

PLANPROGRAM FÖR SKANSEN

För fastigheterna Garvaren 3-7, 9-13, Simrishamn 3:1, 2:58, 2:77 samt Garvaren S:1, Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

Handling till programsamråd, upprättad 2016-04-28



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Inledning	1		
Bakgrund	1	Förorenad mark	28
Syfte	3	Buller	30
Etappindelning	3	Programområdets historik	32
Planförfarande	3	4. Programförslag	34
Vision och utgångspunkter för Skansenområdet	4	Övergripande markanvändning och kvartersstruktur	34
2. Tidigare ställningstagande	5	Bebyggelsestruktur	35
Detaljplan	5	Verksamheter	35
Fastighetsindelningsplan	6	Service	35
Översiktsplan	6	Byggnadshöjder	36
Riksintressen	8	Etappindelning	37
Utredningar, övriga planeringsunderlag och ställningstaganden	9	Gatustruktur	43
3. Planeringsförutsättningar	15	Grönstruktur	44
Mark och vegetation	15	Mötesplatser	44
Bebyggelse och verksamheter	17	Teknisk försörjning	45
Gator och trafik	21	5. Konsekvenser	46
Service	23	Behovsbedömning – behovet att upprätta en miljöbedömning	46
Tekniska förutsättningar	23	Övergripande konsekvensbeskrivning	46
Miljökvalitetsnormer	25	Sociala konsekvenser	47
Risker/störningar	26	6. Genomförande	48
		Bilaga Behovsbedömning av miljöbedömning	

Planprogram

Planarbetet är i programskedet.
Ett planprogram kan upprättas om kommunen
**finner det lämpligt, för att utreda vissa frågor
och förutsättningar och för att sätta upp mål och
riktlinjer för ett fortsatt planarbete.**
Ett samrådsförslag av planprogrammet ställs ut.
Inkomna synpunkter sammanställs
**därefter i en samrådsredogörelse
tillsammans med planprogrammet och övriga
programhandlingar. Ett gällande planprogram
ska vara godkänt av kommunstyrelsen och är
vägledande i ett fortsatt planarbete.**

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 2014-03-19 § 49 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplanearbetet för fastigheterna Garvaren 3 och Simrishamn 3:1.

Tillsammans med Simrishamnsbostäder beslutade plan- och byggavdelningen 2015-05-18 att ärendet ska påbörjas med ett planprogram för hela Skansenområdet för att sedan sammanställa en övergripande helhetsbild för området i linje med intentionerna i översiktsplanen.

Följande planprogram är således en inledande del i planarbetet som syftar till att utreda planeringsförutsättningar för området och för att klarlägga kvalitéter som eftersträvas och ska tas i beaktande för det fortsatta planarbetet. Planprogrammet kommer vidare att ange övergripande riktlinjer och en lämplig huvudstruktur för utvecklingen av Skansenområdet. Under programsamrådet är avsikten att i ett tidigt skede informera om planarbetet och utvärdera förslaget som presenteras i planprogrammet.

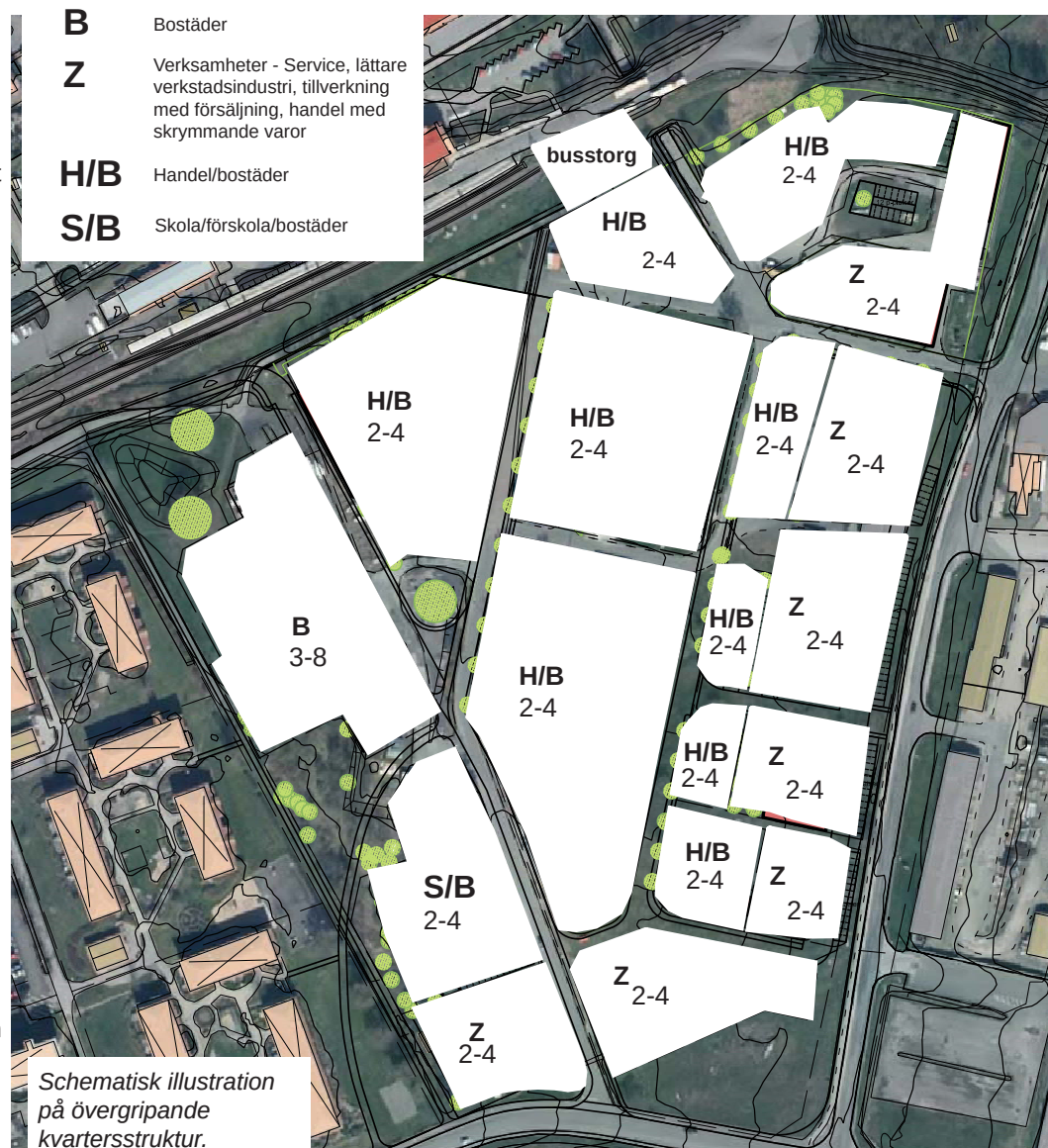
Skansenområdet är ett av Simrishamns attraktivaste utvecklingsområde. Programområdet ligger söder om stationen och omfattar ca 10 hektar mark. I dagsläget omfattas området av en detaljplan som medger allmän platsmark i form av park/plantering och kvartersmark för industriändamål. Området har dock aldrig blivit fullt utbyggt och uppfattas som en skräpig och igenvuxen plats. En del av programområdet används som båtupplagsplats.

Planprogrammet tar utgångspunkt i att utveckla programområdet till ett levande och integrerat stadsrum där man möjliggör för utbyggnad av blandstad, dvs. tillåter markanvändning för bostäder, handels- och verksamhetslokaler, vård och omsorg, förskola och skapar nya mötesplatser. Den nya bebyggelsen ska anpassas till stadens skala och kulturmiljövärden. De gröna värden som finns inom programområdet ska så långt som möjligt bevaras. Utvecklingen av området är en del i kommunens långsiktigt hållbara samhällsutveckling där man möjliggör för en ökad kommunal tillväxt med ökad inflyttning. En successiv omvandling av Skansen från industriområde till blandstad sker genom att området delas in i olika utbyggnadsetapper.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Katarina Wahlman
Planarkitekt

Linda Larsson
Tf Plan- och bygglövschef



Medverkande tjänstemän

Planprogrammet för Skansen har tagits fram av undertecknade. Därutöver har följande tjänstemän deltagit: Henrik Olsson, mark- och exploateringschef, Niklas Hedberg, projektingenjör, Henrik Alvé, trafikingenjör.

1. INLEDNING

Bakgrund

Politiskt uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2014-03-19 § 49 ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplanearbetet för fastigheterna Garvaren 3 och Simrishamn 3:1 m.fl.

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

Simrishamnsbostäder och Simrishamns industrifastigheter har tagit initiativ till planen.

Plandata/avgränsning av planområde

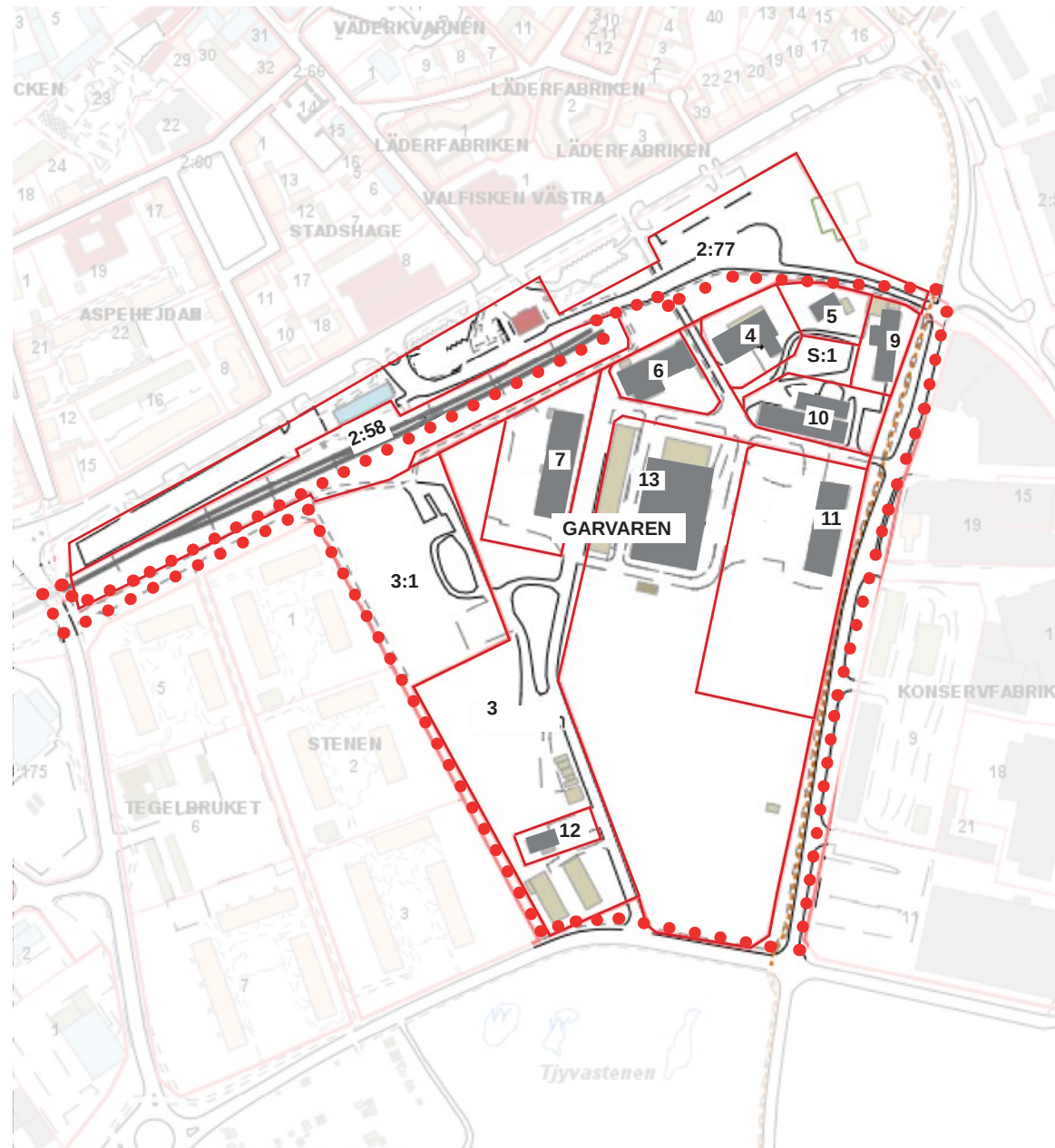
Programområdet ligger söder om stationsområdet och omfattar ca 10 hektar mark. Dess centrala läge är unikt ur ett tillgänglighetsperspektiv då tåg och bussar ligger i direkt anslutning till programområdet. Området angränsar även till ett naturreservat och ligger på gångavstånd från hamnen och havet. Vidare angränsar programområdet i söder av Ehrnbergsvägen, till öster av Branteviksvägen och till väster av bostadsområdet Kv. Bruket.

De fastigheter som omfattas av planprogrammet är Garvaren 3, Simrishamn 3:1 Garvaren 5, Garvaren 9, Garvaren 10, Garvaren 4, Garvaren 6, Garvaren 7, **Garvaren 11**, Garvaren 13, Garvaren 12, Simrishamn 2:58 samt Simrishamn 2:77. Det finns även en samhällighet i den nordöstra delen av programområde, Garvaren S:1.

Fastighetsägare inom området är kommunen (Garvaren 3, Simrishamn 3:1 och 2:77), Simrishamns industrifastigheter AB (Garvaren 13), privata fastighetsägare (Garvaren 4-9 samt 10-12) och Trafikverket (Simrishamn 2:58).



Avgränsning Skansenområdet inom orange markering.



Fastighetsindelning inom programområdet.

Syfte

Planprogrammet är en inledande del i planarbetet som syftar till att ange övergripande riktlinjer och en lämplig huvudstruktur för en successiv omvandling/utveckling av Skansenområdet från industriområde till blandstad.

Syftet med planprogrammet är att samla in ett brett kunskapsunderlag och utreda områdets förutsättningar, behov och möjligheter så att kommunen har ett fördjupat beslutsunderlag att utgå ifrån inför kommande planarbete.

Vidare är syftet att i ett tidigt skede, genom programsamrådet, utvärdera planprogrammets övergripande huvudstruktur och riktlinjer och därmed bredda kommunens beslutsunderlag med hjälp av berördas erfarenheter och synpunkter.

Etappindelning

Planprogrammet ska ange en övergripande struktur för programområdet. I det fortsatta detaljplanearbetet delas programområdet in i etapper. I det fortsatta arbetet påbörjas framtagande av detaljplan för fastigheterna Simrishamn 3:1 och Garvaren 3, som ligger i den nordvästra delen av programområdet.

Planförfarande

Kommunstyrelsen fattade beslut om planbesked 2014-03-19 §49 med normalt förfarande.

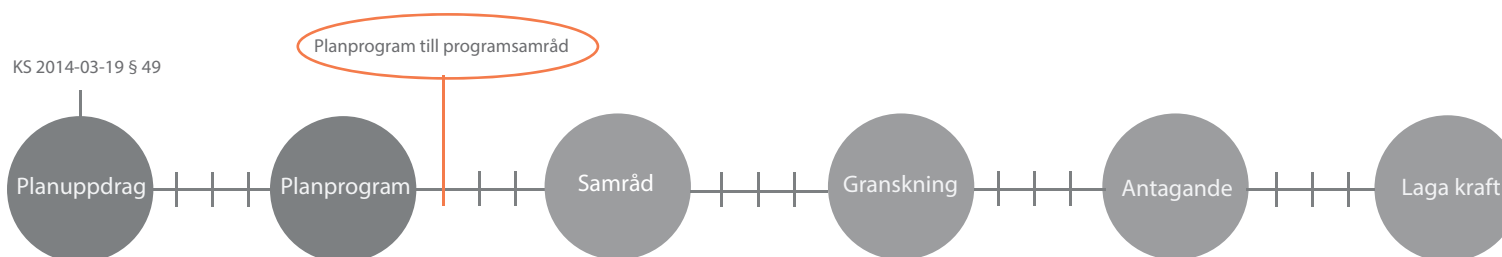


Illustration över detaljplaneprocessen. Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (2010:900). En viktig del i processen är dialogen med och att ge alla berörda möjlighet till insyn och påverkan. Därför finns flera skeden då planen ställs ut, sänds till berörda och öppna möten hålls. Efter varje utställningsskede sammanställs och beaktas synpunkterna varpå planförslaget kan komma att revideras till nästa skede i processen. Detta beslutas politiskt. I planprocessen finns följande skeden: planuppdrag, planprogram, samråd, granskning, antagande och laga kraft.

Vision och utgångspunkter för Skansen

Skansen är - med sin närhet till centrum, kollektivtrafik, hav och natur – ett av **Simrishamns attraktivaste utvecklingsområden**. Genom att skapa en stadsdel med attraktiva bostäder och nya verksamhetslokaler skapar kommunen i samarbete med Simrishamns bostäder en ny **attraktiv stadsmiljö, med nya mötesplatser och en stor variation i utbudet av attraktiva boendemiljöer samtidigt som ansvar tas för en långsiktigt hållbar samhällsutveckling i linje med kommunens vision om tillväxt och ökad inflyttning**.

Skansen ska samspela med omkringliggande kvarter, byggnader och vegetation, som bevaras. Kontakten mellan Skansen och stationen är av största vikt. En möjlighet att passera genom stationsområdet med cykel eller till fots ska skapas vid slutet av järnvägsspåret i form av en korsning i plan med Bussgatan.

Bebyggelsen inom stadsdelen ska vara **sammanhängande, utgå från en mänsklig skala med hög detaljeringsgrad och variation i ögonhöjd**. Det ska vara en blandstad som ger plats för bostäder, kontor, småskaliga publika verksamheter och mindre handel. Här ska finnas attraktiva mötesplatser och ett parkstråk med öppen dagvattenhantering. Stadsdelen ska utformas så att det finns möjlighet till informella, flexibla möten och möjliggöra för integration. I Skansen ska människor trivas och känna sig trygga. De publika rummen som parker, torg och gaturum ska vara tillgängliga för alla. De kan med fördel knytas ihop med hjälp av smala strådden där det är möjligt att gå eller cykla. Det ska finnas fönster och dörrar ut mot alla publika rum.

Omvandlingen av Skansen från ett industriområde till en blandstad ska ske successivt. De befintliga verksamheterna ska ges möjlighet att finnas kvar under utbyggnadstiden. Den första etappen blir troligtvis i nordväst, följt av en andra etapp i sydost inom mark som inte är bebyggd i dagsläget. Alternativa båtuppsättningsplatser kan erbjudas i närområdet.

Branteviksvägen bör omvandlas till stadsgata i anslutning till planområdet. Detta kommer minska dess barriärverkan, ge mer liv och rörelse och därmed även öka tryggheten för de oskyddade trafikanterna i gaturummet.



Inspirationsbilder för Skansenområdet.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Detaljplan

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

Förslag till ändring av stadsplan för Garvaren m.m medger allmän platsmark i väster (park eller plantering) och i söder (gata eller torg). Utbredningen av grönområdet är mindre i verkligheten än vad som anges i detaljplanen. Planlagd kvartersmark finns i hela den östra delen vilket medger markanvändning för industri- och småindustriändamål. På kvartersmarken tillåts småindustri med byggnadshöjd 7 meter i ett band närmast park eller plantering i väster. I östra delen av området tillåts industri med byggnadshöjd 10 meter. Industriområdet är inte fullt utbyggt. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut. I den nordvästra delen används en del av marken som båtuppställningsplats. Denna användning strider mot bestämmelserna i gällande detaljplan.

För fastigheterna närmast järnvägsstationen, Simrishamn 2:58 och Simrishamn 2:77, gäller Förslag till stadsplan för stationsområdet och del av stadsägan nr 3 i Simrishamn som vann laga kraft 1952-11-28. Detaljplanen medger användning för järnvägsändamål.

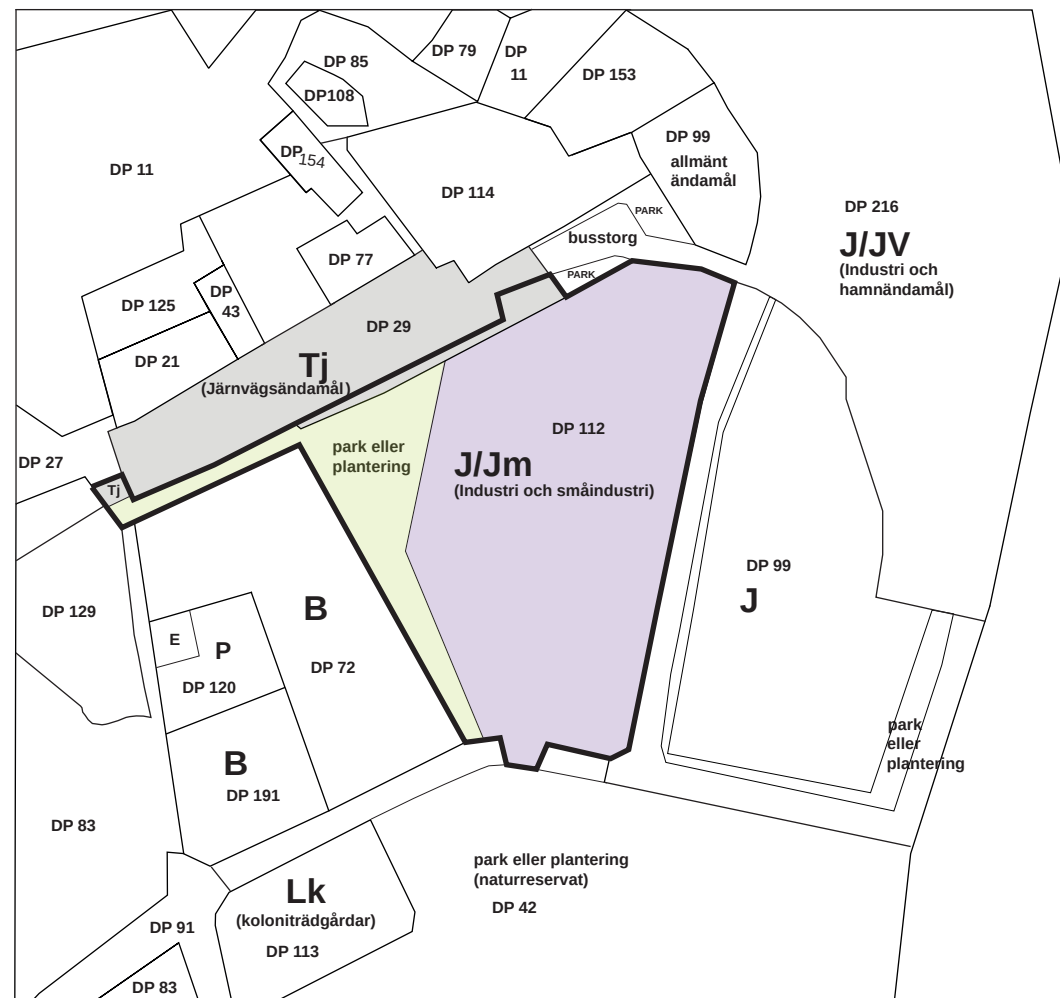


Illustration över markanvändning inom gällande detaljplaner i närområdet enligt kommunens egen numrering. Det aktuella programområdet syns inom rödmarkering. Programområdet omfattar både Förslag till ändring av stadsplan för Garvaren mm i Simrishamn, laga kraft 1987-12-01 och Förslag till stadsplan för stationsområdet och del av stadsägan nr 3 i Simrishamn som vann laga kraft 1952-11-28.

Fastighetsindelningsplan

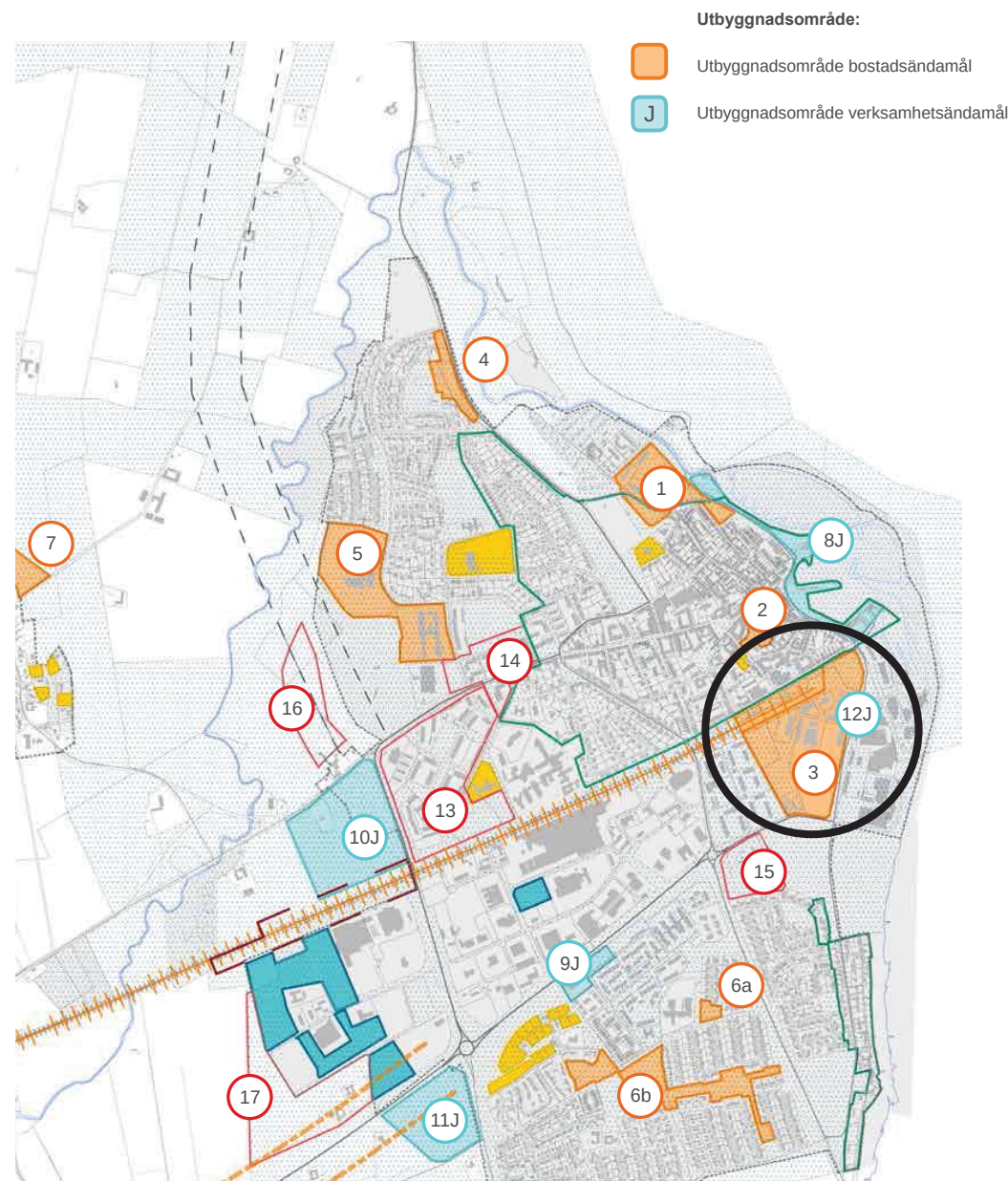
Området omfattas inte av fastighets- eller tomtplaner.

Översiktsplan

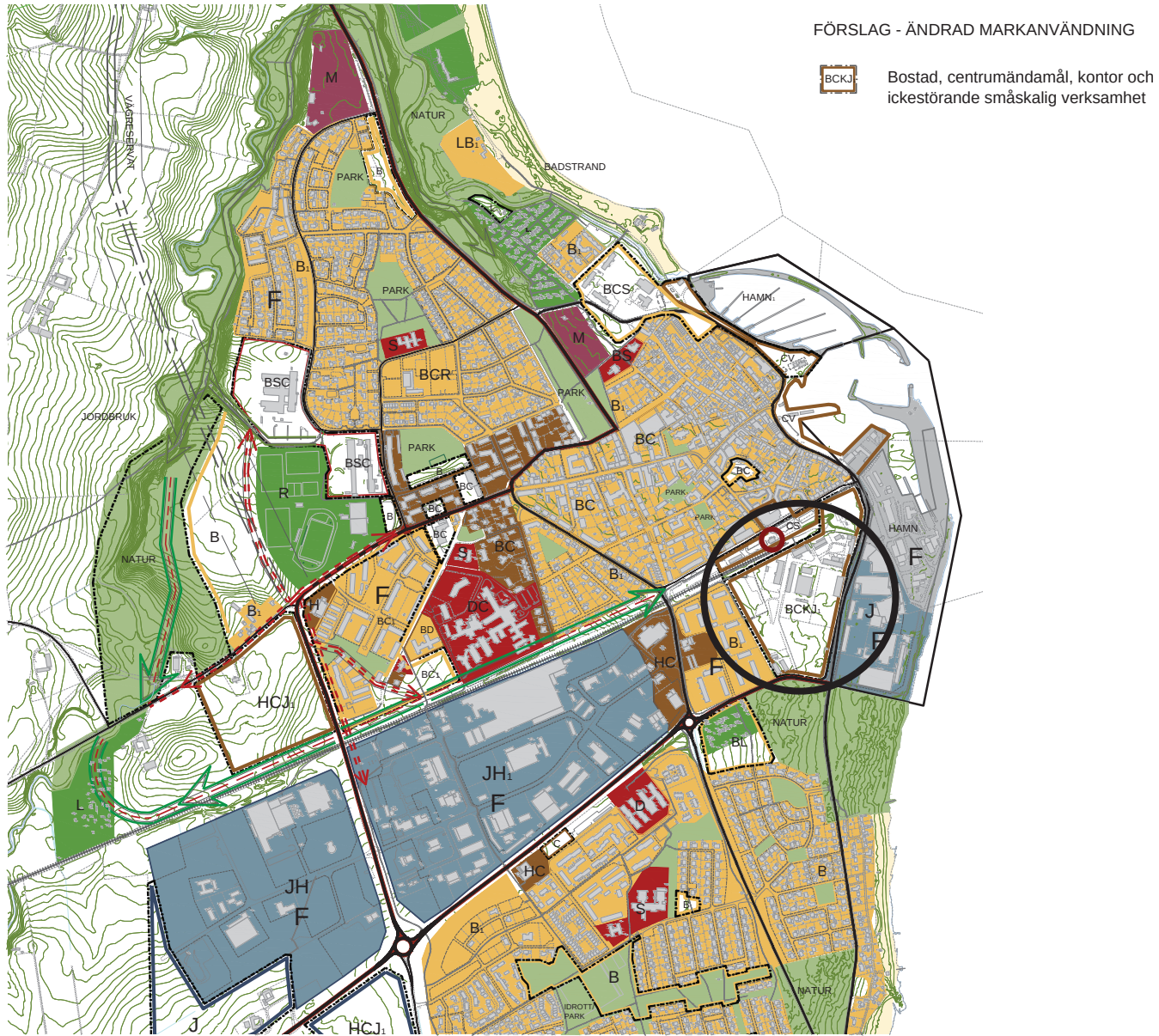
I Översiktsplan för Simrishamns kommun, antagen av kommunfullmäktige 2001-05-28, konstateras att Simrishamns tätort ska ingå i en fördjupad översiktsplan. Övriga ställningstaganden från den gällande översiktsplanen är att vid framtida ny bebyggelse av bostäder bör en större del lokaliseras i anslutning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

Antagandehandling, Framtiden, Översiktsplan för Simrishamns kommun
Arbetet med en ny översiktsplan "Framtiden, Översiktsplan för Simrishamns kommun" har pågått under de senaste åren och vid detta programs utskick är handlingen antagen men har ej vunnit laga kraft. I antagandehandlingen beskrivs programområdet som ett utvecklingsområde där det förespråkas blandstad med bostads- och centrumändamål, kontor och icke-störande småskalig verksamhet.

I antagandehandlingen anges som generell riktlinje att ny bebyggelse främst ska lokaliseras inom redan bebyggd miljö och stationsnära förtätning förespråkas. Vidare uttrycks en vilja att utveckla kopplingen mellan staden och havet samt skapa mer stadskänsla i Simrishamn där ny bebyggelse ska anpassas till mänsklig skala och ta hänsyn till Simrishamns natur- och kulturmiljövärden. Kommunen önskar även skapa ett levande och integrerat stadsrum där skyddsavstånd till buller och andra risker vid hamn och intilliggande verksamheter tas i beaktande. I antagandehandlingen anges att verksamhetsområdet bör bibehålla en småskalig struktur med inriktning mot icke-störande verksamheter så att området på sikt kan utvecklas med bostadsbebyggelse. Det aktuella planprogrammet går i enlighet med intentionerna för vad som anges för programområdet i antagandehandlingen för den nya översiktsplanen.



Skansenområdet inom cirkel. Från antagandehandlingen Framtiden - Översiktsplan för Simrishamns kommun.



Bebyggelseutveckling och markanvändningskarta från antagandehandlingen Framtiden - Översiktsplan för Simrishamns kommun.

Riksintressen

Programområdet förutsätter ianspråktagande av grönytor som ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv och turism (4 kap 2 § MB) samt riksintresse för kustzonen (4 kap 4 § MB).

Riksintresse för kustzonen (4 kap 4 § MB)

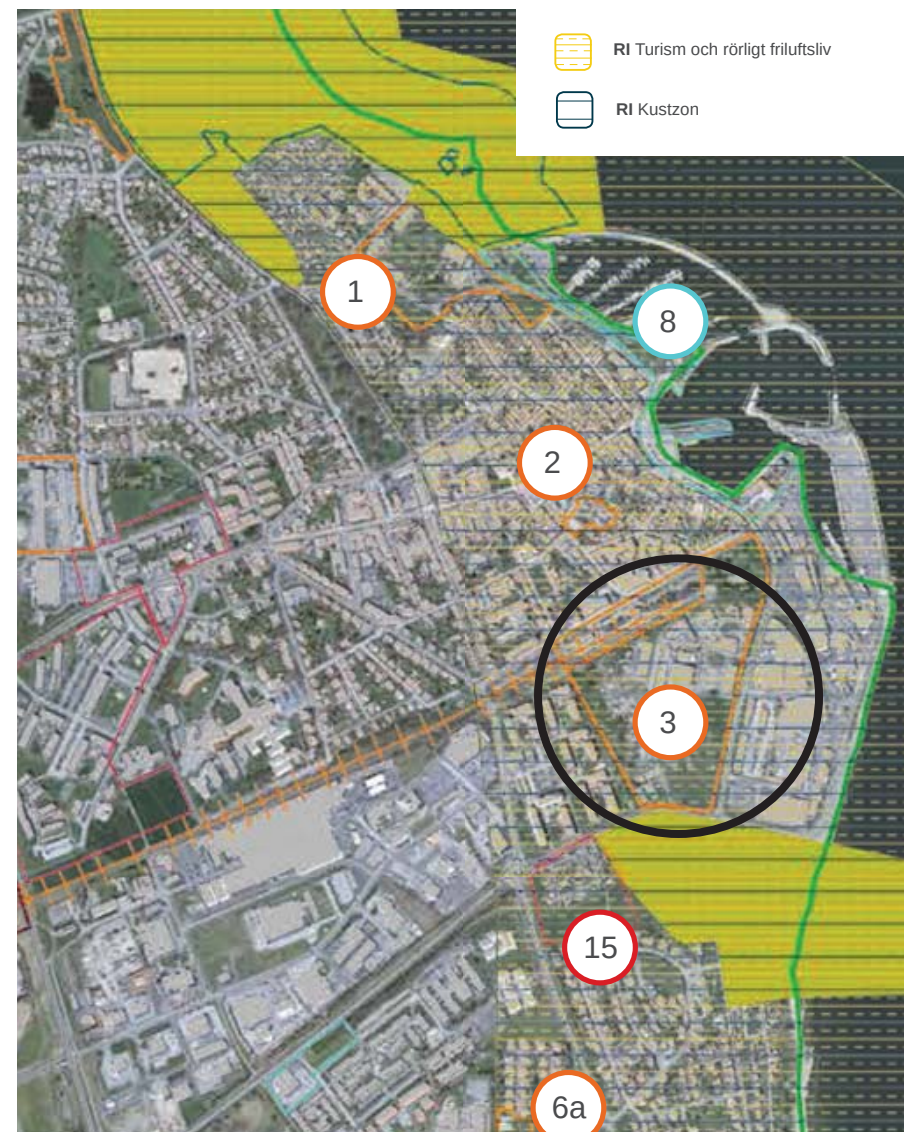
Programområdet omfattas av riksintresse för kustzonen som gäller för hela kustremsan i kommunen. Riksintresset syftar till att skydda kustzonen mot hög exploatering och främja åtgärder som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

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

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



Kuststräckan är en värdefull tillgång för kommunens invånare och besökare.



Riksintressen som berör Skansen. Från antagandehandlingen Framtiden - Översiktsplan för Simrishamns kommun.

Utredningar, övriga planeringsunderlag och ställningstaganden

För programområdet har ett flertal utredningar tagits fram som omfattar riskutredningar, bullerutredningar och miljötekniska markundersökningar, se sammanställning nedan. Vidare berörs programområdet även av andra planeringsunderlag och utredningar.

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheterna Garvaren 3 och Simrishamn 3:1 (2016-02-01). Framtaget av Tyréns AB.
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning inom fastigheten Garvaren 3 (2015-12-18). Framtaget av Tyréns AB.
- Riskutredning verksamheter inom Kv Garvaren, Simrishamn (2015-11-19) Framtaget av Tyréns AB.
- PM. Förtydligande om verksamheter längs Branteviksvägen (2015-09-24). Framtaget av Tyréns AB.
- Riskutredning Kv. Garvaren (2015-04-01) Framtaget av Tyréns AB.
- Simrishamns stationsområde – Bullerutredning (2015-04-01). Framtaget av Tyréns AB.
- Miljöteknisk markundersökning, Garvaren 3 och 13 (2015-02-20). Framtaget av Tyréns AB.
- Riskutredning avseende farligt gods, Stationsområdet, Simrishamn (2013-12-16). Framtaget av Tyréns AB.
- Buller- och vibrationsutredning för stationsområdet (2013-11-25) Framtaget av Tyréns AB.
- Externbullerutredning Simrishamns hamn (2013-04-03) Framtaget av VA-Teknik och Vattenvård.
- Kompletterande miljöteknisk undersökning, fd Ehrnberg och Son Läderfabrik, Simrishamn (2013-02-01). Framtaget av WSP.
- PM Kompletterande miljöteknisk markundersökning fd Ehrnberg och Son Läderfabrik, Simrishamn (2013-02-01). Framtaget av WSP.
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, fd Ehrnberg och Son Läderfabrik (2011-10-28) Framtaget av WSP.
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, fd Erhnberg och Son Läderfabrik (2011-02-23). Framtaget av WSP.
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning Garvaren 8, Simrishamn (1997-01-27). Framtaget av AB Jacobson & Widmark, Vatten och Miljö.
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning Kv Garvaren 8, Simrishamn (1997-06-27). Framtaget av AB Jacobson & Widmark, Vatten och Miljö.
- Miljö- och geoteknisk markundersökning inom kv Garvaren i Simrishamn (1997-08-20). Framtaget av Framtaget av AB Jacobson & Widmark, Vatten och Miljö.
- Sanering av Garvaren (1982-05-17). Länsstyrelsen.

Bullerutredning

Tyréns har upprättat två bullerutredningar med fokus på tåg-, väg, och industribuller ("Simrishamns stationsområde – Bullerutredning", 2015-04-01 och "Buller- och vibrationsutredning för stationsområdet, Simrishamn", 2013-11-25) Se mer under Risker/störningar/buller.

VA-Teknik & Vattenvård upprättade 2013-04-03 en extern bullerutredning för att utreda bullerpåverkan från omgivande hamnverksamhet öster om programområdet. ("Externbullerutredning Simrishamns hamn", 2013-04-03)

Riskutredning

Tyréns upprättade 2013-12-16 en riskanalys över transporterna av farligt gods på järnvägen vid stationsområdet. Riskanalysen avser olycksrisker som hänger samman med den nära lokaliseringen intill järnvägssträckningen och transporter av farligt gods som sker på denna. ("Riskutredning avseende farligt gods, stationsområdet Simrishamn", 2013-12-16) En fördjupad utredning av Tyréns 2015-04-01, rapporten "Riskutredning Kv. Garvaren", undersöker förutom transport av farligt gods, vilka risker som finns inom programområdet som bedöms kunna påverka den totala riskbilden för Skansenområdet. De identifierade riskerna är transporter av farligt gods på närliggande vägar och förvaringen av gasol i området. Vidare har ett tillägg gjorts 2015-09-24 för att förtydliga vad som ur risksynpunkt kan tillåtas inom 30 meter från Branteviksvägen i Simrishamn. Se mer under Risker/störningar.

Miljöteknisk markundersökning

Ett flertal miljötekniska markundersökningar har gjorts inom programområdet med anledning av tidigare och pågående verksamheter och markanvändning. Utredningar visar på föroreningsrisk på ett antal fastigheter. Se mer under Risker/störningar/Föroreningar.



Naturreseptatet Tjuvasten.

Naturvårdsprogram

Kommunens naturvårdsprogram antogs av kommunfullmäktige 2010-05-31. Programområdet ingår inte i kommunens naturvårdsprogram. Öster om området, Simrishamns hamn, räknas till ett av kommunens områden med höga naturvärden och likaså det angränsande naturreseptatet för betesmarken vid Tjuvasten. För att länka samman Skansenområdet med naturreseptatet ska allmänhetens rörlighet inom programområdet säkerställas med stråk och grönytor.

Riktlinjer för beaktande av översvänningsrisk vid fysisk planering

Kommunfullmäktige i Simrishamn fastställde 2008-08-25 § 117 riktlinjer för den framtida fysiska planeringen i kommunen utifrån högvattenberäkningar från SMHI om ett högvatten med återkomst på 100 år i havet år 2100 till 1,89 m.

Programområdet ligger som lägst mellan 9 – 10 meter över havet och löper därför ingen stor risk att drabbas av framtida översvämning. Det kan dock uppstå problem i området på grund av dagvattenavledning då det inom området finns berg i dagen.

Strandskydd

Programområdet omfattas inte av bestämmelserna om strandskydd.

Dikningsföretag eller båtadsområden

Det finns inga dikningsföretag eller båtadsområden inom eller i anslutning till programområdet.

Jämställdhetsplan med mångfaldsperspektiv

I planarbetet kommer hänsyn tas till kommunens jämställdhetsplan. Kommunen arbetar utifrån diskrimineringsgrunderna enligt diskrimineringsombudsmannen (DO):

- Kön
- Könsidentitet eller könsuttryck
- Etnisk tillhörighet
- Religion eller annan trosuppfattning
- Funktionsnedsättning
- Sexuell läggning
- Ålder

De sociala konsekvenserna av ovanstående aspekter resulterar i ett kunskapsunderlag som tar hänsyn till följande:

- Service i bostadens närhet
- Närhet till kollektivtrafik
- Prioritera de oskyddade trafikanterna – gående och cyklister
- Att det finns eller skapas mötesplatser där det kan uppstå ett socialt liv
- Miljöerna har kvaliteter som människor kan knyta an till
- Tillgänglighet – sittplatser, lutningar, kontrastmarkeringar mm
- Trygghet – fönster och dörrar ut mot offentliga platser, placering av staket och plank, belysning mm
- Stabilitet och flexibilitet – Skapa lösningar som kanske låser en viktig parameter, men medger flexibilitet i övriga
- Attraktivitet – skala, relationer, täthet, men även – synintryck, buller, lukt, smak och känsel

Barnkonsekvensanalys/barnperspektivet

Kommunen har en särskild checklista för barnkonsekvensanalys. I detaljplanearbete tas hänsyn till barnperspektivet där man tittar särskilt på att bevara/skapa grönytor och tillgängliggör områden för barn. Det är även viktigt att man skapar trygga och säkra miljöer för barn så att de har möjlighet att röra sig inom området, både till fots och på cykel. Vidare bör mark avsättas i programområdet för en framtida skola/förskola eftersom nuvarande förskolor och skolor är i det närmaste fullbelastade.

Inventering av stadskärnan 1994

Inventeringen av stadskärnan 1994 innefattar inte programområdet.

Fornlämningar

I den sydöstra delen av området finns en känd fornlämning registrerad som nr 30 i Simrishamns kommun. Fornlämningen består av en enklare form av hållristning, en så kallad skålgrop/älvkvarn, på en söndersprängd håll.

I omgivande naturreservat, som ansluter söder om området, finns ett flertal hållristningar såväl i form av skålgropar/älvkvarnar som av skeppsrisingar m.m. Därtill finns det en känd grav i form av en stensättning.

Respektavstånd till ny bebyggelse ska tas.



Det finns mycket berg i dagen i den sydöstra delen av området, vid fornlämningen.



Registrerade fornlämningar inom programområdet och på andra sidan Ehrnbergsvägen.

Arkeologisk utredning

En arkeologisk utredning har inte gjorts för programområdet. Risken för att det finns ytterligare hållristningar eller andra former av fornlämningar inom den oexploaterade delen av området är enligt Länsstyrelsens bedömning så stor att en arkeologisk utredning enligt bestämmelserna i 2 kap 11 § kulturmiljölagen måste genomföras. Den bör göras i ett så tidigt skede i planarbetet som möjligt. Detta för att möjliggöra ett bevarande av fornlämningar genom omdisponering av exempelvis parkmark inom programområdet. Vissa typer av fornlämningar såsom boplatsslämningar medges oftast borttagande men med villkor att det först arkeologiskt dokumenteras. Kostnader för sådan dokumentation åvilar arbetsföretaget. Om däremot hållristningar skulle påträffas vid utredningen kan de vara av sådan art att ett borttagande inte kommer att medges.

En arkeologisk utredning behöver därför göras för den delen av området som har oexploaterad mark.



Fornlämningsområde i Tjuvåsten.

Länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram

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

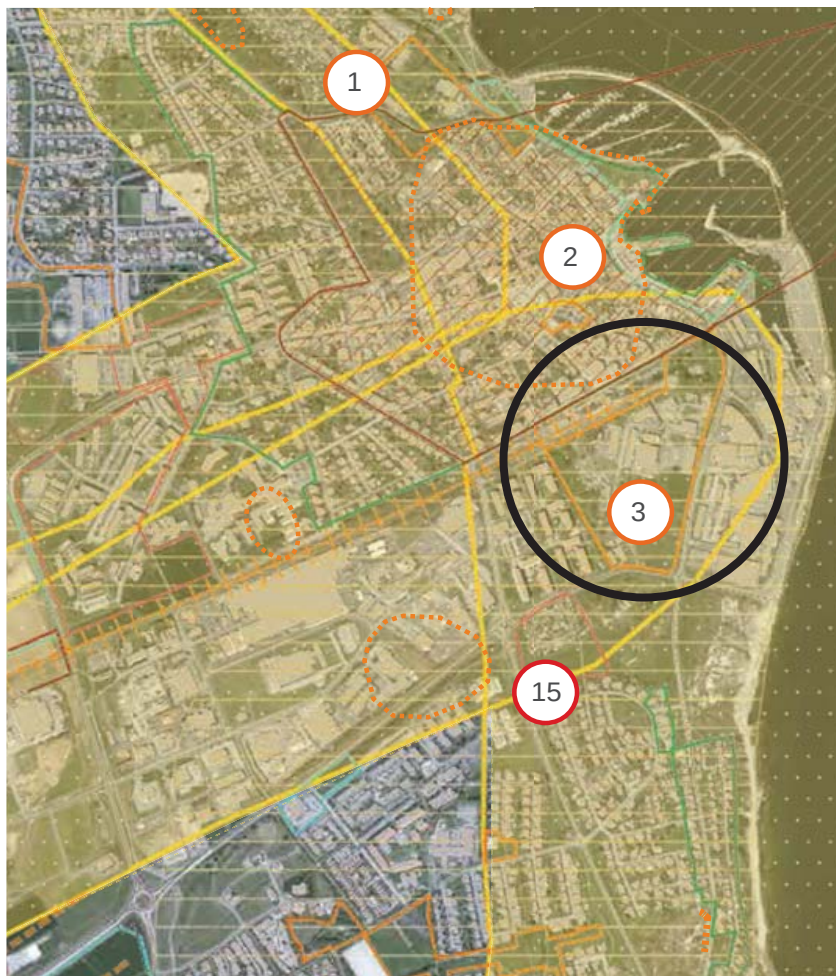
Kulturmiljöstråket Skånelinjen Per Albin-linjen

Kulturmiljöstråket Skånelinjen berör sträckningen från Båstad till Vieryd som började byggas år 1939, och skulle förhindra mindre båtar, sjöstridsvagnar och trupper att nå land. Enligt kulturmiljöprogrammet är motiv för bevarande följande: "Försvarslinjen är en unik företeelse som tydligt visar Skåne som gränsprovins. Samtliga värn är viktiga delar i helheten som detta kulturmiljöstråk utgör." Inom Skansenområdet finns inga värn.

Kulturmiljöstråket Malmö-Simrishamns järnväg

Järnvägsbanan mellan Tomelilla och Simrishamn anlades 1882. Järnvägsbanan byggdes därefter ut från Malmö via Staffanstorp, Dalby och Sjöbo för att sedan sammankopplas med järnvägsbanan mellan Simrishamn och Tomelilla. De nya rälsbussarna mellan Malmö - Simrishamn infördes 1954 och möjliggjorde för tågen att gå ner till hamnen och på så sätt underlätta övergången mellan tåg och båt. Under 1960-talet fick järnvägsbanan svår konkurrens av den ökande privatbilismen och 1970 upphörde all persontrafik mellan Malmö-Sjöbo-Tomelilla och det mesta av godstrafiken. Järnvägen låg kvar i hela sin längd som så kallad beredskapsbana fram till 1990 då Sjöbo kommun fick klartecken att riva upp rälsen i den egna kommunen. Därefter togs även rälsen mellan Staffanstorp och Dalby bort. Simrishamnsbanan, sträckan mellan Simrishamn och Tomelilla, finns fortfarande kvar.

Vidare beskriver Länsstyrelsen att banan är en återspeglning av samhällsutvecklingen i stort: det mödosamma och till stor del manuella anläggningsarbetet, etablerandet av moderna kommunikationer – järnvägen förde även med sig telegraf och telefon, folkrörelsernas ankomst, samhällsbyggande och industrialisering, det abrupta slutet och stationssamhällenas omvandling till pendlarsamhällen till stor del baserade på privatbilism.



Skansen berörs av de två kulturmiljöstråken Malmö-Simrishamns järnväg och Skånelinjen Per-Albinlinjen.

Inom programområdet finns järnvägsspår i marken som inte längre används. Eventuellt kan denna räls användas som avgränsning eller utsmyckning i gaturummet. Detta ger ett mervärde i platsen som lyfter fram järnvägens betydelse för Simrishamn.



Kulturmiljöstråk:

Malmö-Simrishamns Järnväg (MSJ) började anläggas 1882 då en bana mellan Simrishamn och Tomelilla stod klar. Järnvägen Malmö-Tomelilla öppnade 1893.

Skånelinjen: Hela kommunens kuststräcka ingår i kulturmiljöstråket Skånelinjen; en försvarslinje som började byggas 1939 och som tydligt visar Skåne som gränsprovins. Samtliga värn är viktiga delar i den helhet som Skånelinjen utgör.



Järnvägen vid Simrishamns station.



Värn längs med kusten.

Framtida behov av utredningar

Sammantaget bedöms att följande utredningar tas fram i det fortsatta planarbetet:

- Arkeologisk utredning
- Geoteknisk undersökning
- Radonundersökning
- Termiska förhållanden (vind, sol, skugga) på grund av den högre bebyggelsen.
- Fördjupad bullerutredning
- Trafikutredning
- Handelsutredning (pågående)
- Miljöteknik - sanerings-/åtgärdsplan
- Ev. uppdatering av riskutredning
- Dagvattenutredning
- VA-utredning

3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Inom programområdet finns grusade ytor och grönytor med gräs, samt asfalterade ytor som används till diverse upplag och parkering för verksamheterna. Flertalet fastigheter har stängslad tomt och i området står kontorsbaracker, containers, släp, maskiner och diverse byggnadsmaterial. I den västra delen finns även en grusad båtuppställningsplats med ett flertal uppställda båtar och en fastighet används till industrideponi.

I den västra delen finns tät vegetation med buskar och träd med en gångstig mot bostadsområdet i väst. I den sydöstra delen finns ett stort grönområde med berg i dagen. I den nordvästra delen av området finns en upphöjd grönyta med solitärträd och upp trampad gångstig.

Sammantaget finns det mycket hårdgjord mark inom programområdet. Markbeläggningen är främst grus, asfalt eller gräs, men det finns även viss gatstensbeläggningen samt gamla järnvägsspår som idag delvis vuxit igen med vegetation. Vissa asfaltsytor ligger ovanpå den gamla gatstensbeläggningen.



Skansenområdet med mark- och vegetationsförutsättningar.



1. Stoppbockar vid slutet av järnvägsspåren, plats för ev. framtida busstorg med bl. a. cykelparkering.
2. Cykelvägen mellan stationen och Skansenområdet.
3. Vegetation i den sydöstra delen.
4. Solitärträd och gångstig i nordvästra området.
5. Järnvägsspår i marken.
6. Vegetation mellan Bruket och Skansenområdet.

7. Båtupställningsplats.
8. Exempel på hårdgjord mark inom området.
9. Solitärträdet i närbild.
10. Järnvägsdetaljer inom området.
11. Grus och diverse upplag.
12. Diverse upplag.

Bebyggelse och verksamheter

Bebyggelsen inom programområdet är framförallt lokaliserad till den norra delen. Huvudsakligen består området av industribebyggelse med komplementbyggnader. Byggnaderna är i framförallt i 1-2 plan med plåt- eller tegelfasader.

Industribyggnaden på fastigheten Garvaren 13 (Lädergatan 4) är den största byggnaden i området och är byggd 1950. Byggnaden är i gult tegel och har sågtak. Det finns även en större lagerbyggnad på fastigheten och andra mindre komplementbyggnader. Den pågående verksamheten tillverkar spackel, lim och fogmassor. Verksamheten planerar att flytta till nya lokaler 2017 och lämnar därför verksamhetsområdet på Skansen. Fastighetsägare är Simrishamns Industrifastigheter AB.

På fastigheten Garvaren 12 (Lädergatan 11) finns en plåtbyggnad med svart sadeltak, byggd 1988. Byggnaden på fastigheten är taxerad som industri/lagerbyggnad. Pågående verksamhet är ett alltjänstbolag. Fastigheten är privatägd.

På Garvaren 3 (Lädergatan 13) är marken taxerad som industrienhet/tomtmark. På fastigheten finns mindre komplementbyggnader. De två större, f.d militärlokalerna i söder används idag som inomhusbulehall till Simrishamns Bouleförening Sillboularna. Norr om lokalerna, och ovanför Garvaren 12, används marken som industrieponi och har tillhörande komplement/barackbyggnader. Fastigheten ägs av Simrishamns kommun.

På Garvaren 11 (Lädergatan 2) finns en plåtbyggnad som byggdes 1948. På fastigheten bedrivs åkeri- och lagerverksamhet. Fastigheten är privatägd.

Byggnaden på Garvaren 7 (Lädergatan 5) uppfördes 1986 och är i gul plåt. Verksamheten konstruerar tillbyggnader till lastbilar. Fastigheten är privatägd.

På Garvaren 10 (Lackgatan 2) finns en industribyggnad i vit plåtfasad med svart sadeltak som uppfördes 1945. Verksamheten utför arbeten inom smide, hydraulik och mekanik. Fastigheten är privatägd.

På fastigheten Garvaren 9 (Lackgatan 5) finns en enplansbyggnad i gult tegel och vit puts som byggdes 1945. Verksamheten utför smidesarbeten. Fastigheten är privatägd.

Industribyggnaden på fastigheten Garvaren 6 (Lädergatan 3) är byggd 1986. Idag bedrivs tillverkning av livsmedel. Fastigheten är privatägd.

Byggnaden på Garvaren 4 (Lackgatan 1) är i vit plåt och byggd 1945. På fastigheten bedrivs en färgbutik och verksamheten utför även måleri och sprutlackeringstjänster. Fastigheten är privatägd.

Byggnaden på Garvaren 5 är en låg tegelbyggnad som uppfördes 1988. Idag bedrivs en dansstudio i lokalen. Fastigheten är privatägd.



Fastigheter inom programområdet som har befintlig bebyggelse.

Fastigheter med
befintlig bebyggelse:

Garvaren 3
Garvaren 4
Garvaren 5
Garvaren 6
Garvaren 7
Garvaren 9
Garvaren 10
Garvaren 11
Garvaren 12
Garvaren 13



Garvaren 3



Garvaren 3



Garvaren 4



Garvaren 5



Garvaren 6



Garvaren 6



Garvaren 7



Garvaren 9



Garvaren 10



Garvaren 11



Garvaren 12



Garvaren 13



Garvaren 13



Garvaren 13



Angränsande bebyggelse

Omgivande bebyggelse är i öster industri/verksamhetsbyggnader inom hamnen, i väster bostadsområdet Bruket med hyreslägenheter och i norr stationsområdet med stationshuset och kulturskolan.

Bostadsområdet Bruket, som ligger väster om programområdet, byggdes på 1970-talet och består av ett flertal lamellhus i tre våningar med sadeltak i tegel. Byggnadernas karaktäristiska drag kännetecknas av repetitiva fasader med få fönstertyper, lägre detaljeringsgrad och industriellt tillverkade fönster, portar och inglasade balkonger. Gårdsmiljöerna är storskaliga och mellan bostadsgårdarna finns grönytor i mellanzoner mellan delområden. De putsade fasaderna skiftar i nyanser av gul, beige och terracottafärger.



1. Bostadsområdet Bruket, väster om Skansenområdet.

2. Stationshuset, norr om området.

3. Verksamhet i hamnen, öster om området.

4. Kulturskolan, norr om området.

5. Verksamhet i hamnen, öster om området.

Gator och trafik

Programområdet angörs från Branteviksvägen, Ehrnbergsvägen och Lackgatan, som fungerar som en underfart under Bussgatan. Busstrafik ankommer till stationen på Bussgatan via Ehrnbergsvägen och Branteviksvägen.

Genomfartsgatorna Lackgatan/Lädergatan används idag främst för trafik till verksamheterna. Branteviksvägen ingår även i programområdet och är idag främst en transportsträcka för verksamheterna i hamnen. Transporter med farligt gods till hamnen passerar programområdet längs med Ehrnbergsvägen och Branteviksvägen. En bedömning av Tyréns har utförts för att uppskatta vilka risker detta medför, se vidare under Störningar/ risker.

Verksamheterna inom området har parkering på sina fastigheter. Det finns en yta i den nordvästra delen som fungerar som båtuppställningsplats. I omgivningen finns bilparkering norr om stationsområdet.

Gång- och cykeltrafik

Inom verksamhetsområdet finns inga utbyggda gång- eller cykelvägar. Längs med Branteviksvägen finns en cykelväg som leder norrut och söderut. Det finns en gång- och cykelväg utmed järnvägen från Bruksgatan till stationen, och en utmed gränsen till bostadsområdet Bruket, som avslutas i en gångstig som leder vidare ner till Ehrnbergsvägen. Dessutom finns det en upptrampad gångstig i den nordvästra delen av området.



Gatustruktur för Skansenområdet.

Kollektivtrafik – tåg och buss

Programområdet ligger i direkt anslutning till stationsområdet där både tåg- och busstrafik har sina start- och slutpunkter. Järnvägen ansluter till stationen från sydväst och stationen är slutstation för all inkommande tågtrafik. Flertalet regionala bussar ankommer till stationsområdet via Ehrnbergsvägen och Branteviksvägen.

Direkttåg mellan Malmö-Simrishamn via Ystad finns sedan en tid tillbaka. Tågtrafiken trafikeras ca en gång i timmen med anknytning till Ystad och Malmö. Den gamla järnvägen (Simrishamnsbanan) leder till Tomelilla och vidare med anknytning till Ystad och Malmö.



Pågatåg vid stationen.



Bussgatan.



Tåg och bussanknytning i närområdet.

Service

Skansenområdet ligger i ett centralt läge med direkt närhet till de typer av service som Simrishamns centrum erbjuder. Vid en framtida bostadsutbyggnad kommer ett utökat behov av service i närområdet tillkomma.

Tekniska förutsättningar

Vatten och avlopp

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

Kommunen har idag ingen dagvattenpolicy eller strategi för dagvatten. Som följd av klimatförändringarna förväntas ökning av kraftiga regn. Dessa antas i sin tur påverka dagvattenavrinningen och avloppsnätet negativt. Risken för negativ påverkan på grundvatten och ytvatten blir större vid exploatering och förtätning då hårdgjorda ytor blir större. Kommunen avser att ta fram en dagvattenpolicy med tydliga riktlinjer för att skapa bättre beredskap för kraftig nederbörd, skyfall och översvämningar.

Telekommunikation och bredband

Ledningar för tele och bredband finns inom planområdet.

El och energiförsörjning

Österlenkraft är nätägare för el. Det finns två transformatorstationer i området, varav en i Lyckebohuset. I ett fortsatt planarbete ska hänsyn tas till transformationsstationerna och skyddsavstånd enligt gällande föreskrifter. Fjärrvärmeledningar finns i området.



Ortofotografi med utbyggda VA-ledningar i blått.

Geotekniska förhållanden

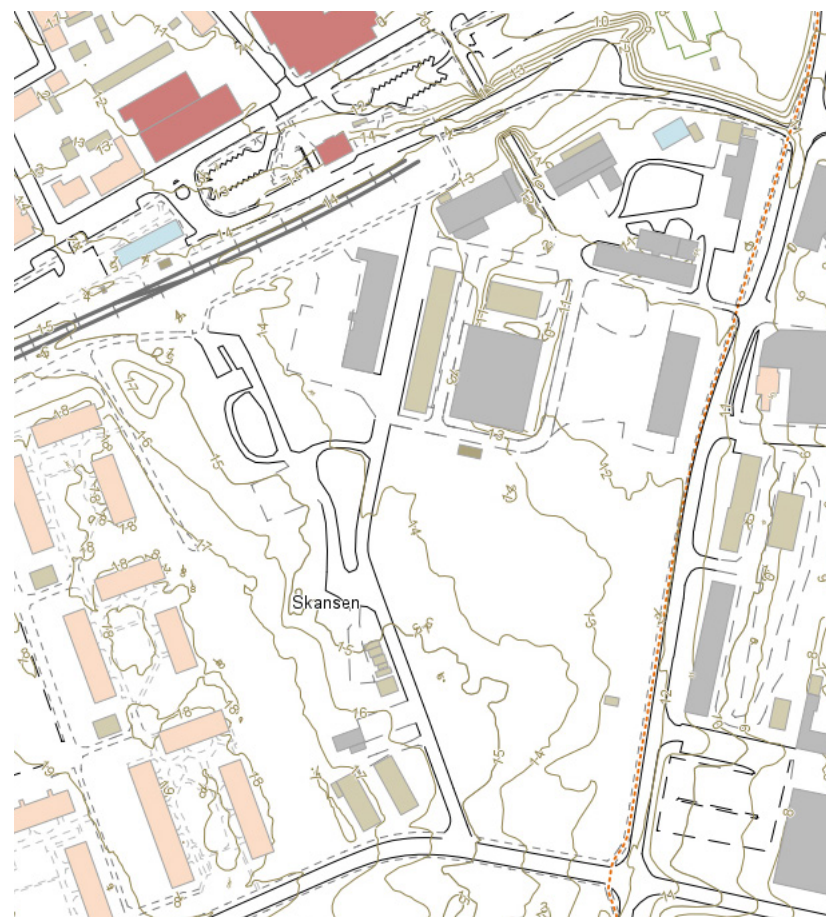
Enligt jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning (SGU) består marken inom programområdet främst av postglacial sand. I det sydöstra hörnet på fastigheten Garvaren 13 består marken av sedimentär berggrund som går i dagen. Den högsta punkten inom programområdet finns i den nordvästra delen. Geoteknisk undersökning bör göras i det fortsatta planarbetet inför ev. byggnation.

Vid den miljötekniska markundersökningen utförd av WSP 2011-02-03, framkom det att inom fastigheterna Garvaren 4,7,13, 10 och 11 består marken av fyllning med en mäktighet av 0,2 -1,5 meter under markytan. Vid en provtagningspunkt var fyllnadsmäktigheten 3,2 meter. Fyllningen består av bergkross, sand, mullgjord, grus och lera med ställvis inslag av tegel, murbruk, metall, trä, lättbetong och asfalt. Under fyllningen finns sand som i sin tur underlagras av lermorän som ligger på den sedimentära berggrunden av kvartsit.

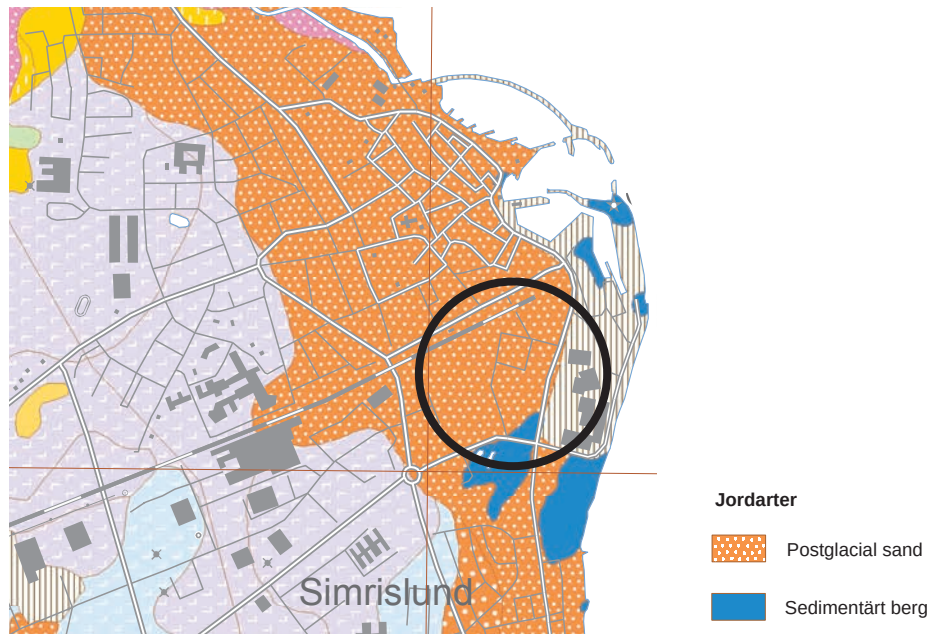
Vid den miljötekniska markundersökningen för Garvaren 3 och Simrishamn 3:1, utförd av Tyréns 2016-02-01, har ett fyllnadslag som sträcker sig från markytan ner till underliggande berggrund noterats. I den norra delen har noterats en siltig sandig lera under fyllnadslagret på en nivå som ligger 2,1 – 3 meter under markytan och berggrund finns 3 meter under markytan. På resterande fastighet sträcker sig fyllnadslagret från markytan ner till mellan ca 1 – 3 meter under markytan innan berggrund påträffas. Medelmäktigheten av fyllnadslagret uppgår till 2 meter. Fyllnadslagret domineras av en grå eller brun grusig sand, med inslag av sten och lera. I fyllnadslagret noteras frekventa inslag av tegel och slagg, men även organiskt material och glas förekommer.

För Garvaren 3 har vid den miljötekniska markundersökningen, Tyréns 2015-02-20, påträffats ett fyllnadslag under markytan som domineras av en brun grusig sand. Fyllnadslagret sträcker sig ner till borrhälsbotten mot berg och har generellt en mäktighet som uppgår till ca 0,5 – 1,5 m. I den delen som ligger utmed den västra gränsen vid den stängslade tomten, är fyllnadslagret mäktigare och uppgår till 2,3-4,2 m innan berggrund påträffas. I fyllnadslagret påträffas

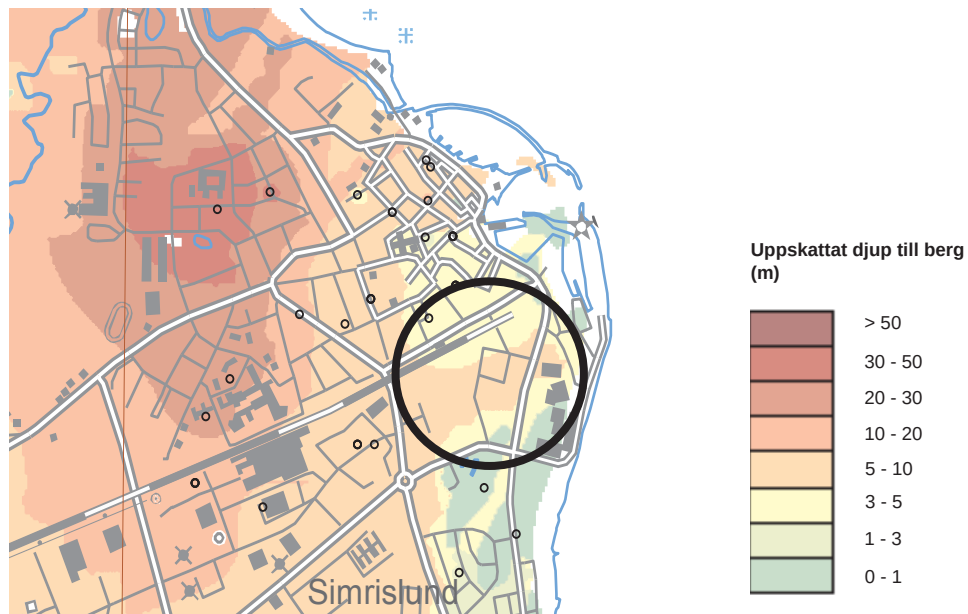
ställvisa inslag av lera och sten. I flertalet provningspunkter väster om den stängslade tomten noteras inslag av tegel, plastrester, slagg, gas, papper och kol i fyllnadslagret. En lukt av petroleum noteras i de övre 0,5 m av fyllnadslagret, samt i den nedre delen av fyllnadslagret ca 3-4,2 meter under markytan.



Höjdkurvor inom Skansenområdet.



Jordartskarta från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU).



Berggrundskarta från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU)

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Det är viktigt att i det fortsatta planarbetet utreda vidare att dagvattenavrinningen från området inte påverkar havet negativt.

Luft

Luftkvalitetsnormerna bedöms inte vara ett problem i Simrishamn.

Radon

Inga kända uppgifter om radon finns. Radonundersökning kan komma att genomföras i samband med ett fortsatt planarbete.

Risker/störningar

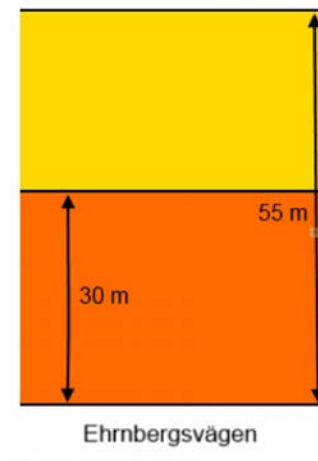
Tyréns upprättade 2015-04-01 en riskutredning där akuta olycksrisker kopplade till transporter av farligt gods på väg och järnväg samt industrier och verksamheter med potentiell påverkan på Skansenområdet undersöks. De identifierade risker som bedöms kunna påverka riskbilden för Skansenområdet är transporter av farligt gods på närliggande vägar, transport av farligt gods på järnväg norr om området och förvaringen av gasol i närliggande industri. Risken från transport av farligt gods bedöms tas i beaktande inom ca 55 meter från Ehrnbergsvägen. Förutsatt att inga svårutrymda lokaler uppförs inom 60 meter från Branteviksvägen bedöms risken från förvaring av gasol behöva tas i beaktande inom ca 10 meter från Branteviksvägen in på kvarteret Garvaren. Risken från transport av farligt gods på Branteviksvägen behöver tas i beaktande inom 20 meter från vägen. Risken från transport av farligt gods på järnvägen bedöms som litet. För att ta hänsyn till de risker som bedöms påverka kvarteret Garvaren rekommenderas ett bebyggelsefritt avstånd om 30 meter från Branteviksvägen och 55 meter från Ehrnbergsvägen. Parkering, förråd och miljörum, odling, friluftsområde, trafik och tekniska anläggningar kan dock placeras inom dessa avstånd.

Svårutrymda lokaler (exempelvis skolor, sjukhus, samlingslokaler och daghem) rekommenderas inte vara tillåtna inom 60 meter från Branteviksvägen. Avståndet från Branteviksvägen är en samlad bedömning utifrån transport av farligt gods och verksamheter med farligt gods i hamnen och närliggande industriområdet. Avståndet från Ehrnbergsvägen till bebyggelse kan minskas till 30 meter om lämpliga åtgärder införs.

Ett eventuellt framtida bullerskydd bör utformas på sådant sätt att det även ger visst skydd mot farligt gods. Detta innebär att materialet bör vara obrännbart, ej genomsläppligt, tätslutande vid mark samt ej transparent.

För att ta hänsyn till risker kopplade till transport av farligt gods på järnvägen ska följande åtgärder avseende ny bebyggelse i form av bostäder genomföras:

- Inom 0-30 meter från järnvägen ska endast parkering, förråd och miljörum, odling, friluftsområde, trafik och tekniska anläggningar placeras. Notera att övriga regelverk (såsom Starkströmsföreskrifterna och Trafikverkets "fritt utrymme utmed banan") kan begränsa möjligheten att genomföra detta på kort avstånd.
- Ett avstånd om 30 meter ska upprätthållas till bostäders fasad. Fördjupade utredningar och anpassade åtgärder kan medge bebyggelse på kortare avstånd, dock är 30 meters avstånd att betrakta som en entydigt god planering.



Principskiss över rekommenderade avstånd till bebyggelse från Ehrnbergsvägen. Det orangea området rekommenderas vara bebyggelsefritt. Det gula området kan bebyggas om lämpliga åtgärder vidtas.

I ett efterföljande PM som Tyréns tog fram 2015-09-24 utreds om skyddsavstånden till handel (sällanköpshandel) från väg med transport av farligt gods kan minskas; vad som ur risksynpunkt kan tillåtas inom 30 meter från Branteviksvägen. I detta PM görs bedömningen att sällanköpshandel, industri, bilservice och lager enligt RIKTSAM (2007) kan tillåtas på mindre än 30 meters avstånd från en transportled med farligt gods. Beaktat att hastigheten på vägen är 50 km/h bedöms avåkning av fordon nå maximalt 20 meter in på området. Förvaringen av gasol i områdets närhet innebär krav på säkerhetsavstånd för svårutrymda lokaler 60 meter in från Branteviksvägen. Sällanköpshandel, industri, bilservice och lager betraktas inte som en svårutrymd lokal och kortare avstånd kan därför användas. Beaktat gasolhantering kan lokaler som ej är svårutrymda tillåtas 10 meter från Branteviksvägen. För att upprätthålla syftet med ett bebyggelsefritt avstånd och för att ta hänsyn till osäkerheter kopplade till sammanvägningen av riskerna bedöms sällanköpshandel, industri, bilservice och lager kunna anläggas 20 meter från Branteviksvägen.

Olycksrisker kopplat till befintliga verksamheter

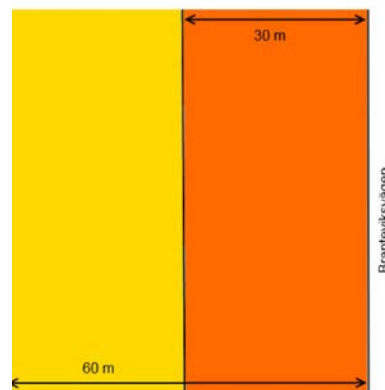
Tyréns har på uppdrag av Simrishamns bostäder AB 2015-11-19 upprättat ett tillägg till den tidigare riskutredning som togs fram 2015-04-01. I tillägget till riskutredningen utreds olycksrisker i samband med hantering av brandfarliga och explosiva varor samt andra ev. större kemikalieutsläpp inom Skansenområdet. Riskanalysen har som syfte att för tillkommande bebyggelse avgöra erforderlig riskhänsyn och innefattar både att avgöra lämplig bebyggelse för området och eventuella behov av skyddsavstånd inom området och för bebyggelsen. Genom kontakt med räddningstjänst och verksamheter inom Skansenområdet har hantering av brandfarliga vätskor, brandfarliga gaser och andra kemikalier med påverkan på den akuta olycksrisken på verksamheter inom Skansenområdet utretts. De hanterade mängderna har jämförts med föreskrifter och rekommendationer avseende sådan hantering.

Utredningen visar att en verksamhet hanterar sådana mängder brandfarlig gas och brandfarlig vätska att skyddsavstånd mellan denna

verksamhet och olika skyddsobjekt är motiverat. Den aktuella verksamheten ligger på Garvaren 7.

Utifrån de rekommenderade avstånden i föreskrifterna för den aktuella hanteringen och den planerade bebyggelsen i Skansenområdet bedöms följande skyddsavstånd behöva upprättas från fastigheten Garvaren 7. De angivna avstånden gäller från den byggnad där hantering av brandfarlig vätska och brandfarlig gas förekommer.

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



Principskiss över rekommenderade avstånd till bebyggelse från Branteviksvägen. Det orangea området rekommenderas vara bebyggelsefritt. Inom det gula området rekommenderas svårutrymda lokaler (ex skolor, sjukhus, samlingslokaler och daghem) inte vara tillåtna.



Förorenad mark/risk för förorenad mark markerat med rött.

Förorenad mark

Ett flertal miljötekniska markundersökningar har utförts inom programområdet.

WSP Environmental gjorde på uppdrag av Albany International, 2011-02-23, en översiktlig miljöteknisk markundersökning i enlighet med Länsstyrelsens föreläggande. Resultaten från undersökningen redovisades i rapporten "Översiktlig miljöteknisk markundersökning, fd Ehrnbergs och Son Läderfabrik". Undersökningsområdet omfattade fastigheterna Garvaren 4, 7, 9- 13.

På resterande fastigheter inom programområdet har två parallella miljötekniska markundersökningar tagits fram av Tyréns på uppdrag av Simrishamnsbostäder och kommunen, som omfattar fastigheterna Garvaren 3 och Simrishamn 3:1. Således har hela programområdet utretts gällande miljötekniska markfrågor.

Sammanfattningsvis visar utförda markundersökningar att fastigheterna Garvaren 4 respektive Garvaren 7 konstaterats vara förorenade av petroleumprodukter och klorerade lösningsmedel. Föroreningarna föreligger både i mark och i grundvattnet. Fullständig kännedom om dessa föroreningars utbredning har inte erhållits i denna undersökning. I en kompletterande miljöteknisk markundersökning för dessa fastigheter klargjordes omfattningen av de påträffade föroreningarna. I kompletteringen visade provtagningarna att mycket höga halter av trikloreten i grundvattnet och relativt höga halter av trikloreten i jord fanns på fastigheten Garvaren 4, vilket tyder på att det kan finnas en mycket allvarlig förorening av klorerade lösningsmedel på Garvaren 4. Haltnivåerna tyder på att det kan finnas fri fas av trikloreten i marken. På Garvaren 4 har även tydligt förhöjda halter av bensen och toluen påvisats. Föroreningarna kan idag utgöra en risk för både människors hälsa och för miljön.

På Garvaren 7 har petroleumföroreningar påvisats både i jorden och i grundvattnet. På Garvaren 7 finns också en tydlig förekomst av klorerade lösningsmedel i grundvattnet. Det kan finnas en risk framförallt för människors hälsa och det är troligen inträngning av förorenad ånga i byggnader som utgör den största risken. Risknivåerna inom Garvaren 7 bedöms dock vara betydligt lägre än inom fastigheten Garvaren 4. I den kompletterande undersökningen påvisades det på fastigheterna Garvaren 13 och Garvaren 11 inga ytterligare förekomster av krom respektive bly som överstiger riktvärdet. Halter av barium strax över riktvärdet har dock påvisats i provpunkter på Garvaren 13 men förhöjda halter har påvisats på större djup. På Garvaren 13 och 11 bedöms risken för hälsa eller miljö vara mycket liten vid nuvarande markanvändning.

Resultaten från utförd miljöteknisk markundersökning av Tyréns 2015-12-18 och 2016-02-01 på fastigheterna Garvaren 3 och Simrishamn 3:1 påvisar halter av metaller, PAH och petroleumämnen *under* Naturvårdsverkets generella riktvärden i förekommande jordarter inom den större delen av undersökningsområdet. Inom och i anslutning till båtuppställningsplatsen, centralt inom undersökningsområdet, har däremot halter av koppar, zink, PAH-M, PAH-H och tennorganiska föroreningar uppmätts i ytligt förekommande fyllnadslager som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM (gällande PAH-M och PAH-H) och MKM (gällande koppar och zink). Påvisade halter av tennorganiska föreningar ligger över de holländska och de finska riktvärden som närmast motsvarar Naturvårdsverkets skyddsnivå för KM. Vidare påvisas halter av bly samt kadium i nivåer strax över det generella riktvärdet för KM i anslutning till den södra delen av båtuppställningsplatsen. Föroreningarna bedöms huvudsakligen förekomma i ytligt fyllnadsmaterial inom och i anslutning till båtuppställningsplatsen.

Inför en eventuell bostadsbyggnation bedöms ett efterbehandlingsbehov föreligga. För att bedöma omfattning av efterbehandlingsbehovet behöver kompletterande undersökningar göras.



Garvaren 7



Garvaren 4



Simrishamn 3:1



Simrishamn 3:1

Buller

Tyréns har gjort två bullerutredningar, 2013-11-25 och 2015-04-01, med fokus på att mäta och bedöma befintliga bullernivåer och vibrationer från industri, vägtrafik och tågtrafik. VA-Teknik & Vattenvård upprättade 2013-04-03 en extern bullerutredning för att utreda bullerpåverkan från hamnområdet öster om Skansen. Nedan redovisas resultaten från utredningarna.

Buller från tågtrafik

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

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

Buller från verksamheterna inom Skansen

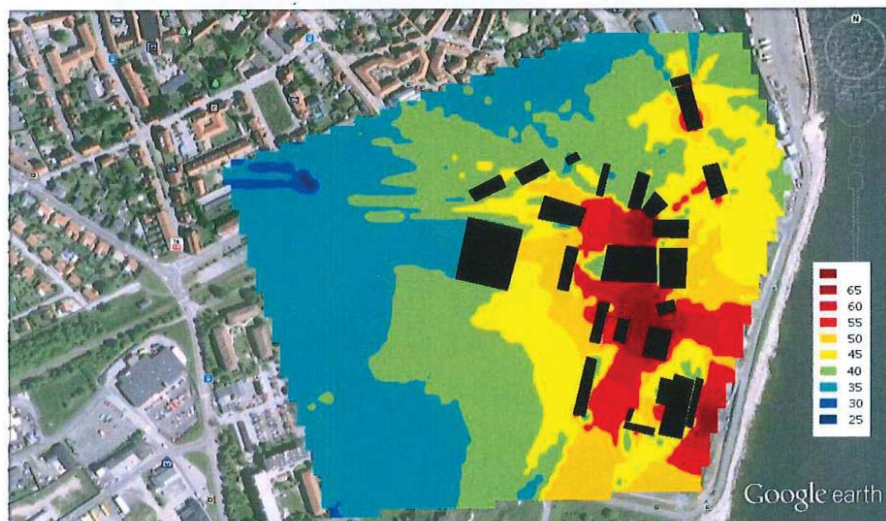
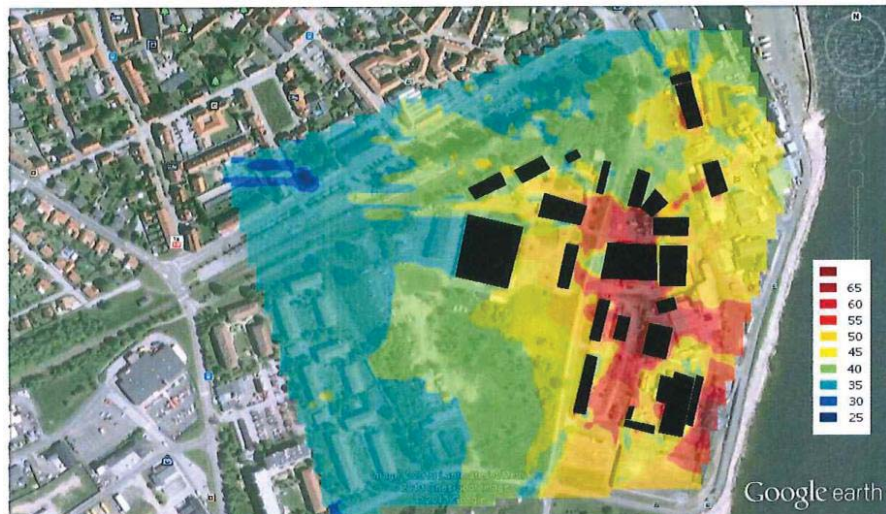
I bullerutredningen redovisas att den huvudsakliga bullerkällan inom programområdet är Garvaren 11 (Lyckeby Construction). På Garvaren 11 bedöms bullernivån uppnå 95-97 dBA. I området finns även mekaniska verkstäder och flera andra bullerkällor, främst i form utav olika fläktar och ventilationsaggregat.

De indikerade industribullermätningarna visar att det finns risk att exempelvis riktvärde för natt 40 dBA inte innehålls vid fasad för ett tänkt bostadsområde. En bullerkartläggning av återstående industrier för att avgöra om riktlinjerna avseende industribuller kan innehållas för det tänkta bostadsområdet eller om några åtgärder krävs, bör göras i det fortsatta planarbetet.

Buller från vägtrafik

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

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



Ljudutbredningskarta - Industriverksamheter mellan Branteviksvägen och kajen
Varje färg representerar ett ljudnivåintervall om 5 dB. I färgskalan anges den högsta möjliga ljudnivån i intervallet.

Externbuller - buller från hamnverksamheten

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

Enligt Externbullerutredningen innehålls 40 dBA på mindre än halva planområdet. Det innebär att bebyggelsen längst i väster och syd samt kvarteret i sydvästra hörnet uppfyller kravet på 40 dBA. För övriga kvarter bedöms bullernivån ligga i spannet mellan 40-50 dBA. De tänkta lokalerna för handel, raden närmast Branteviksvägen, bedöms vara för låga (7 meter) för att ge någon egentlig effekt på mer än första och i vissa fall andra våningen.

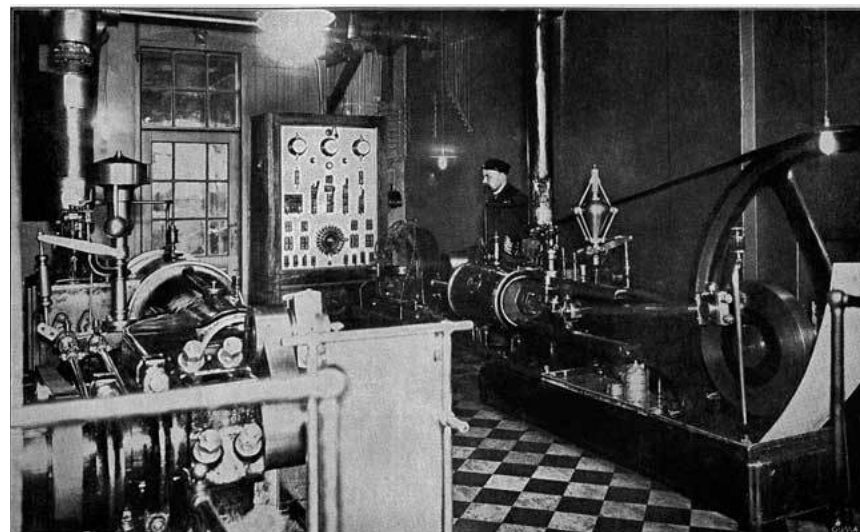


Bedömd industribullerutbredning, där den svarta heldragna linjen representerar en skiljelinje för 40 dBA och den streckade linjen visar skiljelinjen för 45 dBA. Bullernivån i området däremellan är mellan 40-45 dBA.

Programområdets historik

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

Sedan 1940-talet bedrevs verksamhet även inom nuvarande fastigheterna Garvaren 3 och 13. Under 1940-talet tillverkades huvudsakligen kromgarvat botten- och ovanläder enligt industrikommissionens bestämmelser. Under 1950-talet utvidgades produktionen även till textil- och plastprodukter. Under 1960- och 1970-talen bestod bolagets produktion till största delen av lackläder. När denna produkt blev omodern hade bolaget svårt att förnya produktionen och fick lönsamhetsproblem. 1976 fusionerades bolaget med Nordiska Maskinfilt AB.



*Inifrån fabrikverksamheten Ehrnberg och Son Läderfabrik.
(Bild från Österlen Museum)*

1939



Historisk karta, Skansenområdet från 1939.

1949



Historisk karta, Skansenområdet från 1949.

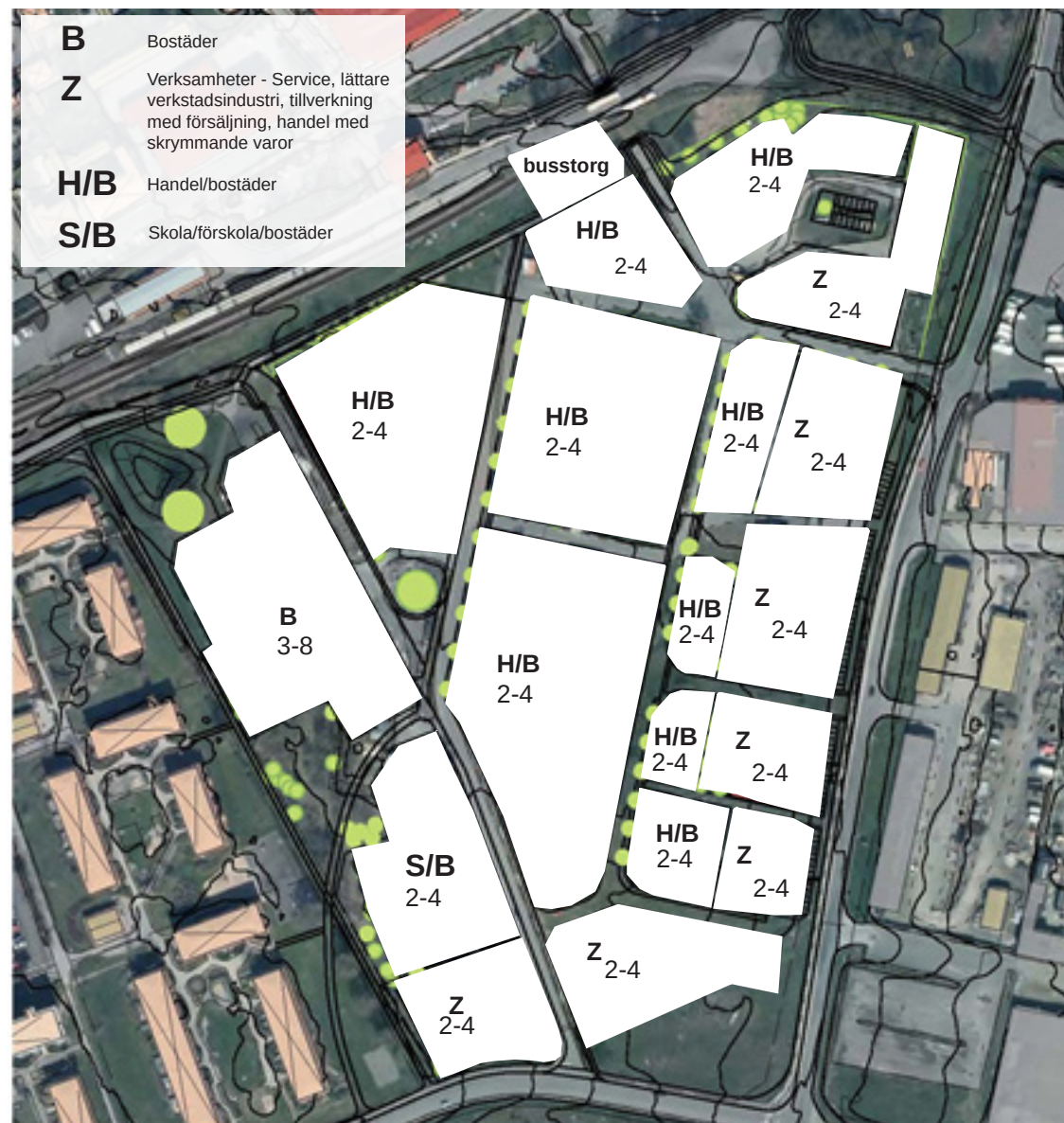
4. PROGRAMFÖRSLAG

Övergripande markanvändning och kvartersstruktur

Genom att skapa en stadsdel med attraktiva bostäder och nya verksamhetslokaler bygger kommunen i samarbete med Simrishamnsbostäder bort en baksida och får en ny intressant stadsmiljö, med nya mötesplatser och en stor variation i utbudet av attraktiva boendemiljöer samtidigt som kommunen tar ansvar för en långsiktigt hållbar samhällsutveckling i linje med visionen om tillväxt och ökad inflyttning.

Skansen ska samspela med omkringliggande kvarter och byggnader och vegetation ska så långt som möjligt bevaras. Att skapa kontakt mellan Skansen och stationen är av största vikt. En möjlighet att passera igenom stationsområdet med cykel eller till fots ska därför skapas vid slutet av järnvägsspåren i form av en korsning i plan med Bussgatan.

Skansen föreslås bli en stadsdel med blandad bebyggelse. Programförslaget möjliggör för bostäder, kontor, småskaliga publika verksamheter och viss handel. Bebyggelsen inom stadsdelen ska vara sammanhängande, utgå ifrån en mänsklig skala med hög detaljeringsgrad och variation i ögonhöjd.



Schematisk illustration på övergripande struktur för Skansenområdet.

Bebyggelsestruktur

Skansen föreslås bli en stadsdel med blandad bebyggelse. Programförslaget möjliggör för bostäder, kontor, småskaliga publika verksamheter och viss handel. Bebyggelsen inom stadsdelen ska vara sammanhängande, utgå ifrån en mänsklig skala med hög detaljeringsgrad och variation i ögonhöjd.



Bebyggelsen ska utgå ifrån en mänsklig skala med hög detaljeringsgrad och variation i ögonhöjd.



Verksamheter

Det föreslås ske en successiv omvandling från industriområde till blandstad där de befintliga verksamheterna får - om så önskas - finnas kvar inom Skansen. Skyddsavstånd från befintliga verksamheter har tagits fram för att minimera riskerna med att blanda bostäder med industriverksamheter. Restaurangverksamhet, viss handel och kontor ska få möjlighet att etablera sig i området.

Service

Placering av ett eventuellt äldreboende och LSS-boende är under betänkande/arbete. Det krävs andra särskilda behov i utemiljön och måste därför planeras noggrant. Ett äldreboende bör inte placeras i direkt anslutning till järnvägen.

Skolor och förskolor (framförallt lågstadie) är i det närmaste fullbelagda och mark behövs därför avsättas i programområdet för detta ändamål. För skola och förskola är utemiljön viktig. Det är viktigt att tidigt i processen tänka på angörings- och inlastningsmöjligheter då skola och förskola ger upphov till trafik.

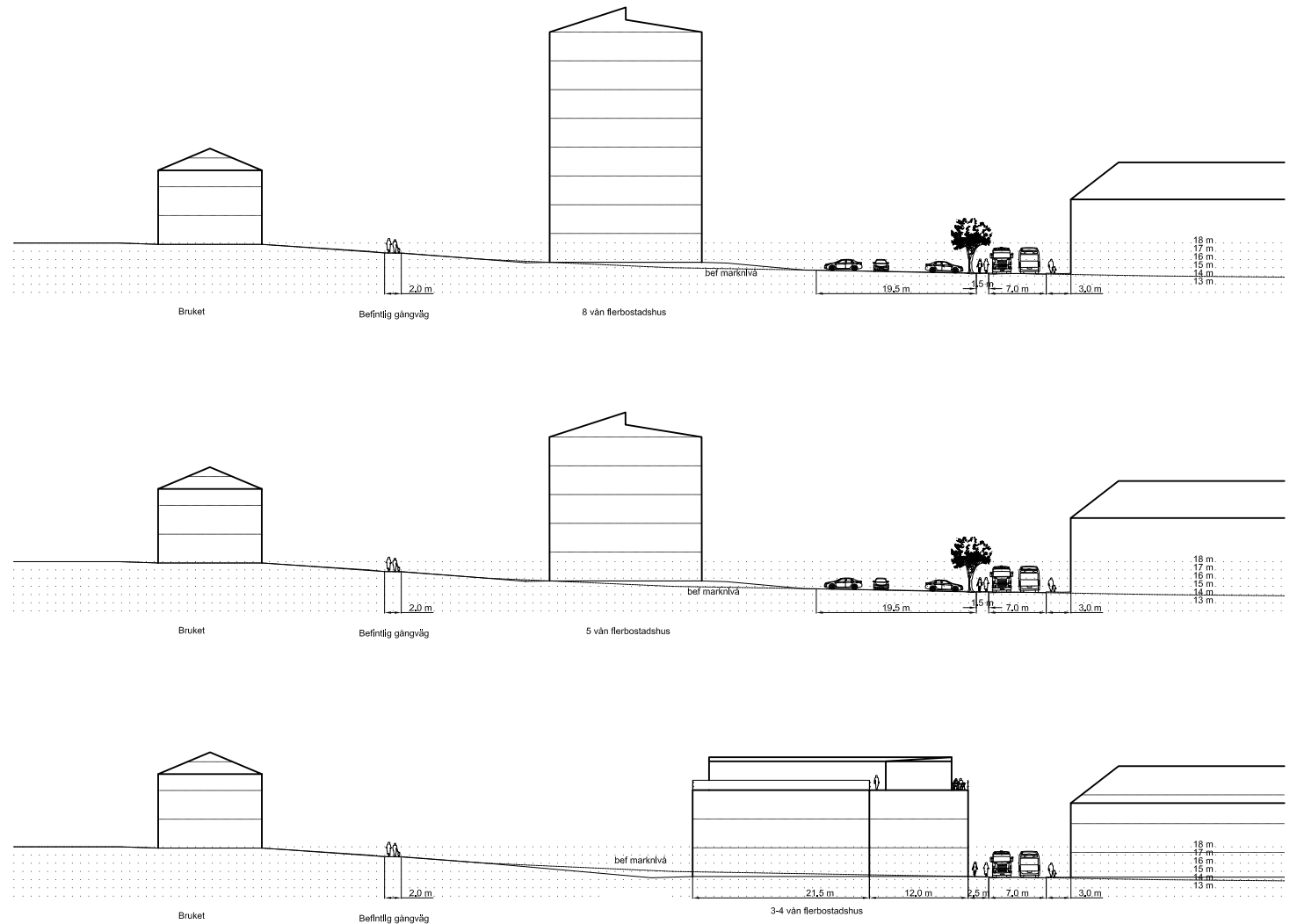


Service i området omfattar verksamheter, viss handel och skola/förskola.



Byggnadshöjder

Bebyggelsen inom området föreslås i den nordvästra delen byggas utifrån ett spann på 3-8 våningar. Simrishamnsbostäder vill bygga SABOs Kombohus i 5-8 våningar. Genom att hålla bebyggelsen nere i 3-5 våningar skapas en bättre stadsmiljö, som även värnar om Simrishamns stadsbild. Höghus påverkar stadsbilden.

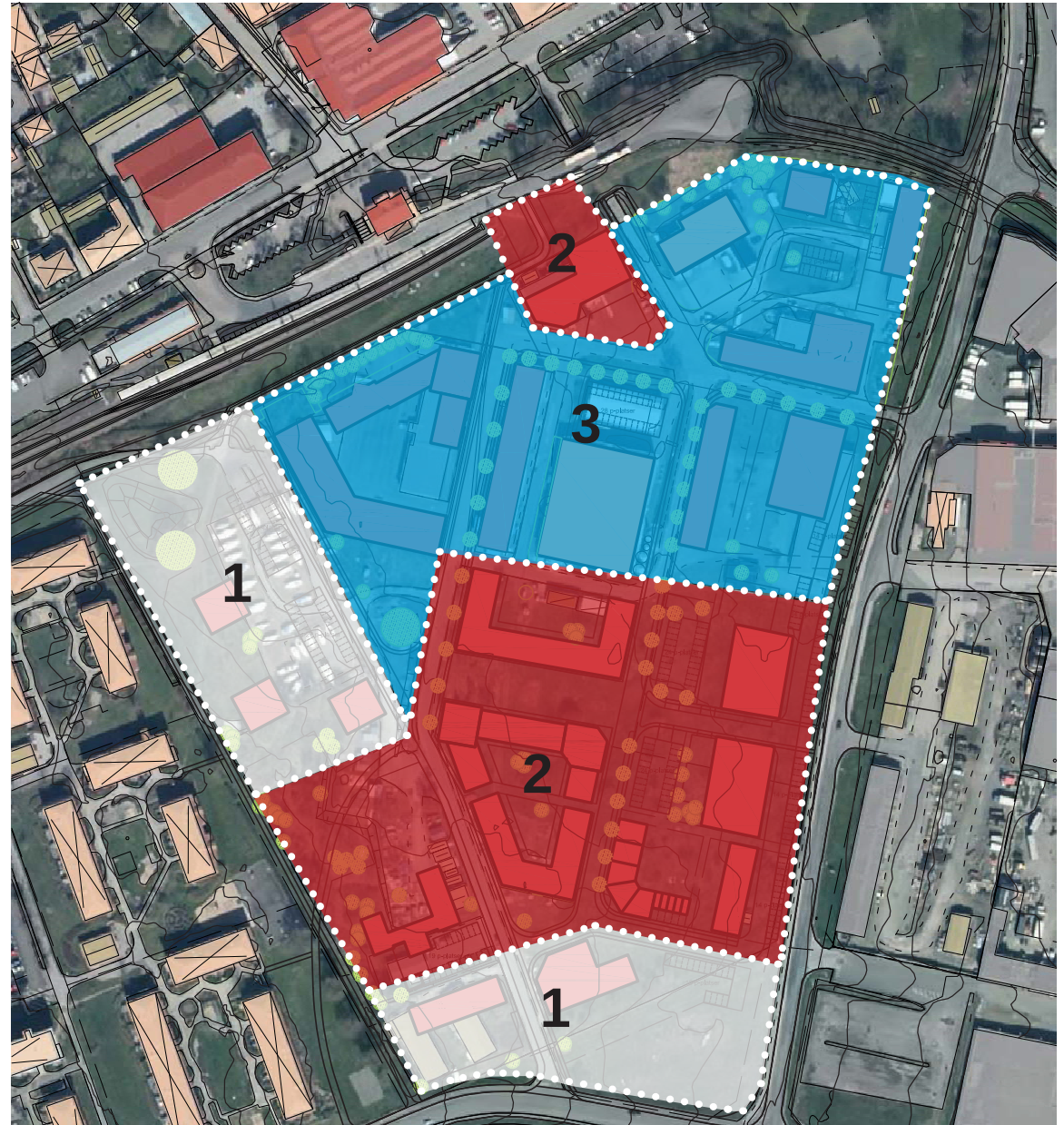


Sektioner bebyggelsehöjder.

Etappindelning

Omvandlingen av Skansen från ett industriområde till en blandstad föreslås ske successivt. De befintliga verksamheterna ska ges möjlighet att finnas kvar under utbyggnadstiden.

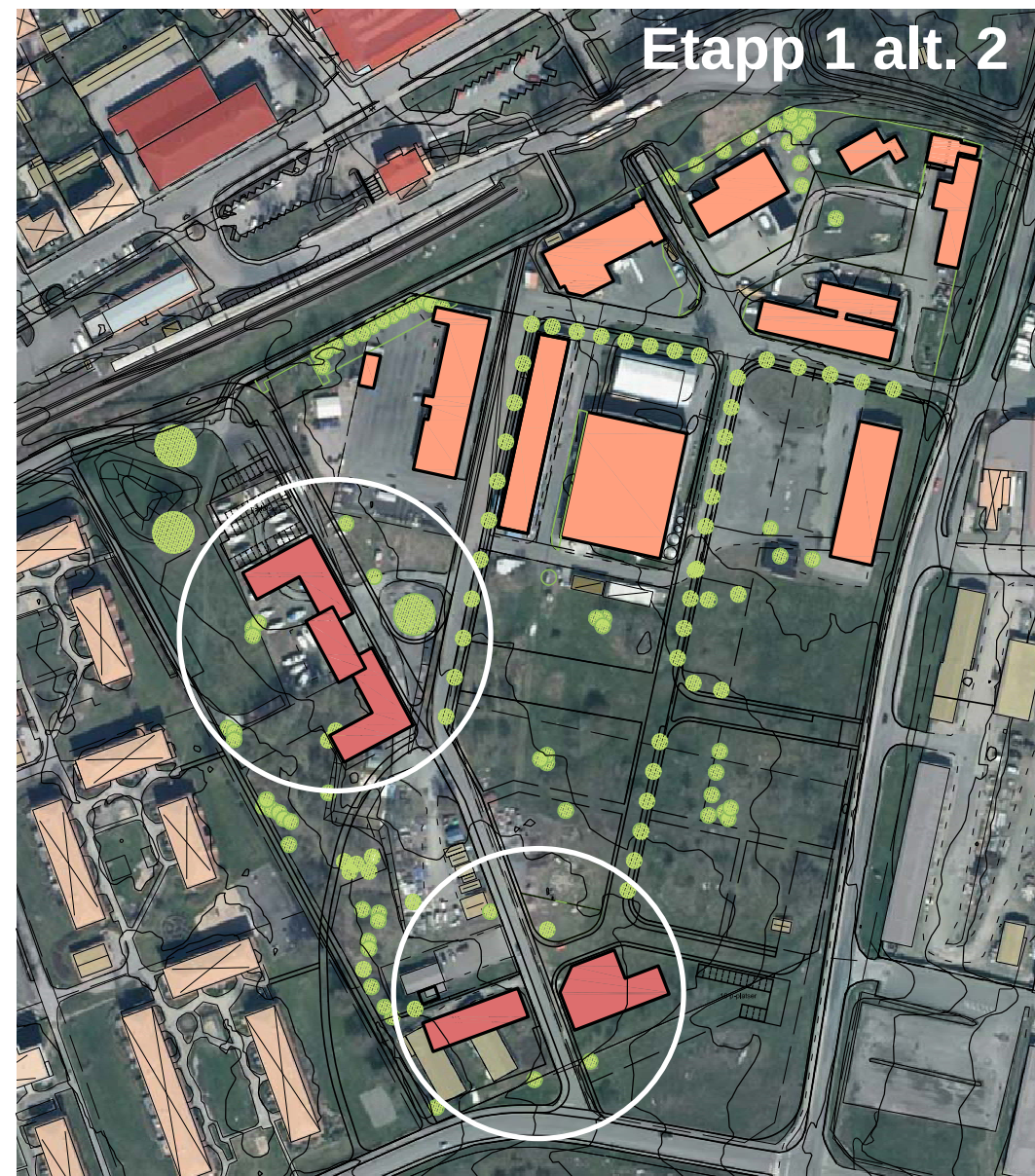
- Etapp 1 fördelas på två startpunkter - i söder, för handel med skrymmande varor och/eller kontor - i västra delen, för bostadshus. Skötseln ska ökas längs med gång- och cykelvägen som går söder om järnvägen och dessutom ska gång- och cykelvägen kopplas till stationen på ett tydligare sätt.
- Etapp 2: binder samman stationen med den nya blandstaden, samt den befintliga bebyggelsen med bebyggelsen från etapp 1.
- Etapp 3: Befintliga verksamheter som flyttar från området ersätts med blandad bebyggelse.



Föreslagen etappindelning av Skansen.

Etapp 1

- i söder – handel med skrymmande varor och/eller kontor
- i väster – bostadshus
- ökad skötsel – längs med gång- och cykelvägen söder om järnvägen
- koppla gång- och cykelvägen till stationen



Utbyggnadsetapp 1. Till vänster alternativ 1: punkthusbebyggelse. Till höger alternativ 2: kvartersstruktur.

Etapp 2

- **i norr** – skapa kontakt med stationen
- **centralt** – binda samman etapp 1 med befintlig bebyggelse



Utbyggnadsetapp 2. Till vänster alternativ 1. Till höger alternativ 2. På nästa sida, alternativ 3.

Etapp 2

- i väst - annan utformning på
förskolebyggnaden i sydväst.

Etapp 2 alt. 3

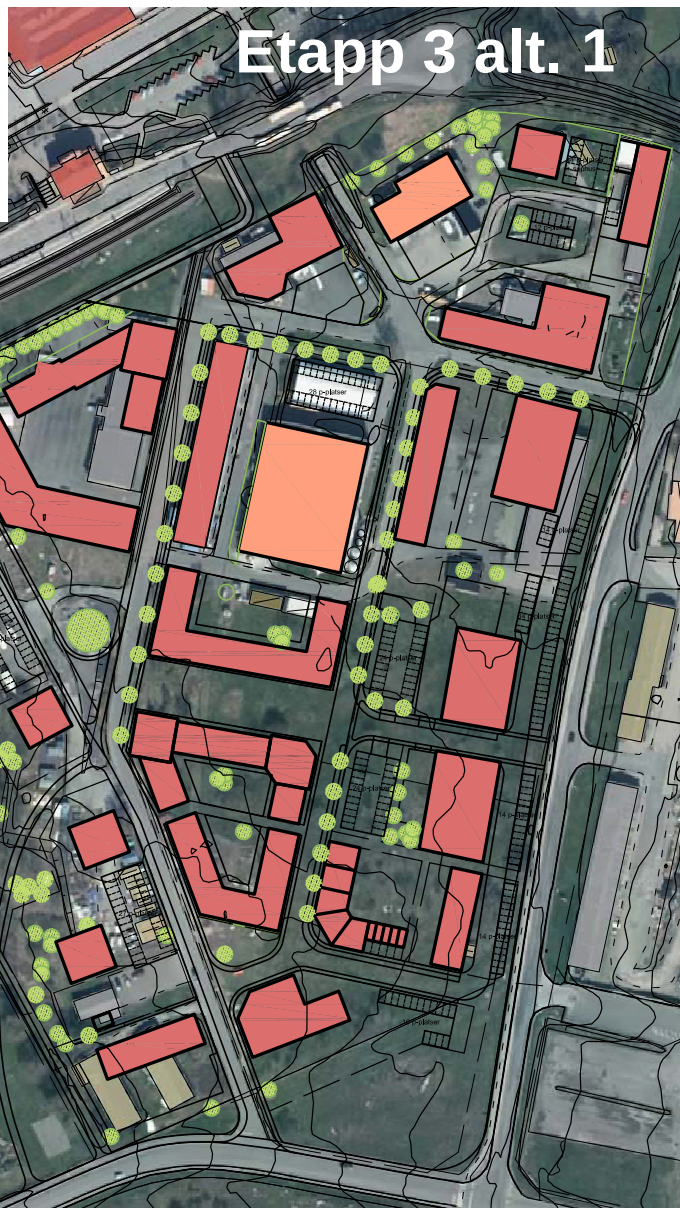


Ovan: alternativ 3. Förslag på annan utformning på förskolan (i vit ring).

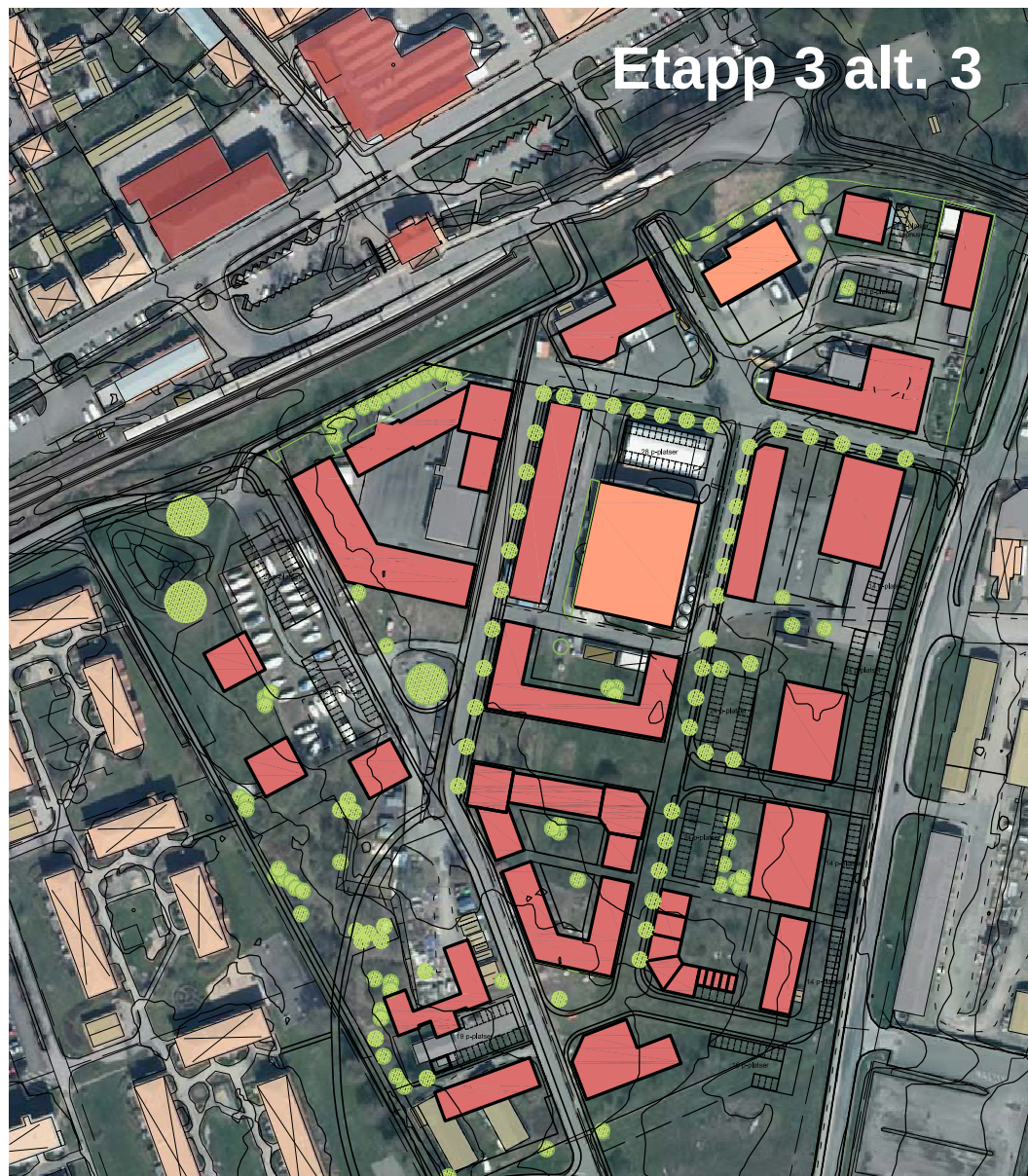
Etapp 3

- **förtäta** befintlig bebyggelse

- **ändra användning** av marken när industrier flyttar



Utbyggnadsetapp 3. Till vänster alternativ 1: punkthusbebyggelse. Till höger alternativ 2: kvartersstruktur. På nästa sida, alternativ 3 och 4.



Utbyggnadsetapp 3. Till vänster alternativ 3: kvartersstruktur norr om förskolan. Till höger alternativ 2: punkthus norr om förskolan.

Gatustruktur

Det finns fyra möjliga anslutningar till programområdet, tre är befintliga och en är idag endast tillåten för gång- och cykeltrafik.

Branteviksvägen föreslås omvandlas till stadsgata i anslutning till planområdet. Genom att anlägga trädtrader skapas ett trevligare klimat att promenera och cykla i, vilket kommer att minska Branteviksvägens barriärverkan och ge mer liv och rörelse till området. En större upplevd trygghet för de oskyddade trafikanterna skapas i gaturummet.

Gatubredder ska anpassas till tillgänglighet för räddningstjänst och sophantering. Parkeringsnormen föreslås att sänkas på grund av områdets goda kollektivtrafiksförbindelser. Cykelparkering ska ordnas, både i anslutning till stationen och till bebyggelsen. Behov av elbilsarkering och fler pendlarparkeringar ska utredas i det fortsatta planarbetet.

Gång- och cykelvägar

Nya gång- och cykelvägar föreslås vara helt separerade från motortrafik. En ny cykelväg samt en ny cykelparkering föreslås anläggas i nära anslutning till järnvägsspåren. De befintliga stoppbockar som finns på järnvägens huvudspår innebär att det är säkert nog att anlägga cykelparkering och cykelväg söder om spåren. På sidospåret, som kräver manuell omläggning av växeln för att köra in på, finns en glidbar stoppbock; det går inte att komma upp i några höga hastigheter innan man kör in i stoppbocken och därför bedöms det vara säkert att placera en cykelväg och cykelparkering i nära anslutning till järnvägen.

Kollektivtrafik

Programområdet ligger i direkt anslutning till befintlig tågstation. Busshållplatser finns norr och söder om planområdet. Det är viktigt att lyfta fram de kopplingar som finns och göra det enkelt att välja kollektivtrafik framför bil. En framtida flytt av stationen är möjlig även om Skansen bebyggs. Trafikverket äger marken närmaste järnvägsspåren men har i dagsläget inga planer på utbyggnad. Skånetrafiken har framfört att de gärna ser att plats reserveras för ytterligare en plattform. Simrishamns kommun får enligt muntlig överenskommelse nyttjanderätt på marken mellan det södra spåret fastighetsgränsen, med undantag av ett reservat för en ny plattform.

Framtida planteringar får inte placeras närmare spåret än fem meter från kontaktledningsstolpe. Kommunen får således rådighet att hålla området i fint skick. Den bit som kommunen får rådighet över bör inte vara tillgängligt för människor vistandes under längre tid utan endast för kommunen att sköta så att det blir en välkomnad entré för tåg- och bussresenärer.

Då det befintliga staketet söder om stationen är en säkerhetsrisk på grund av dess låga höjd och dåliga skick, föreslås vid exploatering av området att staketet byts ut till typen panelstaket.



Föreslagen gatustruktur som bl. a visar angränsningsmöjligheter och cykelvägar.

Grönstruktur

Uppvuxen vegetation ska i stor utsträckning bevaras och nya trädtrader, alléer och parkstråk tillföras i området för att skapa en känsla av en grön stadsdel. För att lyfta fram de gröna värdena uppmuntras gröna takträdgårdar, väggar med klätterväxter och små fickparker inom området. De två stora solitärträden i nordvästra delen av programområdet bör skyddas i detaljplanen och med vite i exploateringsavtal.

Planprogrammet gör närliggande natur- och strandområden, som t. ex betesmarken vid Tjuvasten, mer tillgängliga då nya stråk skapas som går genom området som binder samman Skansen med omgivande områden.

Mötesplatser

I området ska det finnas attraktiva mötesplatser med bland annat ett parkstråk med en öppen dagvattenhantering. Stadsdelen ska utformas så att det finns möjlighet till informella, flexibla möten och integration. I Skansen ska människor trivas och känna sig trygga. De publika rummen som parker, torg och gaturum ska vara tillgängliga för alla. De kan med fördel knytas ihop med hjälp av smala gröna sträddan/stråk där det är möjligt att gå eller cykla. Fönster och dörrar ska placeras ut mot alla publika rum.

I anslutning till stationen föreslås delen som gränsar till Bussgatan och stationsområdet, bli ett nytt torg med bland annat cykelparkering och andra mötesfunktioner.



Karta med områdets grönstruktur.

Teknisk försörjning**El**

Infrastruktur som innehåller laddstolpar för elbilar ska utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Energiförsörjning

Solceller, lågenergi, passiv- och plusenergihus samt fjärrvärme kan vara lämpliga alternativ/komplement för uppvärmning. Idag finns befintliga fjärrvärmeledningar inom området.

Hälsa och säkerhet

Räddningstjänsten, SÖRF, har möjlighet att utrymma hus upp till 11 meter med steg. Högre hus måste byggas med alternativa utrymningsmetoder enligt BBR. Det får vara maximalt 50 meter till entré från möjlig uppställningsplats för brandfordon.

5. KONSEKVENSER

Behovsbedömning - behovet att upprätta en miljöbedömning

Enligt 5 kap 18 § PBL ska de bestämmelser om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program som finns i 6 kap 11–18 och 22 §§ miljöbalken tillämpas, om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning ska göras enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

Detaljplaner som medger att ett område tas i anspråk för vissa verksamheter (vilka räknas upp i 5 kap 18 § tredje stycket PBL) omfattas av krav på MKB enligt föreskrifterna i 6 kap miljöbalken, 6 § och 7 §. Enligt Boverkets vägledning "Miljöbedömningar för planer enligt plan- och bygglagen" ska genomförande av planer för de uppräknade användningsområdena inte automatiskt antas medföra betydande miljöpåverkan, utan en behovsbedömning ska göras enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

Den behovsbedömning som gjorts för programområdet (bilaga 1) visar att det krävs en miljökonsekvensbeskrivning i det fortsatta planarbetet.

Övergripande konsekvensbeskrivning

De allmänna intressena som berörs av programförslaget är riksintresse kustzon, riksintresse turism och rörligt friluftsliv, Kulturmiljöstråk, (Skånelinjen, MSJ), Särskilt värdefull kulturmiljö (regionala kulturmiljöprogrammet.), förorenad mark, avstånd till störande verksamheter, riksintresse järnväg – persontrafik.

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

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

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

Kulturmiljö, bebyggelse och fornlämningar

Programområdet ligger inom särskilt värdefull kulturmiljö enligt regionala kulturmiljöprogrammet. Om ny bebyggelse utformas utan att anpassas till ortens struktur finns risk att ortens kulturmiljövärden skadas.

Föreslagna utbyggnadsområden kan påverka riksintressena negativt genom att stadsbilden förändras och det kan uppstå nya bebyggelsemiljöer som inte passar in i miljön. Bebyggelseförslagen innebär dock tätortsutbyggnad, vilket inte står i konflikt med dessa riksintressen enligt 4 kap MB.

Programområdet berörs både av kulturmiljöstråk för Skånelinjen och för Malmö-Simrishamns Järnväg. Programförslaget bedöms inte påverka dessa värden negativt.

Utbyggnadsområdet omfattar registrerad fornlämning i den sydöstra delen av området. Respektavstånd mellan ny bebyggelse och fornlämningen ska hållas.

Biologisk mångfald, djurliv och växtliv

Förtätning genom att parkmark tas i anspråk innebär att parkytor minskar. Inom programområdet utgörs dock inte dessa av värdefulla biotoper för djurlivet eller faunan.

Människors hälsa

Inom programområdet finns förorenad mark och det finns risk för att fler föroreningar kan påträffas. Åtgärdsplan/saneringsplan eller dylikt ska initieras innan marken kan bebyggas.

Sammanfattningsvis - åtgärder för att förebygga, hindra eller motverka betydande negativ miljöpåverkan

Programförslaget följer bebyggelsestrategin vilken syftar till att stärka Simrishamn som huvudort och förtäta basorterna istället för att sprida bebyggelse på landsbygden. Detta bedöms motverka betydande negativ miljöpåverkan. Förtätning inom staden och basorterna är en nödvändighet för att kunna skapa ett hållbart samhälle med god service, skola och omsorg och goda kollektivtrafikförbindelser. För att förtäta orten Simrishamn behöver befintliga grönytor tas i anspråk. Åtgärder som att förtydliga stråk, utveckla fickparker och tätortsnära rekreatiionsstråk kompenserar förlusten av dessa.

Med hänsyn till riksintressena för friluftsliv och kustzon, ska tillgängligheten till området förbättras så att området kopplas till det rörliga friluftslivet utmed kusten. Allmän platsmark med stråk bör säkerställas. I det fortsatta planarbetet kommer en arkeologisk utredning göras för de oexploaterade markområdena inom programområdet.

Sociala konsekvenser**Bostadsbehov/bostadsbebyggelse**

Programförslaget möjliggör för en ökad bostadsbebyggelse inom kommunen och befolkningsökning i enlighet med översiktsplanens och kommunens mål. Den blandade bebyggelsen ger plats för olika typer av kommuninvånare och verksamheter.

Tillgänglighet

I och med att verksamhetsområdet omvandlas till en ny blandsstadsstadsdel, tillgängliggörs området så att rörligheten inom Simrishamn blir bättre. Det idag relativt "stängda" verksamhetsområdet, öppnas därmed upp och blir tillgängligt för de oskyddade trafikanterna.

Trygghet & säkerhet

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

6. GENOMFÖRANDE

Genomförandefrågor att ta med sig i det fortsatta planarbetet:

- Exploateringsavtal

Båtuppställningsplatsen flyttar till hamnen och behov finns därför för att upprätta ett exploateringsavtal.

- Anläggning, avstyckning och fastighetsbildning

Gemensamhetsanläggningar för parkering, sophantering, gemensamma gångytor som inte ligger på allmän platsmark.

- Servitut

För ledningar m.m

- Genomförandetid

Genomförandetiden för planprogrammet bedöms bli 5-25 år.

- Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark.

- Markägare

Kommunen

Simrishamns industrifastigheter AB

Privata markägare

- Allmän platsmark

Samtliga gator, gång- och cykelvägar, parker och torg ska vara allmän plats.

- Tidsplan

Program - vår 2016

Samråd för etapp 1 - sommaren 2016

Samrådsmöte – början av samrådstiden

Granskning – hösten 2016

Antagande – slutet av 2016

Laga kraft - 2016/2017

Bilaga

Behovsbedömning av miljöbedömning



Behovsbedömning

bedömning av behovet att upprätta en miljöbedömning

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

Programmets beteckning Planprogram för Skansen: *Omfattar fastigheterna Garvaren 3, Simrishamn 3:1, Garvaren 12, Garvaren 13, Garvaren 11, Garvaren 7, Garvaren 6, Garvaren 4, Garvaren 10, Garvaren 9, Garvaren 5, Simrishamn 2:58, Simrishamn 2:77*

Programmets syfte Syftet med planprogrammet är att ange en övergripande struktur för området samt fastställa övergripande riktlinjer för ett fortsatt planarbete. Vidare är syftet att i ett tidigt skede, genom programsamrådet, utvärdera planprogrammets övergripande huvudstruktur och riktlinjer samt bredda kommunens beslutsunderlag med hjälp av berördas erfarenheter och synpunkter.

Programområdet



Ja Nej Om ett ja --> miljöbedömning

Natura 2000
Detaljplan för tillståndspliktig verksamhet enligt MKB-f bil 1

	x
	x
	x

Detaljplan för tillståndspliktig verksamhet enligt MKB-f bil 3

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

	Ingen eller liten	Inverkan	Betydande påverkan	Kommentarer
Platsen (bef.)				
Den befintliga miljöns känslighet nuvarande användning och tidigare plan			x	Simrishamn kommun avser att genomföra en detaljplaneändring för kv. Garvaren i Simrishamn. Ändringen syftar till att möjliggöra en omvandling av industrimark till nya kvarter för blandad användning. Inom området planeras bland annat bostäder, handel och kontor. Planerad byggnation innebär att aktuell detaljplan måste ändras för att önskad bebyggelse ska bli aktuell.
Radon		x		Kommer ev. att undersökas i det fortsatta planarbetet.
Geologi			x	En geologisk undersökning bör göras i det fortsatta planarbetet.
Skredrisk	x			Enligt SGU kartdatabas för förutsättningar för skred i finkorning jordart, bedöms Skansenområdet inte ligga inom riskområde.
Översvämningsrisk		x		Planområdet ligger som lägst mellan 9 – 10 meter över havet. Det kan dock uppstå problem i området med dagvattenavledning då det finns berg i i dagen i den sydöstra delen av Skansenområdet.
Ljusförhållanden på plats			x	De högre planerade bebyggelsen kommer att påverka skuggbild och ljusförhållanden på plats.
Lokalklimat			x	Lokalklimatet (kustklimat) påverkas inte av kommande bebyggelse. Däremot kan den föreslagna bebyggelsen påverka lokala vindförhållanden.

Markföroreningar			x	Ett flertal miljötekniska markundersökningar har gjorts och sammantaget visar dessa att det inom fastigheterna Simrishamn 3:1, Garvaren 3, dvs på båtuppställningsplatsen och på industrideponin, finns vissa markföroreningar som behöver genomgå en efterbehandling för att sanera marken (föroreningarna ligger i ett ytligt fyllnadslager). Fastigheterna Garvaren 4 respektive Garvaren 7 har vid den miljötekniska markundersökningen konstaterats vara förorenade av petroleumprodukter och klorerade lösningsmedel. Föroreningarna föreligger både i mark och i grundvattnet. Fullständig kännedom om dessa föroreningars utbredning har inte erhållits i denna undersökning. Beroende på föroreningarnas utbredning finns risk att de kan ge upphov till hälsoskadliga ångor i närliggande byggnader. Utbredningen bör därför utredas ytterligare i det fortsatta planarbetet.	Förekomst av verksamheter som medför risk för omgivningen i eller i närheten av planområdet			x	Verksamhetsområdet öster om programområdet, vid hamnen, medför vissa risker. Riskerna handlar om farligt gods som ska ner till verksamheter i hamnen och som därmed passerar programområdet söderut, längs med Ehrnbergsvägen.
					Grönytor i tätort			x	Utbyggnadsområdet förutsätter ianspråktagande av grönytor som ligger inom riksintresse för rörlighet och turism och rikszon. Allmänhetens rörlighet i området ska säkerställas med stråk och grönytor. Mindre fickparker och grönområden kommer att ingå i utbyggnadsområdet. De träd som kan bevaras ska bevaras.
					Tätortsnära rekreationsområde		x		Se ovan. I övrigt finns ett angränsande naturreservat söder om programområdet. Genom att tillgängliggöra Skansenområdet kommer fler ha lättare att till fots eller cykel, ta sig till närliggande rekreationsområde.
					Nuvarande verksamhet riskerar att överträda miljö kvalitetsnormer			x	Eventuellt.
					Riksintresse kulturmiljövård		x		Skansenområdet ligger söder om stationsområdet. Hela Simrishamns centrala delar, som börjar norr om stationsområdet, ingår i riksintresset för kulturmiljövård. Eftersom Skansen ligger i nära anslutning till detta riksintresse är det viktigt att ny bebyggelse tar hänsyn till de kulturmiljövärden som riksintresset innebär för Simrishamns tätort.
					Regionalt intresse kulturmiljö	x			Programområdet ingår i två kulturmiljöstråk: Skånelinjen (Per Albin-linjen) och för Malmö-Simrishamns järnväg. Planprogrammets förslag bedöms inte påverka kulturmiljöstråken negativt.
Buller från omgivningen			x	Bullerutredning visar att sammanfattningsvis görs bedömningen att industribuller blir dimensionerande för vilket område som det går att bebygga för bostäder, medan det är vägtrafikbuller som dimensionerar vilken fasad som behövs för att klara riktvärdena inomhus. Tågtrafiken, med hänsyn till både buller och vibrationer, medför inga direkta restriktioner för området. Beroende på grundläggning bedöms det troligt att känsletröskeln överskrids vilket bör vara målsättningen för nybyggnation. I Tyréns AB bullerutredning för stationsområdet upprättad 2015-04-01, redovisas att det planerade bostadsområdet söder om järnvägen klarar riktvärden på avstånd motsvarande befintlig bebyggelse, ca 40 meter från spårmit. Med eventuellt bullerplank mot järnvägen skulle bostäderna kunnat byggas ytterligare närmare, beroende på omfattning och förhållande mellan bullerplankhöjd och antal våningar. Tågbuller och buller från ökade trafikmängder, nya trafikrörelser bör utredas i det fortsatta planarbetet.					

Arkeologi			x	Det finns en registrerad hållristning i den sydöstra delen av planområdet, på fastigheten Garvaren 13, samt ett flertal fornlämningar i närmiljön. En arkeologisk utredning bör göras inom den oexploaterade marken inom programområdet, då det finns många fornlämningar i närområdet.
Särdrag i naturen			x	Programområdets norra del är exploaterad med bebyggelse. I den södra delen finns ett grönområde med vegetation. Speciellt de stora träden och allén är bevarandevärda. Det finns berg i dagen och en hållristning i den sydöstra delen. Nordväst om programområdet, vid järnvägsspåren, har växten Alvarveronika påträffats som är rödlistad och starkt hotad men ej fridlyst.
Strandskydd	x			Programområdet berörs inte av strandskyddet.
Naturresevat	x			Programområdet angränsar i söder till ett naturresevat (betesmarken vid Tjuvasten, kommunalt naturresevat). Det finns möjlighet att ansluta området till närliggande natur- och strandområden
Djurskyddsområde	x			Nej.
Växtskyddsområde	x			Nej.
Biotopskydd	x			Nej.
Miljöskyddsområde	x			Nej.
Vattenskyddsområde	x			Nej.
Naturminne	x			Nej.
Turismen och det rörliga friluftslivet			x	Programområdet ingår i riksintresse för det rörliga friluftslivet och turism.
Kustzon			x	Programområdet ingår i riksintresset för kustzonen.
Påverkan				
<i>Projektets omfattning</i>				
Är planen del av ett större projekt		x		Nej. Men däremot är planprogrammet ett stort projekt som påverkar omgivningen. Det kommer i sig skapa nya rörelsemönster och aktivera området på ett sätt som det inte varit tidigare.

Miljöpåverkan av det överordnade projektet		x		Miljökvalitetsnormer för vatten kommer att behöva utredas i det fortsatta planarbetet.
Dagvattenhantering			x	Avrinning av dagvatten kan bli problem i framtiden. Möjligheter till att skapa goda förutsättningar för dagvattenhantering kommer studeras vidare i ett fortsatt planarbete. Miljökvalitetsnormer för vatten kommer att behöva utredas i det fortsatta planarbetet.
Påverkan på trafiksituationen inom och utom planområdet			x	Planprogrammets förslag bedöms övergripande kunna innebära en ökning av tillkommande trafik vilket främst kommer att belasta Ehrnbergsvägen och Branteviksvägen. Nya trafikmönster kommer att studeras vidare i ett fortsatt planarbete. Transporter med farligt gods till hamnen passerar området på Ehrnbergsvägen och Branteviksvägen men kommer att avledas från Branteviksvägen till att istället gå öster om hamnområdet.
Påverkan på stads-/landskapsbilden /Landskapsbildsskydd			x	Berörs inte av landskapsbildsskyddet, däremot kommer stadsbilden att påverkas om det byggs höghus i ett sådant centralt läge.
Utnyttjande av -mark		x		God utnyttjande av mark inom tätorten, dessutom kollektivtrafiknära. Utnyttjar befintlig exploaterad mark istället för att ta ny mark i anspråk. Grönytor kommer tas i anspråk men kompenseras genom att man skapar nya grönytor inom programområdet samt tar tillvara på den vegetation/växtlighet som är bevarandevärd.
Utnyttjande av -Vatten	x			Inga vattenområden ingår i programområdet.
Utnyttjande av -Övriga naturresurser			x	De större träd som kan bevaras ska bevaras. De två solitärträden i nordvästra delen av planområdet bör skyddas i detaljplanen och med vite i exploateringsavtal. Programrådets innehåll bör innehålla förslag som bevarar uppvuxen vegetation, planterar nya trädader, alléer och parkstråk, möjliggör gröna takträdgårdar och väggar med klätterväxter, möjliggör fickparker.
Alstrande av - avfall		x		Ökad mängd avfall då det tillkommer nya bostadshushåll.

Alstrande av - föroreningar		x		Ökad trafik inom området kan ge ökade avgasföroreningar. Däremot ligger området nära kollektivtrafikförbindelser och p-normen för programområdet sänks något, för att uppmuntra kollektivtrafiksmöjligheterna.
Alstrande av - störningar			x	Ökad trafik kan ge högre bullernivåer inom Skansen. Lukt från omgivande verksamheter, bullernivåer, risker och föroreningar behöver utredas närmare i det fortsatta planarbetet.
Risker				
Hälsa			x	Riskutredningar som både omfattar verksamheter inom området och påverkan från närliggande områden (kemikalier från hamnen) samt riskpåverkan från farligt gods på järnväg och väg har gjorts för programområdet. De identifierade risker som bedöms kunna påverka riskbilden för kv Garvaren är transporter av farligt gods på närliggande vägar, transport av farligt gods på järnväg norr om området och förvaringen av gasol i närliggande industri. Bebyggelsefria skyddsavstånd har tagits i beaktande i framtagandet av planprogrammet för att därmed minska riskbilden.
Miljö			x	De föroreningar som ligger i marken kommer att behövas transporteras till en deponi.
Planen				
Ger planen möjlighet till miljöpåverkande verksamheter	x			Nej.
Avser planen reglera miljöpåverkande verksamheter				
Har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan	x			Nej.
Överensstämmelse med de nationella miljömålen	x			Ja, framförallt miljömål 15: God bebyggd miljö. Med förtätning av bebyggelse i kollektivtrafikhållplatsläge främjas god hushållning av mark.

Planens eventuella positiva inverkan på miljön, hälsa mm	God hushållning av mark genom föreslagen ny bebyggelse i Simrishamnns tätort i ett kollektivtrafikhållplatsläge samt med en väl utbyggd service i programområdets närhet.
Ställningstagande	Bedömningen är att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för aktuellt planarbete.

Katarina Wahlman

Planarkitekt

Linda Larsson

Planarkitekt/Tf enhetschef Plan- och bygg