



2022-12-01

DNR 2021/946

Detaljplan för Garvaren 11 och del av Simrishamn 3:1

Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län



2022-12-01

SAMRÅDSHANDLING

ADRESS: Simrishamns kommun, 272 80 Simrishamn

BESÖK: Stadshuset, Stortorget

TELEFON: 0414- 81 90 00

E-POST: kontakt@simrishamn.se

Innehåll

INLEDNING.....	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
PLANFÖRSLAG	32
KONSEKVENSER.....	48
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	61

INLEDNING

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse
- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Miljöundersökning/Miljöbedömning
- Barnkonsekvensanalys
- Bullerutredning, *Tyréns AB*,
- Riskutredning, *Tyréns AB*,
- Miljöteknisk markundersökning, *Deka Enviro AB*,
- Provtagningsrapport pumpstation, *Deka Enviro AB*,

Bakgrund

Samhällsbyggnadsförvaltningen sökte 29 oktober 2021 planbesked för ny detaljplan för Garvaren 11.

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 18 november 2021 § 241 att ge positivt planbesked för detaljplan för Garvaren 11. Detaljplanen tas fram genom standardförfarande.



↑ Här är vi

Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att, i enlighet med planprogrammet för Skansenområdet, möjliggöra för förtätning av bostäder och verksamheter i ett stationsnära och centralt läge i Simrishamns tätort.

Plandata

Planområdet är cirka 1800 m² stort och består av fastigheten Garvaren 11, som ägs av Klas Hanssons Åkeri Ab och fastigheten Simrishamn 3:1 som ägs av Simrishamns kommun



Översiktsbild över planområdet. Markering i rött visar planområdet.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Enligt 3 kap i miljöbalken (MB) ska mark- och vattenområden användas för de ändamål de är mest lämpade för, med hänsyn till läge, beskaffenhet och föreliggande behov. Användning som ur allmän synpunkt medför en god hushållning ska ges företräde. Fjärde kapitlet innehåller särskilda bestämmelser som berör vissa områden i landet som utgör riksintresse för natur- och kulturvärden. Det femte kapitlet innehåller föreskrifter om miljökvalitetsnormer för luft, vatten och miljö.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken eftersom planen medger förtätning i ett kollektivtrafknära läge och därigenom ger förutsättningar för ett mer hållbart samhällsbyggande.

Miljöpåverkan

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Framtiden, Översiktsplan för Simrishamns kommun, som vann laga kraft 2017-03-15, beskrivs planområdet, tillsammans med hela Skansenområdet, som ett utvecklingsområde där det förespråkas blandstad med bostads- och centrumändamål, kontor och icke-störande småskalig verksamhet.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av två gällande detaljplaner.

Förslag till ändring av stadsplanen för Garvaren mm i Simrishamn.

Denna detaljplan vann laga kraft 1987-12-01. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut. Kommunens interna plannummer är Simrishamn 112.

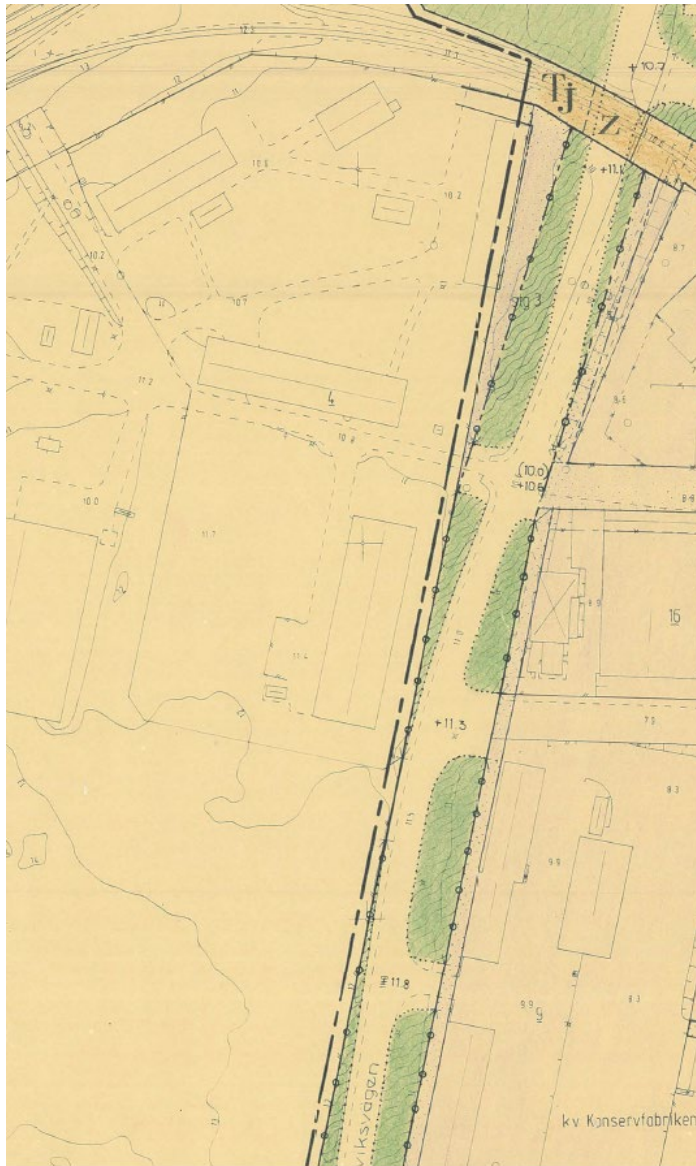


Gällande detaljplan för del planområdet

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Hamnområdet i Simrishamn

Denna detaljplan upprättades 1982-04-05 och fick laga kraft 1982-09-20.

Genomförande tiden för gällande detaljplan har gått ut. Kommunens interna plannummer är Simrishamn 99.



Utsnitt ur detaljplan för del planområdet

Övriga utredningar och dokument

Planprogram

Planprogram för Skansen var på samråd 11 maj till 15 juni 2016 och 26 augusti 2016 § 116 godkände Samhällsbyggnadsnämnden programsamrådsredogörelsen. Planprogrammet var en inledande del i planarbetet som syftade till att utreda planeringsförutsättningar och klargöra eftersträvarvärda kvalitéer att ta i beaktande. Planprogrammet ger övergripande riktlinjer och en lämplig huvudstruktur för utvecklingen av Skansensområdet.

Gestaltningssprogram

Gestaltningssprogram för Skansen antogs av Samhällsbyggnadsnämnden den 26 januari 2017 § 14. Gestaltningssprogrammet är framtaget för att samordna och säkra gestaltningen av allmänplatsmark som gator, parker, natur och torg, samt utformning och gestaltning av byggnader inom kvartersmark. Det är de offentliga rummen som ger denna stadsdel attraktivitet och identitet.

Utredningar & rapporter

- Översiktlig miljöteknisk undersökning, fastighet Garvaren 11
Genomförd av Dekas Enviro AB (2022-05-13)
- Provtagningsrapport pumpstation
Genomförd av Dekas Enviro AB (2022-06-30)
- Riskutredning Garvaren 11 Simrishamn,
Genomförd av Tyréns (2022-04-26)
- Bullerutredning
Genomförd av Tyréns (2022-06-01)

Riksintressen

Planområdet 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). Dessutom är Österlenbanan av riksintresse för järnväg (3 kap 8 § MB).

Riksintresse för kustzonen (4 kap 4 § MB)

Planområdet 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)

Planområdet 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.

Riksintresse för trafik, järnväg (3kap 8 § MB)

Planområdet gränsar till riksintresse för trafik – järnväg, (Ystad)-Simrishamnbanan även kallad Österlenbanan. Riksintresset ska säkra möjligheten att trafikera sträckningen med järnväg nu och i framtiden.

Övriga förordningar

Naturreservat

Söder om Ehrnbergsvägen ligger det kommunala naturreservatet för betesmarken vid Tjuvasten. Avståndet till naturreservatet är strax över 150 meter.

Skydd av natur

Det finns groddjur som större och mindre vattensalamander samt lövgroda i Skansens naturreservat som ligger strax söder om planområdet. Groddjuren är skyddade enligt artskyddsförordningen.

Kulturmiljöstråk

Planområdet 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.

Särskilt värdefull kulturmiljö

Hela centralorten och dess närmaste omgivningar är utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö med en stadsplan som till stor del är medeltida med oregelbundet formade kvarter och slingrande gator. Denna stadsplan var vanlig för kuststäderna fram till mitten av 1200-talet.

Fornlämningar

Inom planområdets finns inga kända fornlämningar. I närområdet finns det en hållristning (RAÄ nr: Simrishamn 30:1) och ytterligare en registrerad fyndplats för fornlämningar (RAÄ nr: Simrishamn 47).

Farligt godsled

Planområdet ligger inte i närheten av Länsstyrelsens utpekade områden för farligt godsled, men det ligger i närheten av järnvägen som kan användas som transportled för farligt gods. I dagsläget går det dock inga godståg på sträckan.

Riktlinjer för beaktande av översvämningsrisk vid fysisk planering

Generellt gäller att ingen ny bebyggelse ska planeras under 3 meter över havsnivån.

Strandskydd

Delar av planområdet ligger mindre än 300 meter från havet, vilket innebär att delar av området omfattas av ett utökat strandskydd.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet omfattar fastigheten Garvaren 11, marken är privatägd och ägs av Klas Hanssons Åkeri Ab samt fastigheten Simrishamn 3:1 som ägs av Simrishamns kommun. Planområdets sammanlagda areal är cirka 16 000 m²



Garvaren 11 från söder.



Garvaren 11 från nordöst



Garvaren 11 från nordväst



Simrishamn 3:1 från norr

Nuvarande markanvändning

Inom planområdet finns i nordöst (blå figur) en större byggnad som används av Klas Hanssons Åkeri AB. Byggnaden används som lagerlokal och plats för omlastning. Hela fastigheten är idag planlagd för verksamheter.

I nordväst (röd figur) är marken hårdgjord.

Områdets södra del (grön figur) är idag en oexploaterad gräsyta med växtlighet i mindre omfattning, naturvärdena i den södra delen av planområdet är mycket låga.

Planområdets östra del (gul figur) är Branteviksvägen, området är planlagt som allmänplats gata.

Blå figur markerar den plats inom planområdet som är bebyggd, byggnaden är cirka 50 meter lång 12, meter bred och 8 meter hög.



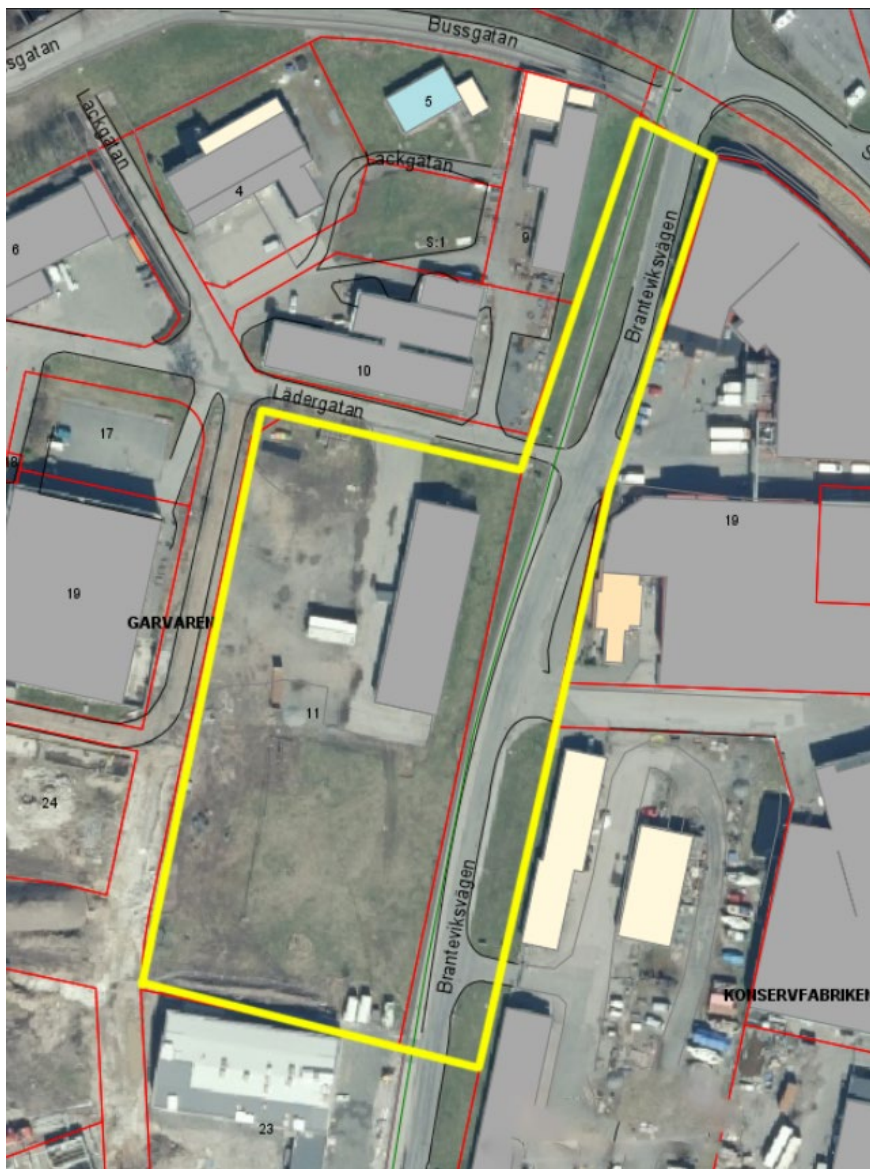
Bebyggelse

I planområdets nordöstra del finns en verksamhetsbyggnad som används av Klas Hanssons Åkeri. Byggnaden är cirka 15 meter bred, 50 meter lång och 7 m hög och uppförd i veckad gul och blå plåt och med ett flackt sluttande sadeltak.



Gator och trafik

Planområdet ramas in av Branteviksvägen i öster, Lädergatan i norr samt av Gesällgatan i väster och söder.



Planområde markerat i gult

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till stationsområdet med såväl tåg- och bussförbindelser, som har Simrishamns station som start- och slutpunkt.

Tågtrafiken trafikeras cirka en gång i timmen med anknytning till Ystad och Malmö.

Vatten

Strandskydd

Delar av Garvaren 11 omfattas vid ny planläggning av strandskydd, då delar av planområdet ligger inom 300 m från Östersjöns strandlinje. Syftet med strandskyddet är att bevara allmänhetens friluftsliv samt värna om land- och vattenområdets biologiska värden. All mark inom det föreslagna planområdet är sedan tidigare planlagd och strandskyddet är därför upphävt. Strandskyddet återinträder automatiskt när en befintlig detaljplan ersätts med en ny enligt 10 a § Lag (1998:811) om införande av miljöbalken. Strandskyddet behöver därför åter upphävas för denna detaljplan.

Mark och vegetation

Mark

Planområdets sluttar svagt mot havet, den uppmätta marknivån varierar mellan 12 meter i väster till 10 meter i öster. södra del består av en obebyggd mark med berg i dagen. Marken är planlagd för verksamheter i nuvarande detaljplan och är därför ej att betrakta som grönområde/naturområde. Det finns inga höga naturvärden inom planområdet.

Parkslide

I planområdets västra och södra gräns finns det ett känt bestånd av den invasiva växtarten Parkslide.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s kartdatabas utgörs jordarten inom aktuellt undersökningsområde av postglacial sand. I öster återfinns fyllning och i söder återfinns sedimentärt berg. I stora drag återfinns cirka 0–2 meter fyllning och sandiga jordarter med underliggande berggrund. Berggrunden är ytlig och slutar från sydväst till nordöst.



Utdrag från SGU:s jordartskarta

Hydrologiska förhållanden

Hela planområdet är beläget 10 meter över havet och bedöms inte utgöra något riskområde för översvämning eller erosion.

Radon

Information från Sveriges Geologiska Institut tyder på radonhalter inom låg- till normalriskintervallet. Byggnader ska uppföras radonskyddade.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Ledningar för dricks-, avlopps- och dagvatten finns främst i befintliga gator och gångvägar, som är belägna utanför eller i utkanten av planområdet. I fastighetsgränsen mot Lädergatan är ledningar dragna. Dessa ledningar finns tillgängliga i kommunens VA-karta.

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten.

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.

Planområdet ligger som lägst 10 meter över havet och bedöms därför inte löpa någon risk att drabbas av framtida havsnivåhöjning. Det kan dock uppstå problem i området på grund av dagvattenavledning då det finns instängda lågpunkter och berggrunden ligger nära marknivå vilket minskar möjligheterna till infiltration.

En VA-utredning har avropats från Österlen VA. Utredningen kommer att vara klar och presenteras i sin helhet i granskningshandlingarna.

Österlen VA har informerat Samhällsbyggnads förvaltningen att en ny pumpstation kommer att behöva uppföras för att täcka upp för ett ökat behov.

El och energi

Österlenkraft är nätägare för el inom planområdet och har ledningar inom planområdet. Inom detaljplanen för etapp I för Skansen planerades för en ny transformatorstation som kan täcka framtida behov.

Fjärrvärme finns i norra delen av planområdet. Främst koncentrerat kring Lädergatan.

Servitut och ledningsrätt

Det finns ett avtalsservitut för en vattenledning utanför planområdet men i plangränsen till Lädergatan.

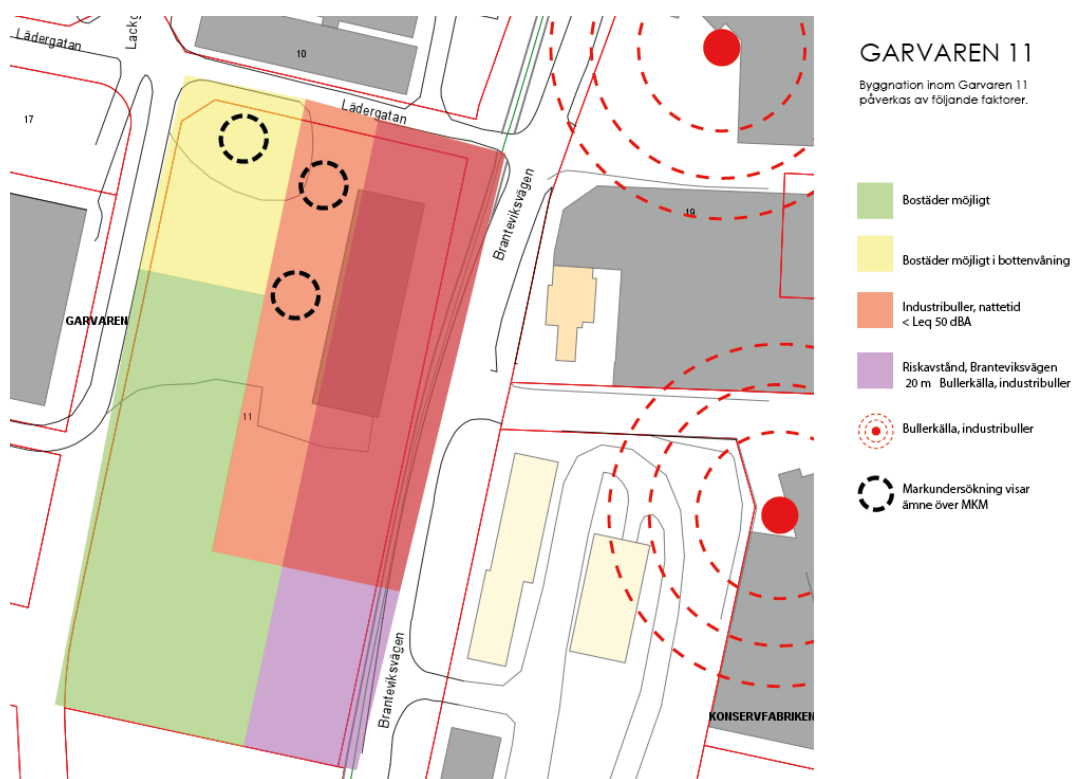
Avfallshantering

ÖKRAB ansvar för avfallshantering inom planområdet.

Buller och risker sammanställt

Bilden nedan visar en sammanställning av buller och riskfaktorer och hur dessa påverkar planområdets möjliga utformning.

I följande två avsnitt redovisas resultatet av bullerutredning och riskutredning närmare. Rapporterna finns även tillgängliga som bilagor.



Buller och risker sammanställt

Risker och störningar

Verksamheter

Tyréns AB har på uppdrag av Simrishamns kommun upprättat en riskutredning med avseende på olycksrisker med hantering av brandfarliga och explosiva varor samt andra kemikalier i planområdets närhet, samt undersöka akuta olycksrisker som kan påverka Garvaren 11.

Genomförda utredning

- Riskutredning Garvaren 11 Simrishamn (2022-04-26)

För att undersöka olycksriskernas påverkan identifieras sådana risker som har potential att påverka planområdet. De risker som identifierats är:

- Ammoniakhantering
- Industrier och liknande verksamheter (inklusive hamnen)
- Transport av farligt gods på väg.
- Transport av farligt gods och urspärning på järnväg.

Nedan följer riskanalys av de identifierade riskerna.

Ammoniak

De verksamheter som hanterar ammoniak i närheten av området är Simrishamns fryshus och Appelqvists fryseri. Ammoniak är ingen tillståndspliktig brandfarlig vara vilket innebär att exakta mängder inte behöver rapporteras till räddningstjänst. Det mest troliga scenariot bedöms vara att en mindre läcka uppstår. Ett sådant utsläpp kan initieras av fysisk påverkan på anläggningen, reparationsarbete eller genom långvarig korrosion. Om vätskeformig ammoniak släpps ut kommer den att förångas momentant vid utsläppet och spridas med vinden. Gasformig ammoniak sprids direkt med vinden. Det är endast vindar med ostliga inslag som bedöms medföra att ett eventuellt utsläpp sprids i huvudsak mot området. Beräkningarna för utsläpp av ammoniak visar att en koncentration som kan leda till dödsfall vid en timmes exponering sprider sig 140 meter från kylanläggningarna i hamnen. Ammoniak har en starkt stickande doft vilket

gör att de som kan förflytta sig kommer att ta sig ur det område där det finns risk för allvarligare skador.



Karta över kvarteret Garvaren 11 och dess omgivning. Gröna området visar ungefärlig placering av Garvaren 11. Markering 1 är Simrishamns Fryshus och markering 2 Appelqvists Fryseri.

Industrier och liknande verksamheter (inklusive hamnen)

Verksamheter som enbart hanterar gasol kräver inget skyddsavstånd, då de verksamhetsutövare med giltigt tillstånd idag (april 2021) är belägna på mer än 100 meter avstånd.

Det finns indikationer på att verksamheter inte förnyat sina tillstånd, och detta beaktas. Potentiell förvaring av gasol i områdets närhet innebär krav på

säkerhetsavstånd för svårutrymda lokaler 60 meter in från Branteviksvägen. Avståndet utgår från att brandteknisk avskiljning inte finns (annars möjligt att halvera), att 40 meter räknas bort pga. industriens kontorsbyggnader och vilken fastighet som ett framtida eventuellt tillstånd bedöms tillhöra.

Transport av farligt gods på väg

Branteviksvägen är endast i få fall den mest troliga vägen för att nå verksamheter inom hamnområdet, men det går inte utesluta att vissa transporter tar denna väg. Beräkning av riskmålet *samhällsrisk* utförs inte eftersom Branteviksvägen inte är en rekommenderad transportled, utan enbart eventuell väg till och från ett (mycket) begränsat antal avsändare och mottagare i området.

Sällanköpshandel, industri, bilservice och lager kan lokaliseras i nära anslutning, cirka 10 meter, till vägen under förutsättning att skador från avåkande fordon (på grund av hårda konstruktioner eller liknande) kan undvikas

Flerbostadshus kan lokaliseras cirka 20 meter från Branteviksvägen, i enlighet med kriterier i RIKTSAM.

Transport av farligt gods och urspårning på järnväg.

Riskerna med eventuell framtida trafik av godståg har utretts i ”Riskutredning avseende farligt gods, Stationsområdet SIMRISHAMN” (Tyréns AB, 2013). I samband med föreliggande detaljplan, har eventuell uppdaterad information eftersökts. Tyréns bedömning är att denna utredning är applicerbar även på detta förslag till detaljplan.

Kriterium för etablering av flerbostadshus på ett avstånd om 30 m understigs vid en ungefärlig trafikering om ca 6 godståg per dygn, med tillhörande farligt gods, vilket också är den trafikering som anger när risknivån vid fasad är att betrakta som låg. Garvaren 11 är belägen ca 120 meter från järnvägen och hänsyn behöver ej tas.

Sammanvägning av risker

Riskkällorna har behandlats var för sig främst på grund av att olika riskmått används vid bedömningen av dem. I de flesta fall har tillämpliga skyddsavstånd använts för att bedöma om situationen är betryggande. Skyddsavstånd kopplade till farligt gods är kopplade till beräknad individrisk och går inte att sammanväga med skyddsavstånd kopplade till förvaring av brandfarliga och explosiva varor eller spridning av ammoniak. Det skulle krävas mycket omfattande beräkningar för att bedöma sannolikhet för samtliga olycksförlopp kopplade till inkluderade riskkällor. För att ta höjd för osäkerheter kopplade till sammanvägningen av risker har konservativa antaganden genomgående använts vid bedömning av skyddsavstånd kopplade till de olika riskkällorna. Detta gäller antalet transporter med farligt gods, förvarade mängder brandfarlig och explosiv vara (då de maximala mängderna kopplade till de använda skyddsavstånden understigs kraftigt) och antagande om förvarad mängd ammoniak i kylanläggningar.

Samlad redovisning av risker

De identifierade risker som bedöms kunna påverka riskbilden för kvarteret Garvaren 11 är förvaringen av gasol i närliggande industri, hantering av ammoniak hos kylanläggningar samt i viss mån transporter av farligt gods på Branteviksvägen.

De verksamheter som eventuellt i framtiden etableras inom Garvaren 13, förutsätts vara icke-störande, alternativt får framtida tillståndsprocesser (tillstånd brandfarlig vara samt tillstånd miljöfarlig verksamhet) hantera eventuell lämplighet och påverkan. Att lokalisera verksamheter direkt i anslutning till bostäder kräver hänsynstagande.

Markföroreningar

Deka Enviro AB har på uppdrag av Simrishamns kommun upprättat en översiktlig miljöteknisk undersökning på Garvaren 11.

Planområdet är beläget inom verksamhetsområdet området Skansen. På detta verksamhetsområde bedrev Ehrnbergs och Son Läderfabrik verksamhet från 1940-talet fram till slutet av 1900-talet. Idag används delar av planområdet som lagerlokal och i viss mån som en plats för omlastning av gods. Ett flertal undersökningar kopplade till läderfabriken har tidigare gjorts inom ramen för detaljplanearbete på omkringliggande fastigheter.

Genomförda utredningar:

Översiktlig miljöteknisk undersökning, fastighet Garvaren 11,
(2022-05-13)

Rapport Provtagning Pumpstation,
(2022-06-30)

Rapporten provtagning pumpstation redovisar följande rekommendationer och slutsatser:

Alla halter förutom för bly och kadmium ligger under MRR. Halterna av bly och kadmium ligger under KM.

Vilket innebär att marken ges fri användning.

Den översiktliga miljötekniska undersökningen redovisar följande rekommendationer och slutsatser:

- Föroreningssituationen i mark och grundvattnet innebär inte några risker för människors hälsa eller för miljö med den nuvarande markanvändningen.
- Den översiktliga miljöundersökningen bör inte påverka det pågående planarbetet för Garvaren 11.
- I samband med eventuell exploatering bör miljökontroll utföras som underlag för masshantering samt slutprovtagning i schaktbotten/schaktväggar.
- Innan massor eventuellt grävs upp från det förorenade området måste en anmälan om efterbehandling (*enligt 28 § förordningen om miljöfarlig*

verksamhet och hälsoskydd) först lämnas in till tillsynsmyndigheten minst 6 veckor innan arbetena påbörjas.

- Om grundvattnet ska användas som dricksvatten bör vidare undersökningar göras.
- Att föroreningar har påträffats är anmälningspliktigt, därför skall denna rapport skickas till tillsynsmyndigheten.

Riktvärden som använts – KM och MKM

Ett områdes markanvändning avspeglar de verksamheter och aktiviteter som antas förekomma i området och därmed vilka grupper som bedöms exponeras samt i vilken omfattning exponeringen förväntas ske. Markanvändningen påverkar även de krav som kan ställas på skydd av naturresurser.

Naturvårdsverkets generella riktvärden anger föroreningshalter i mark under vilka risken för negativa effekter på människor, miljö och naturresurser normalt är acceptabel. Avsteg kan ibland krävas och platsspecifika riktvärden kan vara motiverade för att utreda.

Känslig Markanvändning, KM,

markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning. Alla grupper av människor kan vistas permanent inom området under en livstid.

KM gäller generellt för bostadsmark

Mindre Känslig Markanvändning, MKM,

markkvaliteten begränsar val av markanvändning till mindre känsliga typer av markanvändning

MKM gäller t ex kontor, vägar eller industrier.

Tabellen redovisar provpunkter där riktvärdet KM, enbart provpunkter och ämnen som överstiger KM redovisas i planbeskrivningen, fullständig rapport finns som bilaga.

Provpunkt				MS 6	MS 7	MS 8
	Under km	KM mg/kg	MKM mg/kg			
Barium, Ba		200	300	100	79	240
Kadmium, Cd		0,8	12	<0,20	0,94	<0,20
Kobolt, Co		15	35	16	3,6	2,7
Bly, Pb		50	400	2,6	46	450



Provtagningspunkter i Översiktlig miljöteknisk markundersökning

Miljöfarliga verksamheter

Inom planområdet finns ingen miljöfarlig verksamhet.

Buller

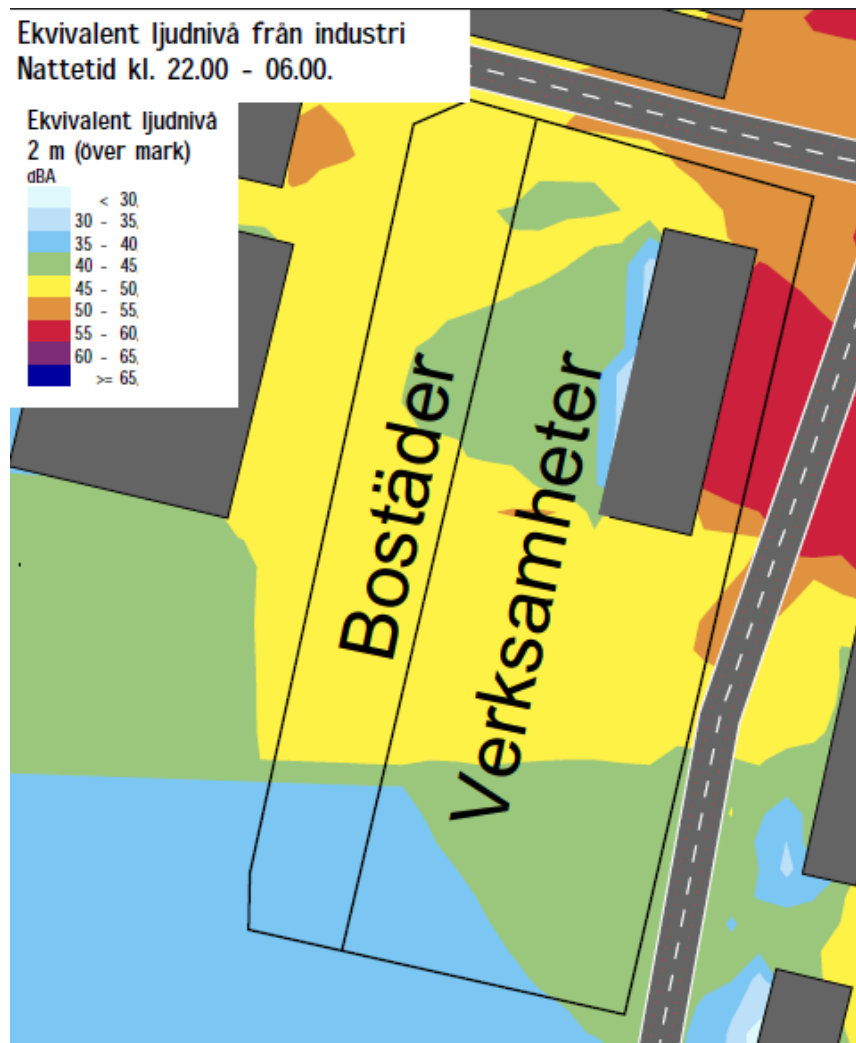
Tyréns har på uppdrag av Simrishamns kommun tagit fram utredningen. *Garvaren 11, Simrishamn – trafik- och Industribullerutredning för detaljplan* (2022-06-01).

Trafikbuller

Resultaten av visar att grundriktvärdet enligt Trafikbullerförordningen (ekvivalent ljudnivå 60 dBA) uppfylls på hela fastigheten.

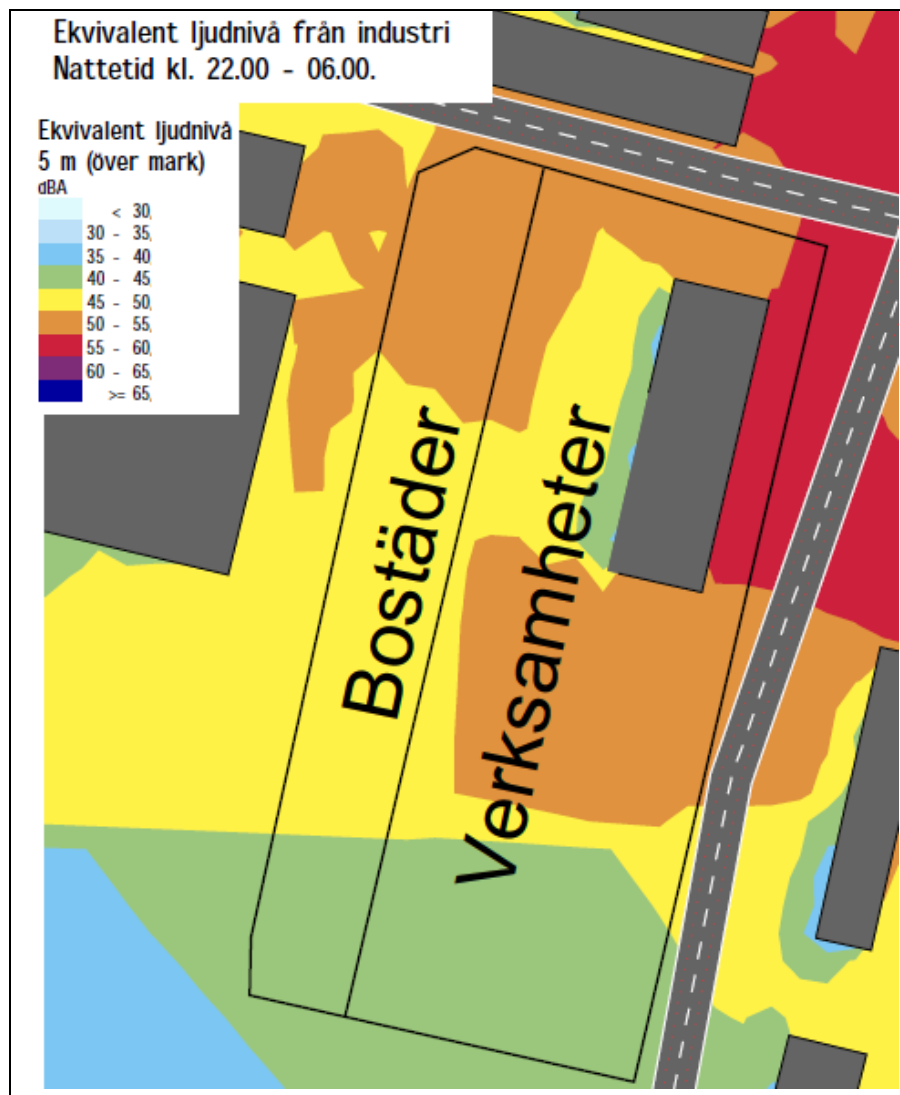
Industribuller

Öster om planområdet ligger dock ett antal befintliga industrier som bedriver verksamhet dygnet runt. Ljudnivån från industrierna under nattperioden gör att de norra delarna av fastigheten som hamnar i zon C (orange) från våning två och uppåt enligt Boverkets riktlinjer för industribuller. Detta område bör därmed inte planeras för bostäder i mer än ett plan. Gult område visar zon B vilket innebär att bostäder kan tillåtas om de planeras så att hälften av rummen har tillgång till en tyst sida. I grönt område kan bostäder planeras valfritt.



Industri buller ,2 meter över mark

Färg	Zon	Placering av bostäder
Grön	A	Bostäder kan planeras fritt
Gul	B	Bostäder kan tillåtas om de planeras så att hälften av rummen har tillgång till en tyst sida.
Orange /röd	C	Området bör inte planeras för bostäder.



Industri buller, 5 meter över mark

Färg	Zon	Placering av bostäder
Grön	A	Bostäder kan planeras fritt
Gul	B	Bostäder kan tillåtas om de planeras så att hälften av rummen har tillgång till en tyst sida.
Orange /röd	C	Området bör inte planeras för bostäder.

Arkeologi

Fornlämningar

Inom planområdets finns inga kända fornlämningar. I närområdet finns det en hållristning (RAÄ nr: Simrishamn 30:1) och ytterligare en registrerad fyndplats för fornlämningar (RAÄ nr: Simrishamn 47).

Historik

Planområdet ingår i det så kallade Skansenområdet. Det dominerades fram till och med 1970-talet av garveriindustrin Ehrnbergs & Sons Läderfabrik, som under en period sysselsatte 660 anställda och var internationellt kända för sina produkter. Spåren från kvarteret Skansens historia finns främst i marken. Det finns järnvägsräls från stickspåren som ledde in i området, växlar och industrideponier. Inga byggnader har kunnat bevaras då läder- och kemikaliehantering slitit hårt på dem. Gatustrukturen och namnen på gatorna bör bevaras då de tillsammans med garveri museet är de sista spåren från Simrishamns garveriepok. Sedan 1940-talet bedrevs verksamhet inom nuvarande fastigheterna Garvaren 3 och 13. Under 1940-talet tillverkades huvudsakligen kromgarvat botten- och ovanläder enligt industrikommissionens bestämmelser. Industriområde men har aldrig blivit fullt utbyggt. 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. Området planlades 1987 som



PLANFÖRSLAG

Områdets övergripande gestaltning och disposition



Illustrationsplan, visar en möjlig utformning av planområdet

Vision och syfte

Garvaren 11 som är en del av området Skansen är - med sin närhet till centrum, kollektivtrafik, hav och natur – ett av Simrishamns attraktivaste utvecklingsområden.

Planområdet är en del i förverkligandet av Skansen-området, en stadsdel med attraktiva bostäder, nya verksamhetslokaler, en attraktiv stadsmiljö, mötesplatser och 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.

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

Syftet med föreliggande detaljplaneförslag är att pröva lämpligheten i att ändra markanvändning inom planområdet. Förslaget innebär att det blir möjligt att bygga flerbostadshus och radhus om en våning inom planområdet.

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar huvudsakligen:

- Planlägga den västra delen av Garvaren 11, utmed Gesällgatan, som kvartersmark för bostadsändamål.
- Planlägga den östra delen av Garvaren 11, utmed Branteviksvägen, som kvartersmark för verksamheter.
- Planlägga en mindre del av planområdet utmed Branteviksvägen som teknisk anläggning, för att säkerställa byggnation av en pumpstation för vatten och avlopp.
- Nordvästra delen av planområdet planläggs för verksamheter samt bostäder i bottenplan
- Maxhöjder på bostadsbebyggelsen föreslås att anpassas efter 4 våningar.
- Exploaterings- och utformningsbestämmelser för ny bebyggelse.

- Maxhöjder på verksamhetsbebyggelse anpassas i syfte att harmonisera med bostadsbebyggelse.
- Strandskyddet upphävs för de delar av planområdet, där det återinträder vid ny planläggning
- Krav på sanering av mark som med farliga ämnen.
- Utformningsbestämmelser syftar till att exploatering sker i enlighet med planprogram och gestaltungsprogram för området.

Föreslagen markanvändning

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Detaljplanen föreslår mark som planläggs som GATA₁. Inom allmän platsmark för gata är planteringar, trottoarer, cykelbanor och annat, som hör en gata till tillåtet.

Detaljplanen föreslår mark som planläggs som PARK. Allmän platsmark för park ska där marken så tillåter, anläggas nedsänkt i förhållande till gata och omkringliggande kvartersmark, för att minska risken för översvämningar vid klimatförändringar. I parken finns möjlighet att anlägga lekplats, utegym, sittplatser och andra allmänna funktioner. Inom PARK-mark är det möjligt att anlägga allmännyttiga ledningar för till VA-ändamål.

Kvartersmark

Detaljplanen föreslår att delar av planområdet planläggs för bostadsändamål. Markanvändning **B** innebär att området är avsett för bostäder. Riskutredningen pekar på att svårutrymda lokaler, så som vårdboenden och liknanden är olämpligt på platsen.

Markanvändning **CKB₁** föreslås i den nordvästra delen av Garvaren 11. Marken är under nuvarande bullersituation enbart lämplig för bostäder i bottenplan. Bullerkraven är särskilt strikta för bostäder, varför andra användningar kan fungera på i upp till fyra våningar. Genom att tillåta centrumverksamhet och kontor ovanför boende i bottenplan kan nuvarande verksamhet fortsätta. Samtidigt skapas förutsättningar för många olika

användningar av mark i framtiden. Användningar som kan passa på platsen kan vara verksamheter för service, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan alternativt eller parkeringsanläggning.

Detaljplanen föreslår markanvändning **CJ₁K** i nordöstra delen av fastigheten Garvaren 11, vilket innebär att användningar som kan passa på platsen kan vara verksamheter för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan alternativt eller parkeringsanläggning.

Markanvändning parkering **P** föreslås på en ca 1200m² stor yta, området är placerat utmed Branteviksvägen tillfart till parkeringsytan föreslås ske ut mot Branteviksvägen.

Detaljplanen föreslår en teknisk anläggning, markanvändning **E**, avsedd för en pumpstation i syfte att säkerställa tillräcklig kapacitet i VA-nätet.

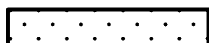
Användningsområdet föreslås till område norr om korsningen Branteviksvägen – Lädergatan.

Planbestämmelser

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

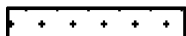
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Prickmark



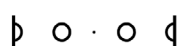
Marken får inte förses med byggnad. Med en bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande kan kommunen reglera att marken inte får förses med byggnader. Det är inte tillåtet att uppföra, bygga till eller flytta byggnader inom områden reglerade med prickmark.

Motivet med bestämmelsen syftar till att begränsa var nya byggnader får uppföras.

Plusmark

Marken får endast förses med komplementbyggnad. Med en bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande kan kommunen reglera att marken endast får förses med en viss typ av byggnader, som till exempel komplementbyggnader.

Motivet med bestämmelsen är att möjliggöra för komplementbyggnader på mark som mellan användningsområdena samt att göra det möjligt att bygga komplementbyggnader på platser där riktvärden för buller inte uppnås.

Utfartsförbud

Med utfartsförbudet kan kommunen reglera var det är möjligt att angöra fastigheten.

Motivet med bestämmelsen är att säkertställa en säker och förutsägbar trafiksituation som är anpassad efter det kommunala vägnätet.

h₁ & h₂ – Högsta totalhöjd

Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna totalhöjd på byggnadsverk. Byggnader tillåts vara maximalt 7,5 respektive 14 meter höga. Totalhöjd ska tolkas utifrån omgivande mark och en rekommendation är att utgå från höjder för omgivande vägar, park och natur. Detta för att anpassa höjder på byggnader till omgivningen och den skala som finns i det omkringliggande området.

Bestämmelsen syftar till att begränsa högsta totalhöjd på byggnadsbyggnader. Bestämmelsen gäller för användningsområdena för bostad, centrum, lager och kontor. Höjderna som regleras anses lämpliga i förhållande till befintlig bebyggelse.

Utformning

Utformningsbestämmelserna har anpassats till kommunens Gestaltningssystem för Skansen, som antogs av samhällsbyggnadsnämnden 26 januari 2017, §14. Mindre avsteg har gjorts för fasadmateriell som skiljer sig från de rekommendationer som togs fram i gestaltningssystemet. Fasad av skiffer som är ett naturstensmaterieil bedömdes inte sänka området utformningskrav och tilläts därför.

f₁

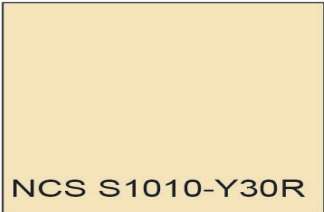
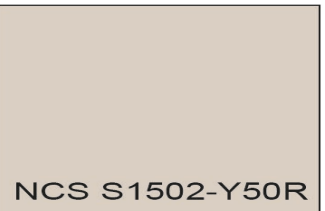
Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot väster eller söder (ljuddämpad sida), bestämmelsen har sin grund i den bullerutredning som genomförts.

Motivet med bestämmelsen är gällande riktvärden för buller ska uppnås. Genom att regelra att varje lägenhet har en *tyst sida* uppfylls riktvärdena för buller.

f₂ f₃ f₄ f₅ f₆ f₇

Bestämmelserna gällande utformning har tagits fram med utgångspunkt i Planprogrammet för Skansenområdet och Gestaltningssystemet för Skansenområdet.

Utformningsbestämmelserna f₂-f₇ har tagits fram för att säkerställa att den bebyggelse som tillåts inom planområdet harmoniserar och knyter an till existerande bebyggelsen i syfte att uppnå ett område av hög arkitektonisk kvalitet med hög detaljeringsgrad och en mänsklig skala.

 NCS S1010-Y30R	 NCS S2005-Y40R	 NCS S3020-Y50R
 NCS S0510-R70B	 NCS S1010-R70B	 NCS S1502-Y50R

Färgschema

Utförande

Bestämmelser om utförande används för att exempelvis reglera markens genomsläpplighet. För att säkerställa att bestämmelserna är möjliga att följa upp har de kombinerats med bestämmelser om utökad marklovsplikt. Gräs, grus, gräsarmering och genomsläppliga asfaltsanläggningar är några exempel på markbeläggningar som möjliggör infiltration av dagvatten.

Det åligger fastighetsägare att begränsa riskerna vid byggnation och se till att följande punkter följs.

b₁

Ventilation ska utföras med automatisk avstängning med signal från gasdetektor. Detektorerna ska reagera på ammoniak.

Ventilationen ska utföras med automatisk avstängning med signal från gasdetektorer. Detektorerna ska reagera på ammoniak för att kunna stänga ventilationen och skydda de som är inne i husen från ett utsläpp av ammoniak från verksamheter i hamnen.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra byggnation av bostäder inom området. Bestämmelsen bygger på en riskutredning som tagits fram av Tyréns på uppdrag av Simrishamns kommun.

b₂

Bottenvåning för byggnad ska uppföras med minst 3,3 meter mellan bärande bjälklag.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för att bottenvåning inom område med bestämmelse b₁ ska kunna användas för flera olika användningar.

Genom bestämmelsen säkerställs att bottenvåning inom användningsområdet kan fungera både som bostad och lokal för centrum-, kontor-, och verksamhetslokaler

b₃

Maximalt 50% av markytan inom egenskapsområdet får hårdgöras.

Motivet med bestämmelsen är att säkerställa att ytor för dagvattenhantering finns. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en lämplig dagvattenhantering i området.

Utnyttjandegrad

Bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar bebyggelsens omfattning. Regleringen tydliggör bland annat för fastighetsägare hur mycket som får byggas på den egna fastigheten och kringliggande fastigheter.

e₁ e₂

Planbestämmelserna e₁ och e₂ reglerar utnyttjandegraden för område markerat med respektive beteckning.

Motivet med bestämmelsen är att begränsa byggrätterna. Begränsningen i byggrätterna syftar till att säkerställa att parkering, dagvattenhantering, gemensamma komplementerbyggnader som miljöhus och cykelförråd ges förutsättningar inom fastigheten. Bestämmelsen syftar också till att säkerställa att ny byggnaders volymer anpassas efter omgivningarna.

Villkor för startbesked**a₁**

Marklov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markförorening avhjälpes.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken är lämplig för föreslagen markanvändning.

Egenskapsbestämmelser för hela planområdet

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt för all allmänplatsmark.

Strandskyddet är upphävt för all kvartersmark.

Strandskydd är upphävt inom hela planområdet, enligt PBL 4 kap. 17 §

Motivet med bestämmelsen är att säkerställa att strandskyddet inte återinträder. I avsnittet *Konsekvenser/strandskydd* utvecklas konsekvenser kring strandskyddet och argumenten för att upphäva strandskyddet presenteras.

Takvinkel

Största takvinkel är 45 grader

Minsta takvinkel är 30 grader

Motivet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaders volymer och tak får ett enhetligt uttryck och att intentionen i gestaltningsprogram och planprogram följs.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader från det att detaljplanen får laga kraft.

Begränsning av risker vid byggnation

Det åligger fastighetsägare att begränsa riskerna vid byggnation och se till att följande punkter följs:

- skötsel, underhåll och provning av detektorer och ventilationsanläggningar
- sprida information till hyresgäster och vid försäljning till köpare om skyddsavstånd mellan verksamheter och skyddsobjekt
- ta fram, öva och implementera handlingsplan för förflyttning och evakuering vid olika larm samt ta fram rutiner för hur de boende och de som vistas i utsläppsområdet informeras och övas i hur de ska agera vid ett gaslarm

Fastighetsägare ska ha kontakt med Räddningstjänsten under projektering, byggnation och drift av nya byggnader inom planområdet.

Illustration

Planbestämmelserna har utformats för flexibilitet gällande bostadstyp men med en begränsning av byggnaderna för att bebyggelsen ska anpassas till omgivningen, samt ge utsiktslägen, goda ljusförhållanden och siktlinjer för så många bostäder som möjligt. Detaljplanen innebär en breddning av markanvändning och föreslår flera typer av bostäder och boendeformer.

Samtliga illustrationer ska ses som *exempel på en möjlig utformning*.

Bostäder

Bostäder möjliggör görs inom planområdets sydvästra del. Planen föreslår cirka 25–30 lägenheter uppdelat på fyra byggnader.

De tre södra byggnaderna medger bostadsbygganden i tre till fyra våningar. Den norra byggnaden medger bostadsbygganden i markplan.

Öster om byggnaderna, föreslås en parkering en parkering med infart från Branteviksvägen.

Parkeringsbehovet för illustrerade byggnader är ca. 25–30 parkeringsplatser, illustrationen redovisar cirka 45 parkeringsplatser, samt tre tillgänglighetsanpassade.

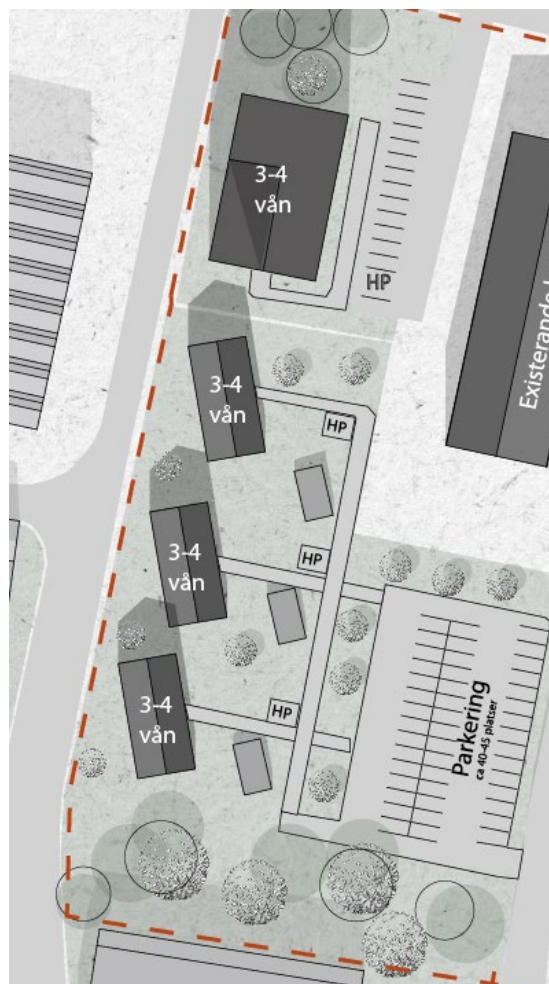
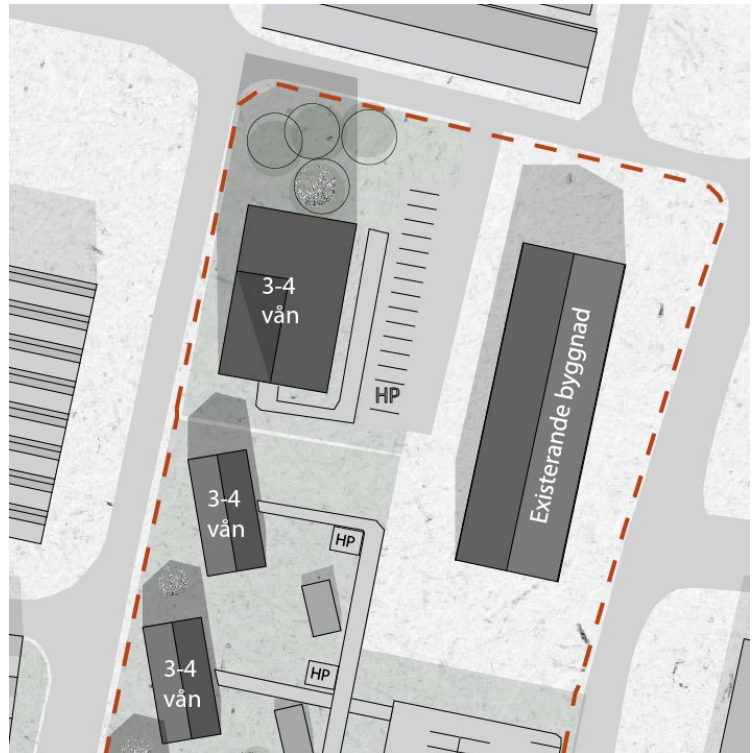


Illustration över möjlig utformning

Verksamheter

Detaljplanen innebär en breddning av markanvändning och föreslår flera typer av användningar i närheten av varandra.

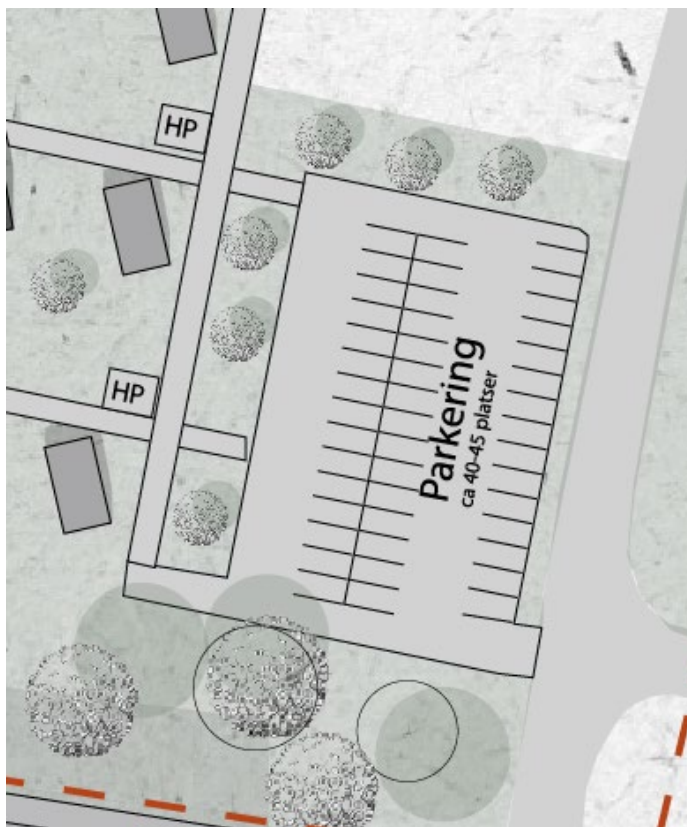
Planbestämmelserna för mark planlagd för verksamheter har utformats för att byggelse inom denna markanvändning ska anpassas till omgivningen, både i skala och omfattning, men även vilken typ av användning som tillåts.



Parkering

För föreslagna bostäder inom planområdet anordnas parkering inom kvartersmarken utifrån att det 1,1 p-platser/lägenhet i flerbostadshus och 2,0 p-platser/radhus.

Detaljplanen föreslår en anslutning från Branteviksvägen till en gemensam parkeringsyta. Bilparkering anordnas av fastighetsägare inom den egna kvartersmarken. Simrishamns kommuns parkeringsnorm ska följas.

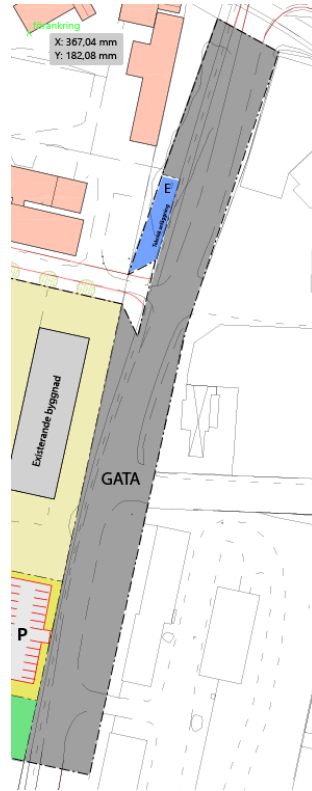


Illustrationsplanen visar att det finns goda möjligheter att anlägga parkeringar inom kvartersmarken och samtidigt klara parkeringskraven. Parkeringsytan i illustrationsplanen mellan de två byggnaderna är ca 550 m², denna yta är fullt tillräcklig för att skapa tillräcklig mängd parkerings för att följa Simrishamns kommuns p-norm.

Gata

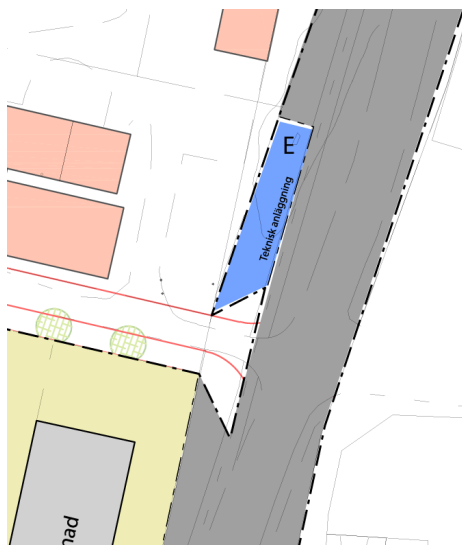
Detaljplanen föreslår att rådande förhållande kopplat till Branteviksvägen aktualiseras igenom denna detaljplan, i syfte att skapa en tydlig, lättförståelig och sammanhängande planmosaik.

Markanvändning GATA, möjliggör för gata, cykelvägar, gångvägar och planteringar.

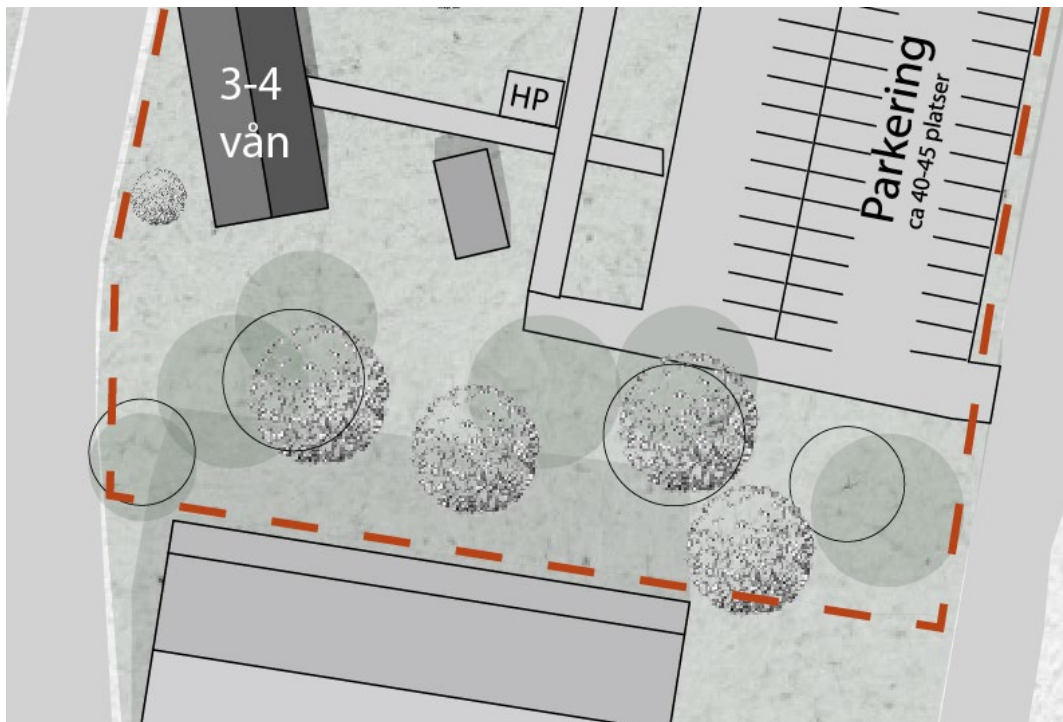


Tekniska anläggningar

Detaljplanen medger markanvändning Tekniska anläggningar. Området planläggs för att säkerställa att funktioner kopplade till vatten och avlopp.



Grönstruktur - PARK



Park- och naturområdena i förslaget kan rymma många funktioner som skapar tillfällen till möten exempelvis utomhusgym, boulebanor, samt lekplats för barn i olika åldrar. Ytorna samnyttjas även för fördröjning av dagvatten. Allmän platsmark park kan med fördel där marken så tillåter, anläggas nedsänkt i förhållande till gata och omkringliggande kvartersmark, för att minska risken för översvämningar vid klimatförändringar.

Teknisk försörjning

El och energi

Tillkommande bebyggelse ansluts till det kommunala fjärrvärmenätet och elnätet.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. De nya bostäderna planeras att anslutas till det kommunala Va-nätet.

Inom ramen för föreliggande detaljplan tas en VA-utredning fram utav Österlen VA. Utredningen kommer att vara klar och presenteras i sin helhet i granskningshandlingarna.

VA-utredningen innefattar bland annat förprojektering, kapacitetsutredning av befintligt ledningsnät, kalkyl för anslutning och eventuellt kapacitetshöjande åtgärder

Dagvattenhantering

Omhändertagande av dagvatten bör ske på inom kvartersmark, då det ligger i exploatörens intresse att utforma området så att framtida skyfall inte påverkar den nya byggnationen negativt. Fördröjning kan ske genom infiltration till exempelvis genom nedgrävda dagvattenmagasin kombinerade med olje- och slamavskiljning för att minska utsläpp. En annan lösning är att infiltration kan ske i ett öppet dagvattensystem med makadamfyllda svackdiken. I de fall där det inte är möjligt att omhänderta dagvattnet inom fastigheten ska dagvattnet kopplas till det kommunala dagvattennätet. Dagvatten bör fördröjas lokalt inom allmän platsmark innan det ansluts till det kommunala dagvattennätet.

Avfallshantering

Avfallshantering löses inom respektive fastighet. ÖKRAB har hand om sophämtning i Simrishamns kommun. Det finns i detaljplanen tillräckligt stora ytor för att säkerställa att sophämtning kan ske enligt de rekommendationer kommunen ÖKRAB lämnat till kommunen gällande sophämtning.

Störningar

Bullerskyddsåtgärder

Bullerutredningen har medfört följande egenskapskrav

Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot väster eller söder (ljuddämpad sida). Detta säkerställs genom planbestämmelse.

Strandskydd

Kommunen föreslår att strandskyddet upphävs inom planområdet, då det återinträder automatiskt när en detaljplan ersätts av en annan detaljplan.

Kommunens särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap 18 § för upphävande av strandskydd presenteras under avsnittet *Konsekvenser*.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

Bestämmelserna i Plan- och bygglagen och Miljöbalken om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas.

Detaljplaner ska miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, upprättas, om man vid behovsbedömningen kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

I den behovsbedömning som tagits fram i föreliggande detaljplan har följande ställningstagande gjorts:

Samhällbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap Miljöbalken och behov av att upprätta en strategisk miljöbedömning innehållandes en miljökonsekvensbeskrivning föreligger inte. Upprättad miljöundersökning finns som bilaga till planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap § 10 plan- och bygglagen ska gällande miljökvalitetsnormer i 5 kap miljöbalken följas i planläggningen. Planförslaget bedöms inte innebära ändrade förutsättningar i förhållande till dagsläget och nivåerna för befintlig bebyggelse bedöms inte förändras.

Påverkan på luft

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

Mätningar av luftföroreningar görs av Skånes luftvårdsförbund och inga värden överskrider i Simrishamns kommun. Ökade trafikmängder bidrar i viss mån till ökade utsläpp av luftföroreningar framför allt kolmonoxid, kväveoxider, kolväten, partiklar och ozon som släpps ut från bilar. Ökningen bedöms dock bli så marginell att det inte innebär något överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft.

Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna gällande miljökvalitetsnormerna för luft i Simrishamns kommun.

Påverkan på vatten

Närmaste vattenrecipient är Östersjön som ligger ca 250 meter från planområdet. Planens genomförande bedöms inte medföra att recipienten påverkas negativt. Statusbedömning i VISS-vattenkarta för kustvattnet i Östersjön, utanför Simrishamn, anges hålla god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus med en tidsfrist för 2027.

Strandskydd

I miljöbalken 7 kap. 18 § anges att om strandskyddet har upphävts för ett område i detaljplan enligt plan- och bygglagen, gäller strandskyddet åter om området upphör att omfattas av detaljplanen eller detaljplanen planläggs på nytt. För att upphäva strandskyddet krävs att särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap 13–18 §§ ska finnas och en fri passage utmed vattnet ska alltid finnas kvar. Eftersom gällande detaljplan ersätts med en ny följer här kommunens särskilda skäl till att strandskyddet inte ska återinföras enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken och att det upphävs.

Kommunen lyfter följande särskilda skäl för upphävande av strandskyddet, eftersom området:

- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse

VA

Risken för negativ påverkan på grundvatten och ytvatten blir större vid exploatering och förtätning då andelen hårdgjorda ytor blir större. Planens genomförande bedöms inte medföra problem med dricksvattenförsörjning, omhändertagande av spillvatten eller dagvatten.

Hälsa och säkerhet - Buller

Buller

Den 1 juni 2015 trädde nya riktlinjer i kraft gällande buller vid bostadsbyggande i form av Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (Svensk författningssamling, förordning 2015:16). I förordningen finns bestämmelser om riktvärden gällande buller utomhus vid bostadsbyggnader från spårtrafik och vägar. Bestämmelserna ska tillämpas vid planläggning, i bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa är uppfyllt enligt 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900). I och med riksdagsbeslut uppdaterades 3 § från och med den 2017-07-01 till 5 dB högre värden än i ursprungsformuleringen.

Riktvärde för buller dagtid

	Leq dBA	Max dBA
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas	60 dBA ^{a)}	-
- Dock om bostaden <35 m ²	65 dBA ^{a)}	
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50 dBA	70 dBA
Högsta ljudnivå vid fasad på en luddämpad sida	55 dBA	70 dBA (kl. 22-06)

a) Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot luddämpad sida.

Riktvärde för nattligt buller

	Leq dag (06-18)	Leq kväll (18-22)	Leq natt (22-06)
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder	50 dBA	45 dBA	40 dBA

Vägtrafikbuller

Bullerutredningen som genomförts av Tyréns visar att grundriktvärdet enligt Trafikbullerförordningen (ekvivalent ljudnivå 60 dBA).

uppfylls på hela fastigheten. Planerade bostäder kan därmed byggas med valfri planlösning utan krav på bullerdämpande kompensationsåtgärder med avseende på trafikbuller.

Tågtrafikbuller

Tack vare det korta avståndet till själva stationen hålls tågens hastighet nere vid själva tågpassagen vilket medför att beräknade bullernivåer ligger klart under riktvärdena.

Externt industribuller

Öster om planområdet ligger ett antal befintliga industrier som bedriver verksamhet dygnet runt. Ljudnivån från industrierna under nattperioden påverkar framför allt de norra delarna av fastigheten.

- Orange område visar zon C från våning två och uppåt enligt Boverkets riktlinjer för industribuller. Detta område bör därmed inte planeras för bostäder.
- Gult område visar zon B vilket innebär att bostäder kan tillåtas om de planeras så att hälften av rummen har tillgång till en tyst sida.
- Grönt område visar zon A vilket innebär att Boverkets riktlinjer uppfylls, och bostäder planeras valfritt.



Industribuller L_{eq} dBA 5m (över mark), nattetid 22.00-06.00

Gemensamma uteplatser kommer kunna anläggas i markplan i anslutning till bostäderna. Om en gemensam uteplats finns kan eventuella privata uteplatser som balkonger byggas utan krav på att bullerriktvärden uppfylls.

Bullernivåerna i området är relativt låga vilket gör att riktvärden för högsta ljudnivå inomhus kommer uppfyllas med standardfönster (dock minst R_w 34 dB/ R_w + Ctr 29 dB) och fasadmateriell som uppfyller normal värmeisolering.

Med föreslagna åtgärder bedöms gällande riktvärden för industribuller kunna uppnås.

Hälsa och säkerhet - Markföroreningar

I en ytlig punkt inom den nordvästra delen av fastigheten som planeras för verksamheter påträffades förhöjda halter av metallerna bly (över MKM) och barium (över KM). I två ytliga punkter inom östra delen av fastigheten påträffades förhöjda halter av metallerna kobolt (över KM) och kadmium (över KM). Förorenade områden behöver saneras innan marken kan exploateras och bebyggas. Markens lämplighet ska säkerställas genom villkorat bygglov enligt PBL 4 kap 14§. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att detaljplanen påverkar föroreningssituationen positivt.

Enligt den miljötekniska undersökningen som genomfördes under våren 2022 visar resultaten att merparten av området uppfyller de kriterier som bedöms tillämpbara för den planerade markanvändningen, inom områden med planerad bostadsbebyggelse påträffades inga markföroreningar.

Detaljplanen ställer krav på avhjälpandeåtgärder på de delar av området som är förorenade.

Hälsa och säkerhet - Risk

Ammoniak

Beräkningarna för utsläpp av ammoniak visar att en koncentration som kan leda till dödsfall vid en timmes exponering sprider sig 140 meter från kylanläggningarna i hamnen. Det gränsvärde (1500 PPM) som använts i *Riskutredning Garvaren 11*, Tyréns, 2022-04-26, förutsätter en timmes exponeringstid. Gränsvärdet med koncentrationen 5000–7000 ppm är intressant om man utgår från exponeringstid. Vid dessa koncentrationer kan människor avlida vid kortare exponering (ingen specifik tid definierat i gränsvärdet). Detta är koncentrationer som uppkommer upp till drygt 75 meter från kylanläggningens direkta närhet, enligt genomförda beräkningar. Det innebär att så pass hög koncentration kan nå en liten del av kvarteret Garvaren. Sådan koncentration kan vara livshotande vid kortare exponering varför det är viktigt att åtgärder inom Skansenområdet införs.

Låga halter av ammoniak uppfattas genom dess starka lukt och är inte akut farlig vilket innebär att evakuering av utsläppsområden kan vara möjlig

innan skadliga halter uppnås. Detta förutsätter att de människor som finns i utsläppsområdet har goda möjligheter till förflyttning. Vid lukt av ammoniak förflyttar sig människor ofta utan ytterligare varning, eftersom lukten är så stark och obehag uppfattas.

En åtgärd som föreskrivs i detaljplanen är att installera gasdetektorer inom kvarteret Garvaren som vid detekterad ammoniak ger signal som gör att boende förflyttar sig in i byggnaden. Detta kräver att ventilation i byggnaderna stängs vid detekterad ammoniak samt att boende på området informeras och övas i hur de ska agera vid gaslarm (det vill säga ta sig in, stänga fönster och dörrar samt hålla sig informerad via exempelvis radio eller kommunens hemsida).

En annan åtgärd som inte är möjligt att införa i detaljplanen är möjligheten att gå ut med ett VMA – Viktigt meddelande till allmänheten så fort SOS får kännedom om ett utsläpp av ammoniak. Detta kan göras via tutor men även via SMS till alla som befinner sig inom ett visst område. VMA meddelande är ett väl inarbetat varningssystem i Sverige.

Med dessa aspekter och åtgärder sammantaget görs enligt riskutredningarna bedömningen att riskerna med hantering av ammoniak på intilliggande fastigheter kan accepteras.

Kemikalier i hamnen och närliggande industriområde

Utredningarna för kemikalier i hamnen och närliggande industriområde visar att det endast är förvaringen av gasol som bedöms kunna påverka kvarteret Garvaren 11.

Den verksamhet som ligger närmast kvarteret Garvaren har varit dimensionerande vid bedömningen. Det längsta rekommenderade avståndet mellan förvaring och gasol och andra verksamheter är 100 meter. Detta avstånd gäller för svårtutrymda lokaler. I SÄIFS 2000:4 nämns samlingslokal, skola, sjukhus och daghem som exempel på sådana verksamheter. Brand eller explosion med gasol bedöms kunna påverka kvarteret Garvaren inom ett område 60 meter från Branteviksvägen om liknande verksamheter inte kan uteslutas. Denna slutsats bedöms gälla för hela den sträcka av Branteviksvägen som passerar kvarteret Garvaren eftersom det finns flera

verksamheter med gasol som ligger så nära att en olycka med gasol kan påverka Garvaren 11.

Skyddsavstånden som använts är framtagna för att ta hänsyn till både liv och hälsa, och ge en säker hantering, och bedöms därför vara tillämpbara för att på en övergripande nivå hantera risker med kemikalier.

Bostäder ska lokaliseras på ett avstånd om 20 meter från Branteviksvägen. Svårutrymda lokaler (bostäder räknas ej hit) ska upprätthålla ett avstånd om minst 60 meter från Branteviksvägen. Med dessa aspekter och åtgärder sammantaget görs enligt riskutredningarna bedömningen att riskerna med hantering av kemikalier på intilliggande fastigheter kan accepteras.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör därför bedömningen att detaljplanen med föreslagna skyddsåtgärder kan genomföras.

Bostäder, sällanköpshandel, industri, bilservice och lager betraktas inte som svårutrymd lokal.

Om det går att säkerställa att verksamheter utan giltigt tillstånd inte hanterar gasol kan denna åtgärd utgå. Alternativt kan krav ställas på verksamhetsutövaren om att förvara gasolen brandtekniskt avskilt, eller inom en viss fastighet (inte närmast Branteviksvägen).

Transport av farligt gods på väg

Branteviksvägen i endast få fall är den mest troliga vägen för att nå verksamheter inom hamnområdet, men beräkningar genomförs eftersom det inte går att utesluta att vissa transporter tar denna väg.

Tyréns slår i sin riskutredning utifrån individriskberäkningarna för farligt gods fast att individrisken 10^{-7} per år understigs på cirka 20 meters avstånd från vägen. Individrisken understiger 10^{-5} per år redan vid Branteviksvägens kant.

Detta innebär att i enlighet med kriterier i RIKTSAM kan flerbostadshus lokaliseras cirka 20 meter från Branteviksvägen.

Det innebär också att sällanköpshandel, industri, bilservice och lager kan lokaliseras i nära anslutning till vägen under förutsättning att skador på avåkande fordon (på grund av hårda konstruktioner eller liknande) kan

undvikas. Beaktat att hastigheten på vägen är 50 km/h bedöms avåkningsavståndet av fordon nå ett tiotal meter in på området. Med anledning av detta ska ett bebyggelsefritt avstånd om 10 meter upprätthållas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör därför bedömningen att detaljplanen ur ett riskperspektiv kan genomföras.

Markradon

Mätvärdena tyder på radonhalter inom låg- till normalriskintervallet (lågriskmark 0-10 kBq/m³, normalriskmark 10-50 kBq/m³). Baserat på resultat från markradonmätningen görs bedömningen att radonskyddat byggande är nödvändigt. Det rekommenderas därmed att golv och väggar inte ger uppenbara otätheter mot mark. Rör genomföringar i bottenplatta och källaryttersväggar bör tätas. Andra rekommenderade åtgärder kan vara att undvika kantisolering som släpper igenom jordluft längs ytterkanterna på betongplattan.

Riksintressen

Planområdet är idag planlagd för industriverksamhet. Planläggning i föreliggande detaljplan föreslår, bostäder, verksamheter, park och infrastruktur för att stärka dessa. Hela planområdet 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 rekreationsområden. Mindre 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).

Riksintresse för kommunikation, Österlenbanan gränsar till planområdets norra gräns. Bostäder som föreslås ska enligt utredningar som genomförts inte utsättas för bullernivåer över de rekommenderade riktlinjerna. Detta medför att byggnationen inte bör påverka riksintresset negativt. Det ger i stället möjlighet för fler människor att bosätta sig inom kort avstånd till stationen och öka andelen resenärer för tågtrafiken.

Natur- och kulturmiljö

Biologisk mångfald, djurliv och växtliv

Områdets brist på skötsel har möjliggjort en invasion av parkslide. Denna bekämpas för tillfället och bekämpningen gör att det endast kommer finnas begränsade naturvärden kvar inom det berörda området. Efter att planen har genomförts kommer ett mindre parkområde att genomföras i den södra delen av planområdet. Kommunens bedömning är att det kommer att vara positivt för den biologiska mångfalden, djur- och växtlivet.

Hushållning med naturresurser

Exploatering sker genom förtätning inom ortsavgränsningen på redan ianspråktagen mark. Kommunens bedömning är att hushållning med naturresurser är god.

Kulturmiljö

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom särskilt värdefull kulturmiljö enligt regionala kulturmiljöprogrammet Simrishamn – Simrislund som innehåller särskilt värdefulla kulturmiljöer, dessutom för kulturmiljöstråken Skånelinjen (Per Albin-linjen) samt Malmö-Simrishamn järnväg. Om ny bebyggelse utformas utan att anpassas till ortens struktur finns risk att ortens kulturmiljövärden skadas. Norr om järnvägen ligger Simrishamns stadskärna som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

Föreslaget utbyggnadsområde kan påverka hur riksintresset och omkringliggande kulturmiljö uppfattas genom att stadsbilden förändras och det kan uppstå nya bebyggelsemiljöer som inte passar in i miljön. Ett gestaltungsprogram har tagits fram för att anpassa bebyggelsen till den befintliga kulturmiljön. Detta har lett till planbestämmelser som styr utformning och utseende på den bebyggelse som tillåts i detaljplanen.

Sociala konsekvenser

Bostadsbehov och bostadsbebyggelse

Planförslaget möjliggör för en ökad bostadsbebyggelse inom kommunen och befolkningsökning i enlighet med översiktsplanens, bostadsförsörjningsprogram och kommunens mål. Bostäderna skulle fylla ett behov av lägenheter som finns i Simrishamns kommun.

Rekreation

Planen ska förstärka stråket till och från stationen via området från verksamheter och bostadsområden i södra Simrishamn. Området bör utformas så att det inbjuder till promenader och annan rekreation, till exempel sittplatser, andra mötesplatser eller rekreationsmöjligheter. I och med att verksamhetsområdet omvandlas till en ny blandstads-stadsdel, tillgängliggörs området så att rörligheten inom Simrishamn blir bättre. Det idag relativt "stängda" verksamhetsområdet, som genom andra detaljplaner

börjat luckras upp. Öppnas därmed upp ytterligare och blir tillgängligt för de oskyddade trafikanterna.

Tillgänglighet

Vid utarbetandet av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats enligt tomtkraven för tillgänglighet 8 kap. 9 § PBL samt har utformningskrav för tillgänglighet beaktas enligt 8 kap. 1 § PBL och 3 kap. 4 § PBF.

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn tagits till tillgänglighetsaspekter. Det finns möjlighet att skapa tillgängliga parkeringsplatser i anslutning till entréer och höjdskillnaderna i området bedöms inte påverka områdets möjlighet att utformas tillgänglighetsanpassat. Det kommer bli lättare att nå stationen och de centrala delarna av Simrishamn ifrån bostadsområden och verksamheter söder om järnvägen.

Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt PBL kan uppfyllas

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.

Barnperspektivet

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. Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Planförslaget innebär att allmänna ytor med gatumark och gång- och cykelväg och parkmark säkerställs, samt att yta planeras för skola/förskola.

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

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd 2022 Q3

Granskning 2022 Q4 / 2023 Q1

Antagande 2023 Q2-3

Laga kraft 2023 Q2-3

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 60 månader från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Markägarförhållande

Simrishamn 3:1 ägs av Simrishamns kommun.

Garvaren 11 ägs av Klas Hansson Åkeri AB.

Ansvarsfördelning

Simrishamns kommun ansvarar för iordningsställande av allmän platsmark.

Fastighetsägare ansvarar för iordningsställande av kvartersmarken inom sin fastighet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänplats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering justeras efter kvartersmark och allmän plats i detaljplanen vilket initieras och bekostas av Simrishamns kommun.

Lantmäteriförrättning

Respektive fastighetsägare står för initiering av och kostnad för fastighetsbildning och eventuell nybildning av eventuella gemensamhetsanläggningar.

Ekonomiska frågor

Plankostnadsavtal

Kostnaderna för en ändring detaljplan belastar i ett första skede exploateringsprojekt Skansen, etapp 3.

Planavgift

Simrishamns kommun svarar för plankostnaderna. Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Gatukostnad

Simrishamns kommun svarar för gatukostnaderna. Ersättning enligt gatukostnadsutredning tas ut i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Elledningar

Befintliga ledningar är kvar i oförändrat läge och utförande. Om det skulle bli aktuellt med flytt av befintliga anläggningar ska exploitören/byggherren stå för de kostnader som uppstår. Det gäller även eventuell skada som uppstår i samband med exploatering/flytt av ledningar.

Va-ledningar

Österlen VA anlägger och bekostar nya ledningar och anslutningspunkter som behövs för anslutning. Ledningar inom den egna fastigheten står respektive fastighetsägare för.

Dagvatten

Dagvatten bör tas om hand inom den egna fastigheten. Det dagvatten som inte kan infiltreras eller på annat sätt omhändertas inom fastigheten avleds till förbindelsepunkten för kommunalt dagvatten.

Markföroreningar

Exploatören ansvarar för sanering av eventuella markföroreningar inom fastighetsgräns. Detta enligt tillsynsmyndighetens, miljöförbundet, krav. Om markföroreningar påträffas, till exempel vid schaktning, ska tillsynsmyndigheten (miljöförbundet) informeras enligt 10 kap 11 § Miljöbalken. Exploatören ska då utföra markföroreningsundersökning och sanering om det behövs

Arkeologi

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

MEDVERKANDE

I planarbetet har Anna Eliasson - stadsarkitekt, David Tufvesson – planarkitekt, Katarina Wahlman Stridsman - planarkitekt, Anders Andersson – projektledare, Karina Knutsson – trafikingenjör, Camilla Nilsson - Österlen VA, Linda Larsson – chef för enheten för offentliga miljöer och Maria Florén – chef för planeringsenheten medverkat.

Planeringsenheten

Oscar Karlsson

Planarkitekt