återfinns som en bilaga till denna planbeskrivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken är till större delen belagd med grus. Det finns en nivåskillnad mot nordväst som bör bibehållas för att understryka tomtens avgränsning. Vegetationsridåer i tomtgränserna mot nordväst och nordost rekommenderas för att avgränsa tomten.

På grusplanen kring byggnaden har transformatorer troligen varit permanent uppställda från 1930-talet men är nu borttagna. Eftersom transformatorer innehåller stora mängder olja och verksamheten har pågått under lång tid kan det finnas risk för oljespill. Det finns emellertid inga uppgifter som tyder på att något spill av olja har skett.

Fornlämningar

Enligt nu gällande plan bedöms planområdet inte vara av arkeologiskt intresse.

Bebyggelse

I denna del av Vitaby är bebyggelsesättet relativt glest med frodiga trädgårdar. Bebyggelsen består till största delen av bostadshus samlade kring öppna platser eller gröna rum – som här en fruktodling.

Den befintliga byggnaden på tomten möter gaturummet direkt och ligger i liv med gatan. Den gamla transformatorstationen har ett teknikhistoriskt och ett samhällshistoriskt värde. Byggnaden är karaktäristisk och tidstypisk. Den höga, slanka byggnaden är uppförd i rött tegel med ett rött tegeltak och har en stram och intressant fasad åt sydost. Med sin skulpturala form, fina material och tekniska detaljer har byggnaden ett kulturhistoriskt värde och är dessutom ett intressant tillskott till bebyggelsen i Vitaby.

Transformatorbyggnaden bör inte rivas. Skulle det trots allt bli aktuellt att ersätta transformatorbyggnaden med en annan huvudbyggnad ska denna nya byggnad anpassas till skånsk byggnadskultur och lokal tradition.

Offentlig och kommersiell service

Planförslaget innebär inte någon förändring vad gäller behov av service. En eventuell galleriverksamhet eller försäljning av konsthantverk skulle istället öka rörelsen och livet i området på ett positivt sätt.

Trafik

In- och utfart till tomten kommer att ske från Bjerabacksvägen. Gatustrukturen i området är smal och tål inte alltför omfattande trafik. Tillfällig in- och utlastning bedöms dock kunna ske från Bjerabacksvägen. Parkering ska emellertid ske på den egna tomten.

Störningar

På grannfastigheten till planområdet kommer även fortsättningsvis att finnas en transformatorstation. Den goda arbetsmiljön AB har genomfört mätningar på plats och enligt dessa uppgår magnetfältsnivån i den f.d. transformatorbyggnaden till 100-150 nT (nanotesla). Vid den planerade fastighetsgränsen uppgår magnetfältsnivån till 300 nT. Medianvärdet för magnetfält uppgår enligt Miljö- och hälsoskyddskontoret till omkring 100 nT i bostäder och daghem i större städer. I mindre städer och på landsbygd är värdet omkring hälften. Miljö- och hälsoskyddskontoret anser att för verksamhet där människor återkommande och under längre tid vistas bör magnetfältsnivån understiga 100 nT. Detta har medfört vissa begränsningar i

användningen av tomten. Planförslaget innehåller därför användningen U (lager) samt H (galleri och försäljning av konsthantverk) med preciseringen "På fastigheten får dock inte bedrivas någon verksamhet där människor stadigvarande vistas".

Transformatorstationer orsakar buller eller störande ljud. Även av denna orsak har bostäder eller annan verksamhet där människor uppehåller sig stadigvarande bedömts olämplig på tomten. Den verksamhet som blir aktuell på tomten får inte heller vara av sådan karaktär att det medför ytterligare störningar för de kringboende.

På den föreslagna tomten finns ett flertal elledningar under mark vilket framgår av grundkartan. Dessa ligger inom ett föreslaget u-område och marken får ej bebyggas. Behov av flyttning av eventuella ledningar ombesörjs av Österlens kraft AB.

Teknisk försörjning

Bebyggelsen kan anslutas till det kommunala va-nätet. Österlens kraft AB står för elförsörjningen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark.

Simrishamn 2002-08-19



Bengt Celander
Stadsarkitekt

Malmö 2002-08-19
SWECO FFNS Arkitekter AB



Gunilla Wembe
Arkitekt SAR



Åsa Nyberg
Arkitekt SAR



SIMRISHAMNS KOMMUN
Miljö- och hälsoskyddskontoret
Handläggare: Peter Tuvegård, 0414 - 81 92 63

BESLUT

2000-02-23

SIMRISHAMNS KOMMUN Byggnadsnämnden	
2000 -02- 29	
Diarienumr 726/99	Diarieplanbeteckn. 214

Simrishamns kommun
Byggnadsnämnden
272 80 SIMRISHAMN

Yttrande angående ansökan om planändring, Grevlunda 18:159

Stadsarkitektkontoret har 2000-02-11 berett miljö- och hälsoskyddskontoret möjlighet att till byggnadsnämnden yttra sig över ovan nämnd ansökan. Ert diarie-nummer är 726.1999.

FÖRORENINGAR

På fastigheten finns en f d transformatorstation. Byggnaden inrymmer f n lager för Österlens Kraft AB. På grusplanen utanför byggnaden har transformatorer troligtvis sedan 1930-talet varit permanent uppställda men dessa är numera bortskaffade. Transformatorer innehåller stora mängder olja, uppemot 1 000 liter per transformator är inte ovanligt. Då verksamhet pågått under ett halvt sekel kan det ej uteslutas att olja kommit lös. Miljö- och hälsoskyddskontoret har dock inga uppgifter om att så skulle ha skett.

MAGNETFÄLT

Då fastigheten kommer att ligga granne med en befintlig transformatorstation finns det skäl att uppmärksamma de magnetiska fälten närmare.

Enligt mätningar från Den goda arbetsmiljön AB uppgår magnetfältsnivån i den f d transformatorbyggnaden till 100 - 150 nT (nanotesla) och vid tänkt fastighetsgräns mot den befintliga transformatorstationen till 300 nT.

Medianvärdet för magnetfält i bostäder och daghem i större städer är cirka 100 nT. I mindre städer och på landsbygden uppgår medianvärdet till cirka hälften.

Experter har under en längre tid haft farhågor om risker för exempelvis cancer och elöverkänslighet. Enstaka studier visar misstänkta samband med vissa cancerformer medan samband med elöverkänslighet är ännu osäkrare.

Myndigheter, som Statens strålskyddsinstitut och Socialstyrelsen, rekommenderar dock försiktighetsprincipen vilket innebär att man redan vid planeringen av nya elanläggningar och byggnader strävar efter att utforma och placera dessa så att exponeringen begränsas.

Miljö- och hälsoskyddskontoret delar ovan nämnd uppfattning och anser att magnetfältsnivån bör understiga 100 nT om människor kan förväntas vistas återkommande under längre tid på fastigheten (exempelvis bostäder, skolor, daghem och arbetsplatser).

BULLER

Erfarenheter från miljö- och hälsoskyddsområdet har visat att vissa transformatorstationer kan alstra oönskat ljud. Det är därför viktigt att vid planering av nya stationer, eller bostäder runt dessa, beakta gällande föreskrifter så att framtida buller kan undvikas. Vid planeringen skall följande föreskrifter beaktas:

Ekvivalent ljudnivå (medel) i närliggande bostäder, orsakad av buller från transformatorstationen, bör ej mer än tillfälligt överskrida 50 dBA (Socialstyrelsens allmänna råd. SOSFS 1996:7, Buller inomhus och höga ljudnivåer).

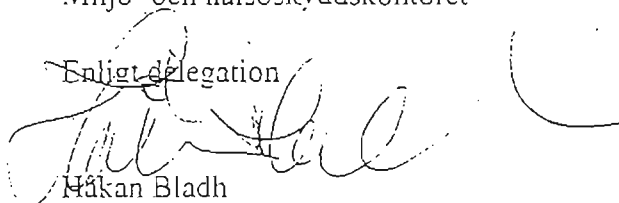
Ekvivalent ljudnivå vid närliggande bostäder, orsakad av buller från transformatorstationen, bör ej mer än tillfälligt överskrida 40 dBA under tiden 22.00-07.00, 45 dBA under tiden 18.00-22.00 samt 50 dBA under tiden 07.00-18.00 (Naturvårdsverkets allmänna råd. RR 1978:5, Externt industribuller).

ÖVRIGT

Har ni ytterligare frågor i ärendet är ni välkomna att kontakta miljö- och hälsoskyddsinspektör Peter Tuvegård på telefon 0414 - 81 92 63.

SIMRISHAMNS KOMMUN
Miljö- och hälsoskyddskontoret

Enligt delegation



Håkan Bladh
Miljö- och hälsoskyddschef

Bil.:

Myndigheternas försiktighetsprincip om lågfrekventa elektriska och magnetiska fält. 1996

DETALJPLAN FÖR

Del av Grevlunda 18:159 och 18:160

VITABY
SIMRISHAMNS KOMMUN
SKÅNE LÄN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen genomföres med enkelt planförfarande. Detaljplanen har inte bedömts vara av sådan omfattning att den motiverar ett planprogram. Samråd har skett under sommaren 2002. Planen förväntas vinna laga kraft under hösten 2002.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 5 år efter den dag detaljplanen har vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Den nuvarande fastighetsägaren är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark. Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

En mindre del av fastigheten Grevlunda 18:159 samt del av Grevlunda 18:160 planeras att avstyckas och säljas. Den nuvarande ägaren av marken, Österlens kraft AB, ansvarar för att erforderlig fastighetsbildning genomföres.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavgift

Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov. Österlens kraft AB svarar för samtliga kostnader för detaljplanarbetet.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Fastighetsägaren har låtit genomföra en mätning för att bestämma magnetfält på tomten och i den befintliga byggnaden. Mätningen har utförts av Den goda arbetsmiljön AB och återfinns som en bilaga till genomförandebeskrivningen.

Eftersom det finns risk att marken är förorenad ska undersökning och eventuell efterbehandling genomföras. Undersökning och eventuell efterbehandling ska göras i samråd med tillsynsmyndigheten.

Simrishamn 2002-08-19

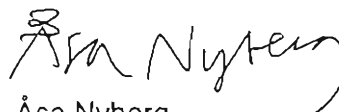


Bengt Celander
Stadsarkitekt

Malmö 2002-08-19
SWECO FFNS Arkitekter AB



Gunilla Wembe
Arkitekt SAR



Åsa Nyberg
Arkitekt SAR

DEN GODA ARBETSMILJÖN

ett kvalitetsbegrepp på Österlen

Bestämning av magnetfält i f.d. transformatorbyggnad belägen i Vitaby

Uppdragsgivare: Österlens Kraft Produktion AB
Kent J. Jönsson VD

Berörd anläggning: F.d. transformatorbyggnad

Mätningen utförd: Fredagen den 28 januari 2000, ca klockan 14.00

Anledning till att mätning utförts: Företaget har för avsikt att sälja den f.d. transformatorbyggnaden och vill med anledning härav kunna ange vilka nivåer på eventuella magnetfält i byggnaden och vid tänkt fastighetsgräns

Mätförhållanden: När magnetfältsmätningen utfördes var ingen elektrisk utrustning var i drift i byggnaden

Mätutrustning: Field Detector 1 av fabrikat Combinova

Mätplatser: "Inre" mätning utfördes i byggnaden mittzon, ca 1 m över golvet, medan "yttre" mätning utfördes vid tänkt fastighetsgräns på plats belägen i zon mitt emellan f.d. transformatorbyggnad och byggnad till vilken nuvarande transformatorer är kopplade, ca 1 m över marknivån

Mätning: Mätning av magnetfält utfördes med mätinstrumentet inställt för mätning med 3-axlig magnetfältssensor (korrekt värde erhålles med ett riktningsoberoende mätsystem)

Mätresultat: Mätpunkt 1: "Inre mätning" 100-150 nanotesla
Mätpunkt 2: "Yttre mätning" 300 nanotesla

Kommentarer:

Onslunda den 31 januari 2000

Kjell Åke Bengtsson
Skyddsingenjör

Den Goda Arbetsmiljön AB

Postadress
Box 1073 Onslunda
273 03 Tomelilla

Telefon
0417-304 14

Telefax
0417-304 14

Bankgiro
5809-3667

Postgiro
89 16 50-4

Org. nr
556311-155

2002-08-19

Detaljplan för del av Grevlunda 18:159 och 18:160 i Vitaby, Simrishamns kommun, Skåne län.

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Detaljplan för del av Grevlunda 18:159 och 18:160 i Vitaby, Simrishamns kommun, Skåne län har varit utställt för samråd under juni – juli, 2002.

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagens bestämmelser för enkelt planförfarande.

Planförslaget har skickats till kommunala förvaltningar, sakägare samt Länsstyrelsen och Lantmäteriet.

Under samrådstiden har följande godkänt planförslaget:

Kent J Jönsson/Österlens Kraft AB(2002-06-12)
Räddningstjänsten(2002-06-13)
Vägverket(2002-06-25)
Försvarmakten(2002-06-27)
Kulturnämnden(2002-06-28)
Kommunstyrelsens arbetsutskott(2002-07-02)
Eva Härkegård(2002-07-03)
Tekniska kontoret(2002-07-03)
Telia AB(2002-07-04)
Anders Sandqvist och Ulrike Stork(2002-07-08)
Bo Olsson(2002-07-09)
Maria Andersson(2002-07-15)

Länsstyrelsen(2002-07-17) framför att detaljplanen inte strider mot de intressen länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen.

Länsstyrelsen framför vidare att med tanke på att risk för förorening föreligger bör detaljplanen antingen förses med en bestämmelse om att undersökning och eventuell efterbehandling skall göras eller att detta skrives in i genomförandebeskrivningen.

Undersökning och efterbehandling skall göras i samråd med tillsynsmyndigheten.

Kommentar: Detaljplanen kompletteras enligt länsstyrelsens synpunkt.

Sammanfattning: Byggnadsnämnden föreslås antaga detaljplan för del av Grevlunda 18:159 och 18:160 i Vitaby, Simrishamns kommun, Skåne län, daterad 2002-05-17, reviderad 2002-08-05.

STADSARKITEKTKONTORET



Bengt Celander
stadsarkitekt

Fastighetsförteckning för del av Grevlunda 18:159 och 18:160 i Vitaby, Simrishamns kommun, Skåne län.

<u>Fastigheter</u>	Fastighetsägare, adress	Anm
Beteckning på karta		
Inom planområdet <u>Grevlunda</u>		
18:159	Österlens Kraft Ek. För Testgatan 3 272 36 SIMRISHAMN	
18:160	Se Grevlunda 18:159	
Utom planområdet		
18:77	Se Grevlunda 18:159	
18:85	Jobfinder Student i Lund AB Magle L Kyrkogata 2 B 223 51 LUND	
18:86	Eva-Kersti Härkegård Niederwiesstrasse 13 CH-5417 Untersiggenthal SCHWEIZ	Tax ägare Eva-Kersti Härkegård
18:88	Se Grevlunda 18:86	
18:91	Anne-Maria Andersson Bjerabacksvägen 4 277 36 VITABY	
18:171	Bo Urban Erling Olsson Utmarksvägen 277 36 VITABY	
18:178	Anders Sandqvist Ulrike Stork Nores väg 19 277 36 VITABY	½ ½

Fastigheter

Fastighetsägare, adress

Anm

Beteckning på karta

Grevlunda s:9

Ändamål: Väg

Utlagd samfällid för Grevlunda 18:77-81,
18:83-88, 18:91-94, 18:159 i akt 11-VIB-62

Flera fastigheter med skilda ägare däribland:

Grevlunda 18:81
Laila Barkefors
Måns Pers Torg 13
277 36 VITABY

Grevlunda 18:83
Henrik Valentin Haellquist
Sankt Jörgens Plats 8
252 20 HELSINGBORG

Grevlunda 18:94
Sven Göran Persson
Drejarevägen 11
277 36 VITABY

STADSARKITEKTKONTORET



Bengt Celandér
stadsarkitekt