



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Garvaren 13 m.fl. (Skansen II) i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

DNR 2016/376

Upprättad 2018-11-22

Hur samrådet har bedrivits

Förslag till detaljplan för Garvaren 13 m fl (Skansen II) i Simrishamn, Simrishamns kommun har varit föremål för samråd under perioden 11 juni – 27 juli 2018. Kungörelsen och kallelse till samrådsmötet publicerades i Ystad Allehanda den 9/6-2018. Detaljplanehandlingarna har under samrådstiden funnits tillgänglig på Simrishamns kommuns hemsida, Stadshusets foajé, Simrishamns bibliotek samt sänts till berörda sakägare och myndigheter.

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

Totalt har det inkommit 12 yttranden under samrådstiden.

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

Ett samrådsmöte hölls i Simrishamns stadshus vid Stortorget, Simrishamn den 20 juni 2018-06-20. Vid samrådet medverkade planarkitekt Linda Larsson och planarkitekt David Tufvesson från plan- och exploateringsenheten. Utöver tjänstepersonerna deltog fem personer från allmänheten, en kvinna och fyra män. Mötet inleddes med en genomgång av planprocessen och en presentation av samrådsförslaget. Frågor och efterföljande diskussion handlade om vilka begränsningar planen kan medföra för befintliga verksamheter, befintliga verksamheters bullerpåverkan på föreslagen bostadsbebyggelse och de åtgärder som kan krävas samt möjligheten att bedriva verksamhet i bottenvåning på husen kring Lyckebyhuset. Diskussion och frågor handlade också om de restriktioner förslaget kan medföra för befintliga fastigheter samt de transporter av farligt gods som sker på Branteviksvägen.



Inkomna yttranden:

Länsstyrelsen (2018-09-07, anstånd till förlängd svarstid t.o.m. 2018-09-07)
Lantmäteriet (2018-06-21)
Trafikverket (2018-07-10)
Region Skåne (2018-06-28)
Sydöstra Skånes räddningsförbund (2018-06-12)
Byggnadsnämnden (2018-06-25)
Gatu & parkenheten, Simrishamns kommun (2018-07-03)
Kultur och fritidsnämnden, Simrishamns kommun (2018-07-06)
Socialförvaltningen, Simrishamns kommun (2018-06-12)
Simrishamns bostäder, Simrishamns kommun (2018-07-10)
Feministiskt initiativ (2018-06-20, 2018-06-21 samt 2018-07-13)
Fastighetsägare till Garvaren 11 (2018-07-16)

Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden

Under samrådet har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

- Ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar
- Siffror i bullerutredningen angående tågtrafiken 2040
- Positiva synpunkter angående blandad bebyggelse i kollektivtrafikhöga läge
- Redaktionella synpunkter angående fastighetsbeteckningar och gatunamn
- Parkeringsplatser och förtydligande kring antalet bil- och cykelparkeringsplatser efterfrågas samt vilka planer som finns på lekplats
- Våningsantalet på det hus som föreslås innehålla förskola i bottenvåning
- Total- och byggnadshöjd för föreslaget allaktivitetshus.
- Information om en grannfastighets verksamhet och dess eventuella påverkan på föreslagna bebyggelse i planförslaget
- Beskrivning av skyddade arter, lövgroda, större och mindre vattensalamander
- Miljö kvalitetsnormer för vatten
- Strandskydd
- Dricksvattenförsörjning
- Buller från verksamheter och trafik
- Markföroreningar
- Risk för olyckor från kemikaliehantering



Under planprocessens gång kommer planförslaget kompletteras med olika utredningar

Inför upprättandet av granskningsförslaget bedöms följande utredningar sammanfattningsvis kompletteras till planhandlingarna:

- Bullerutredningen kompletteras med korrekta siffror gällande tågtrafiken och bullerberäkningar för samlat trafikbuller
- Miljöteknisk markundersökning bör ge en samlad bild av områden som inte valts att utredas vidare och varför
- Bemötande av länsstyrelsens yttrande över riskutredning

Revideringar i planhandlingar inför fortsatt arbete

Efter samrådet har planhandlingarna sammanfattat reviderats i följande avseenden:

- Byggnadshöjder har setts över
- En byggrätt har utökats mot Ehrnbergsvägen
- Plankartan har kompletterats med plushöjder för gator
- Planbeskrivningen kompletterats med uppgifter om miljökvalitetsnormer för vatten och dricksvattenkapacitet
- Planbeskrivningen har kompletterats med karta som visar konflikter och skyddsavstånd mellan verksamheter och bostadsbebyggelse
- Planbeskrivningen har förtydligats under rubriken *Buller*
- Planbeskrivningen har förtydligats och markundersökning/riskbedömning uppdaterats
- Planhandlingarna har kompletterats i plankartan med ett ”g” och i planbeskrivningen med en text om gemensamhetsanläggning
- Bullerutredningen har uppdaterats med korrekta siffror gällande tågtrafiken 2040
- Planbeskrivningen har förtydligats angående p-normen och antalet parkeringsplatser

Kvarstående synpunkter på samrådshandlingarna

Myndigheter, statliga verk

Inga myndigheter eller statliga verk bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med det fortsatta detaljplanarbetet.

Kommunala och regionala organ

Inga kommunala eller regionala organ bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med det fortsatta detaljplanarbetet.



Sakägare och övriga

Inga sakägare bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med det fortsatta detaljplanearbetet.

Inkomna synpunkter/yttranden under samrådstiden

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

Länsstyrelsen

Historik i ärendet

Länsstyrelsen har tidigare yttrat sig i *Planprogram för Skansen*, där planområdet ingår, som var på samråd 11 maj till 15 juni 2016.

Länsstyrelsens rådgivning

Information om skyddade arter

Skyddade arter

Planhandling behandlar frågan om de hotade/skyddade arterna lövgroda, större och mindre vattensalamander. (i planhandlingen sid 36, i MKB, sid 13-14). Planhandlingen redogör även för att kommunen vill pröva möjligheten att genomföra kompensationsåtgärder. Ur planhandling framgår inte hur kommunen drar slutsatsen att ett område inom föreslagen detaljplan *kan* vara livsmiljöer eller övervintringsplats för groddjuren. Länsstyrelsen ger kommunen rådet att tydligare redovisa detta i planhandling. Planhandlingen behöver även kompletteras med information om kommunen avser söka dispens från artskyddsförordningen eller inte.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med en karta och förtydligande under rubriken Natur.

Länsstyrelsens formella synpunkter

Riksintresse Kulturmiljövård 3kap. 6 § MB

I MKB:n lyfts risken fram att bebyggelsen skulle påverka karaktären hos Simrishamn som helhet och därmed hur de äldre delarna av staden kan förstås och upplevas. Dessa delar har höga kulturmiljövärden och omfattas av riksintresse för kulturmiljövärden (Simrishamn). Kulturmiljövärdena i staden skulle därmed kunna påverkas negativt.

För att hantera denna risk har kommunen tagit fram ett gestaltungsprogram och riktlinjer har införts i planen för tillkommande bebyggelse. Struktur och namn som vittnar om områdets historia bevaras. Lyckebyhuset har som industribyggnad kulturhistoriska värden. Byggnaden kommer enligt planen att omvandlas för nya verksamheter. Varsamhetsbestämmelser införs för att byggnadens karaktär ska kunna bibehållas. Sammantaget bedömer Länsstyrelsen att de kulturhistoriska aspekterna har hanterats på ett tillfredställande sätt och att det inte föreligger risk för påtaglig skada på det närliggande riksintresset.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen efterfrågar ett förtydligande i planhandling att planområdet ligger inom



verksamhetsområde för dagvatten och att det då är kommunens ansvar att ta hand om detta inom allmän platsmark. Länsstyrelsen anser att det är bra att dagvatten- och skyfallsberäkningar har gjorts och att ytor för att hantera detta är utpekade i plankartan. Det saknas en bedömning av exploateringens effekter på miljökvalitetsnormerna för vatten vilket gör att Länsstyrelsen bedömer att det saknas underlag. Länsstyrelsen efterfrågar en komplettering inför granskningskedet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planbeskrivningen förtydligas gällande uppgifter om exploateringens effekter på miljökvalitetsnormerna för vatten och att planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Strandskydd

Bestämmelserna i 7 kap 18 g § MB anger att strandskyddet inträder om detaljplan upphävs eller ersätts. Frågan om upphävande av strandskyddet behöver därför hanteras i den nu gällande planen. Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl för upphävandet, för vart och ett av områdena inom planen, enligt 7 kap 18 c-d §§ miljöbalken, och att intresset av att ta området i anspråk på ett sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Länsstyrelsen vill därför förtydliga att det är platsens faktiska förutsättningar som ska bedömas avseende särskilda skäl. Det är dock angeläget att inte områdets tillgänglighet för allmänheten minskar genom förändringen och det kan därför vara lämpligt att låta delar av planområdet utgöra allmän platsmark alternativt utgå från planförslaget. På allmän platsmark behöver strandskyddet inte upphävas. Länsstyrelsen efterfrågar en komplettering inför granskningskedet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Redovisning av upphävandeskäl för strandskydd utgår då planen ej berörs av strandskydd då hela planområdet ligger mer än 100 meter från havet.

Hälsa säkerhet - dricksvattenförsörjning

Det finns kända problem gällande dricksvattenförsörjningen och kommunen har i den aktuella planen inte tillräckligt tydligt har redovisat hur försörjningen ska ske och hur den nu aktuella exploateringen påverkar dricksvattenkapaciteten i stort. Länsstyrelsen därför anser att planhandling bör kompletteras gällande kapaciteten för dricksvatten. Det bör framgå om de siffror som presenteras inkluderar även redan godkända byggrätter och eventuella bygglov.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planhandlingarna kompletteras med uppgifter angående dricksvattenkapaciteten.

Hälsa och säkerhet – verksamheter, buller

Successiv omvandling från verksamheter till bostäder

Av planhandlingarna framgår att avsikten är att de befintliga verksamheterna inom planområdet ska ges möjligheten att finnas kvar under utbyggnadstiden. Länsstyrelsen menar att detta ställer stora krav på information och tydliga överenskommelser mellan kommun och verksamheter. Detta för att inte störningar ska uppstå för de kommande boende eller begränsa



verksamheterna på ett sätt som inte har kunnat förutses. Länsstyrelsen ger därför rådet att tydligt redovisa konsekvenser för pågående verksamheter om bostäder möjliggörs i området. Detta redovisas lämpligen i planbeskrivning och genomförandebeskrivningen. Länsstyrelsen anser att Simrishamns kommun har att visa att verksamhetsutövarna är trygga med dessa nya avstånd och att verksamhetsutövarna har förstått den fulla innebörden då ett bostadsområde i närområdet kan begränsa verksamheternas fortsatta utveckling, särskilt om det innebär en ökad omgivningspåverkan. I detta sammanhang vill Länsstyrelsen framhäva vikten av en tydlig och lättläst kartframställning ur vilken går att utläsa var konflikter finns mellan skyddsavstånd och framtida exploatering för t.ex. bostäder.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med en karta som visar de konflikter som finns mellan skyddsavstånd och framtida exploatering.

Bullersituationen för planerad bebyggelse

Bullerpåverkan på planområdet kommer från tåg-vägtrafik samt verksamheter. Enligt planhandlingen finns det bullerkällor inom området som kan ge upphov till risk för bullerstörning. Behovet av åtgärder är ej redovisade, var dessa ska genomföras och hur åtgärderna säkerställs i plankarta. Länsstyrelsen konstaterar att buller från järnvägstrafik samt sammanvägd bullersituation (väg + järnväg) inte redovisas. Planhandling redogör inte för vilka verksamheter utanför planområdet som vägs in i planbeskrivningens bullerredovisning. I plankarta har ett villkorat bygglov om startbesked ”Startbesked får inte ges för bostad inom användningsområdet förrän åtgärder som förebygger bullerstörningar från Garvaren 6 och garvaren 10 har vidtagits (4kap. 14 § 5)”. Länsstyrelsen kan inte utläsa ur planhandling vilken åtgärd som avses åtgärdas på fastigheten Garvaren 6 respektive 10. Detta bör redogöras för. Länsstyrelsen vill samtidigt upplysa kommunen om att ett villkorat lov enbart får ges för åtgärder som är tänkta att ske inom planområdet. Garvaren 6 och 10 ligger utanför planområdet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planbeskrivningen förtydligas under rubriken Buller.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Inom det berörda området har en garveriverksamhet bedrivit verksamhet under lång tid. I planbeskrivningen beskrivs endast de föroreningar som konstaterats på Garvaren 3 och Garvaren 13 där en deponi påträffats. Inom planområdet (Garvaren 8 och 13) och även på omkringliggande fastigheter (Garvaren 7, 11, 4 m.fl.) har det dock utförts både historiska inventeringar av Länsstyrelsen samt miljötekniska markundersökningar – framför allt av det bolag som har ansvar för föroreningar från den tidigare garveriverksamheten men också av det kommunala bostadsbolaget. Föroreningar har påträffats i flera fall. Riskbedömningarna har gjorts med utgångspunkten att området används som industriområde. Kommunen behöver ta ett helhetsgrepp över det aktuella området med anledning av detta då detaljplanen möjliggör bostadsändamål och skola. Man bör redogöra för resultaten av de utförda undersökningarna på och omkring planområdet och med det som utgångspunkt bedöma om det krävs kompletterande utredningar för att kunna göra en riskbedömning med förutsättningen att området skall användas för bostadsändamål.



På Garvaren 4, direkt norr om planområdet, finns en konstaterad förorening av klorerade ämnen. Det är viktigt att även denna förorening beaktas i bedömningen av risker och behov av eventuella kompletteringar enligt ovan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planbeskrivningen förtydligas och miljöteknisk markundersökning/riskbedömning uppdateras.

Hälsa och säkerhet – risk för olyckor

Planhandlingar redovisar två riskutredningar med avseende på olycksrisker som kan påverka kvarteret Garvaren. Dessutom kompletteras utredningarna med tre PM. I redovisade riskutredningar anges markanvändning på olika avstånd från beaktade riskkällor. Risker som har identifierats kunna påverka kvarteret Garvaren är bland annat förekomst av verksamheter inom Kv. Garvaren som hanterar brandfarliga och explosiva varor samt förvaring av kemikalier i hamnen och närliggande industriområde. Översiktligt har även risken för större kemikalieutsläpp utretts. I handlingarna används SÄIFS:s rekommenderade skyddsavstånd för verksamheter med hantering av farliga ämnen för att bestämma markanvändning. Länsstyrelsen anser att de bör användas med försiktighet och att det inte är tillräckligt att hänvisa till dessa för att påvisa godtagbar säkerhet. Skyddsavstånden avser nyetablering av verksamheter med hantering av brandfarlig vara och syftet är således inte att använda dem för planering av markanvändning vid ny bostadsbebyggelse.

För att beakta risker vid planering av ny markanvändning vill Länsstyrelsen hänvisa till Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB):s vägledning som framtagits för riskhantering vid etablering av storskaliga kemikaliehanterande verksamheter och exploatering i nära anslutning till dessa (se ”Samhällsplanering och riskhantering i anslutning till storskalig kemikaliehantering”, rapport MSB1053). I vägledningen rekommenderas riskhanteringsavstånd som är avsevärt längre än de skyddsavstånd som anges i planhandlingarna. Enligt MSB:s vägledning ska marken inom riskhanteringsavstånd inte vara utformad eller planlagd för att uppmuntra till stadigvarande vistelse för allmänheten. Länsstyrelsen är medveten om och vill understryka att de industrier som ligger inom eller i nära anslutning till Garvaren inte förvarar de mängder farliga ämnen som avses med storskaliga kemikaliehanterande verksamheter och Länsstyrelsens rekommendation är därför att riskhanteringsavstånden inte ska användas rakt av. Däremot efterfrågas en platsspecifik bedömning utifrån verksamheternas specifika produktion, funktion och innehåll dvs. att bedömning inte utgår från schabloner.

Transport av farligt gods på Branteviksvägen och Ehrnbergsvägen identifieras som risker med potential att påverka kvarteret Garvaren. I riskutredningen rekommenderas ett bebyggelsefritt avstånd om 30 meter från Branteviksvägen och 55 meter från Ehrnbergsvägen för att ta hänsyn till dessa risker. Vidare anger riskutredningen att avståndet från Ehrnbergsvägen till bebyggelse kan minskas till 30 m om lämpliga åtgärder införs. Trots riskutredningens rekommendation på 30 meter bedöms sällanköpshandel, industri, bilservice och lager kunna anläggas 20 meter från Branteviksvägen enligt planförslaget. Länsstyrelsen saknar motivering till varför bebyggelse inom 30 meter kan tillåtas.



Sammantaget ser Länsstyrelsen utmaningar med den nya bebyggelsen kopplat till identifierade riskkällor och uppmanar därför kommunen att vidare utreda riskfrågan och se över markanvändningen så att den arrangeras för att reducera riskpåverkan. Länsstyrelsen förutsätter att kommande planhandlingar fortsatt redovisar de åtgärder som krävs för att göra marken lämplig för den markanvändning som föreslås. För att säkra åtgärdernas nytta bör även effekt av vidtagna åtgärder tydligt framgå.

Det behöver tydligt framgå ur planhandling vilka åtgärder som krävs för att nå en acceptabel risknivå samt hur dessa åtgärder påverkar pågående verksamheter och deras möjlighet att existera, utökas och utvecklas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Länsstyrelsen hänvisar till Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) vägledning "Samhällsplanering och riskhantering i anslutning till storskalig kemikaliehantering". Precis som Länsstyrelsen själv uppmärksammar så är de verksamheter som avses i denna handledning verksamheter med storskalig kemikaliehantering och även i viss mån verksamheter med mycket stor omsättning av kemikalier. Det är svårt att utgå från denna handledning då aktuella verksamheter intill planområdet inte ens är tillståndspliktiga sett till hantering av brandfarliga varor, än mindre klassade som SEVESO eller farlig verksamhet (enligt kapitel 2:4 i Lag om skydd mot olyckor). De är inte heller tillståndspliktiga sett till miljöfarlig verksamhet.

De föreskrifter som finns gällande brandfarlig vara (vätska respektive gas) utgår från bedömningar utifrån ett antal mer kända kemikalier. De risker som är kopplade till en viss hanterad mängd av dessa har utretts och vägts för att en rimlig säkerhetsnivå ska uppnås. De brandfarliga varor som hanteras inom anläggningarna är generellt kända sådana (lösningsmedel, olja, gasol och acetylen) för vilka föreskrifterna är tillämpbara. Utifrån de hanterade mängderna och avseende olycksrisker så görs bedömningen av Tyréns att föreskrifterna utgivna av MSB (tidigare Sprängämnesinspektionen) är tillräckliga i aktuellt fall.

Vad gäller verksamheternas frihetsgrader kopplade till brandfarlig vara så kommer dessa att kunna påverkas gällande mycket stora förändringar. Utifrån de aktuella verksamheterna och deras hantering så finns dock fortfarande goda möjligheter till utökning, även till hantering i sådan omfattning som medför krav på tillstånd. Ingen hänsyn tas till nya verksamheter.

Det bebyggelsefria avståndet längs Branteviksvägen har utretts i Riskutredning Kv Garvaren (Tyréns, 2015-04-01) samt i PM Förtydligande om verksamheter längs Branteviksvägen (Tyréns, 2015-09-24). Enligt riskutredningen understiger individrisken 10^{-7} per år cirka 20 meter från Branteviksvägen. Risken ligger då under ALARP-området vilket innebär att risken kan accepteras för samtlig markanvändning utan riskreducerande åtgärder. Eftersom det finns andra riskkällor öster



om Branteviksvägen som kan påverka personer inom kv Garvaren har den markanvändning som bedöms lämplig begränsats till mindre personintensiva verksamheter som sällanköpshandel, industri, bilservice och lager. Det minskade skyddsavståndet (från 30 meter till 20 meter) från Branteviksvägen avseende dessa markanvändningar motiveras i ovan nämnda utredningar och i denna text.

Redovisningen av riskutredningarna i planbeskrivningen ses över inför granskning.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande *Miljö kvalitetsnormer för vatten, Hälsa och säkerhet - buller, dricksvattenförsörjning, förorenad mark och risk* enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Lantmäteriet, 2018-06-21

Lantmäteriet har tagit del av förslaget till detaljplan. Någon fullständig genomgång av planförslaget har inte skett. Genomgången har främst varit inriktad på genomförandefrågor. I plankartan finns det inga u-områden trots att det nämns i planbeskrivningen att det finns ledningsrätter och ledningar inom planområdet.

Är B området som är tänkt att vara parkering n_1 tänkt att vara en gemensamhetsanläggning? I så fall bör en g bestämmelse finnas på området och det bör då beskrivas vad en gemensamhetsanläggning är i planbeskrivningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Det finns ett u-område markerat i samrådshandlingen. Befintliga ledningsrätter är i planförslaget placerade där allmän platsmark föreslås. Planhandlingarna kompletteras med beteckningen g vid n_1 i plankartan och beskrivningen kompletteras med text om gemensamhetsanläggning.*

Trafikverket, 2018-07-10

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att utveckla delar av Skansenområdet till blandstad. Man vill även skapa en gång- och cykelväg som knyter samman södra Simrishamn med stationsområdet. Trafikverket är berört då Österlenbanan, vilken är av riksintresse och ligger i anslutning till planområdet. Trafikverket ser positivt på att kommunen väljer att utveckla staden i ett stationsnära läge.

Det finns en bullerutredning kopplad till detaljplanen. Trafikverket vill poängtera att felaktiga siffror för tågtrafiken år 2040 har använts i utredningen. Enligt Trafikverkets prognos kommer banan att trafikeras med 52 tåg per vardagsmedeldygn med en tågmedellängd på 150 meter. Bullerutredningen bör uppdateras med dessa uppgifter. Plankartan omfattar gång- och cykelbana samt torg som är placerat på Trafikverkets fastighet. En ansökan om markköp har inkommit till Trafikverket och där kommer den vidare dialogen att föras.



Trafikverket har i övrigt inga synpunkter på detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Bullerutredningen uppdateras med korrekta siffror gällande tågtrafiken 2040.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Region Skåne, 2018-06-28

Region Skåne ser positivt på att Simrishamns kommun planlägger för bostäder och blandade funktioner i ett centralt och kollektivtrafikhärläge med goda förutsättningar för hållbart resande. Att säkerställa ett ökat bostadsbyggande och samtidigt ställa om samhället mot en mer klimatneutral och resurseffektiv utveckling är viktiga framtidsfrågor för Skåne som betonas i den regionala utvecklingsstrategin, Det öppna Skåne 2030. Att planområdet innehåller blandade funktioner kan bidra till en ökad trygghet kring stationsområdet då det möjliggör att området är levande under en större del av dygnet.

Region Skåne ser även positivt på att kommunen planlägger gång- och cykelväg till stationer, det ökar tillgängligheten och har potential att utöka stationens upptagningsområde.

Region Skåne ser positivt på förslaget att anlägga cykelparkering vid tåget. Det är viktigt att cykelparkering lokaliserar i nära anslutning till perrongen samt "på vägen" och inte som en omväg.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:
Samhällsbyggnadsförvaltningen delar Region Skånes synpunkter.

Sydöstra Skånes räddningsförbund, 2018-06-12

Räddningstjänsten har tagit del av handlingarna i planbeskrivningen. Det finns inget att erinra, under förutsättning att hänsyn tas till de olycksrisker som rapporteras i riskutredningarna.

Byggnadsnämnden, 2018-06-25

Det finns en otydlighet i planbestämmelsen som avser byggnadshöjd med hänsyn till det något kuperade området och avsaknad av höjdsatt ny väg. I övrigt har byggnadsnämnden inget att invända.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Plankartan kompletteras med plushöjder för gator.

Gatu & parkenheten, Simrishamns kommun, 2018-07-03

Här kommer synpunkter på detaljplan fört Garvaren 13 m.fl. från gata/parkenheten:

- s. 15 Gator och trafik. Stenbäcksgatan ändras till Stenbocksgatan.
- s. 31 Trafik gång- och cykelväg. Förtydligande text om var gc-väg som förbinder södra delarna av Simrishamn med stationsområdet ska lokaliserar tex längs Lädergatan hade varit bra.



- s. 36 Natur. Kompensationsåtgärder ska vidtas på fastigheten Simris 2:1. Stämmer fastighetsbeteckningen Simris 2:1? Vid sökning i Tekis kan denna fastighet inte hittas. I miljökonsekvensbeskrivningen på s 13 omnämns även Simris 2:1.

Parkering, parkeringsnorm

Parkeringsantal och uppfyllandet av parkeringsnorm för kvarteren behöver förtydligas. I ett av kvarteren planeras äldreboende med 54–60 lägenheter. Illustrationen visar utrymme för 16 parkeringsplatser. Vad menas med äldreboende i detta fallet? Om det är ett äldreboende där de boende förutsätts inte äga bil och parkeringsplatser endast är för anställda och besökare tolkas parkeringsplatserna räcka. Men om boende är ett seniorboende tolkas parkeringsplatserna alldeles för få. Utrymme för cykelparkeringar omnämns inte och visas inte i illustrationerna. Enligt parkeringsnorm ska det finnas 1st cykelplats per lägenhet och minst 25% bör utföras väderskyddade

Aktivitetsområde

Lek/aktivitetsyta på allmän plats saknas inom föreslagen detaljplan. Finns det en tanke om att lägga sådan yta utanför planområdet tex Södra planteringen?

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Synpunkter ses över och planhandlingarna revideras inför granskning. Antalet parkeringsplatser och p-normen förtydligas i planhandlingarna. Det finns förslag om lek-/ aktivitetsyta i antagen plan (Skansen etapp I).

Kultur- och fritidsnämnden, Simrishamns kommun, 2018-07-06

Arkeolog vid Österlens museum har granskat förslaget till detaljplan och den 8 juni 2018 meddelat att det inte finns något arkeologiskt att erinra mot detaljplanen.

Socialförvaltningen, Simrishamns kommun, 2018-06-12

Socialförvaltningen har inga synpunkter på miljökonsekvensbeskrivning och detaljplan för Garvaren 13 m fl.

Simrishamns bostäder, Simrishamns kommun, 2018-07-10

Simrishamns kommun har i samråd med bolagen tagit fram samrådshandling för rubricerad detaljplan. Det är etapp 2 av utvecklingen av Skansen för bostäder och ett visst inslag av lokaler. Bolagen ställer sig positiva till förslaget och vill framföra vissa synpunkter.

Ärendet

Planarbete har genomförts i samverkan med bolaget som ägare resp. projektutvecklare/exploatör av Garvaren 13 och Garvaren 3 i den del som avser bostadshus med ev. insprängt LSS-boende och förskola i bottenvåningen. Arbetet har bedrivits på ömsesidigt och konstruktivt sätt.

Som vi rapporterat fortlöpande finns det avtal med exploatörer, som är beredda att genomföra flera av de bostadsprojekt som ingår i planen. De innebär ett rejält tillskott för Simrishamns utveckling och tillväxt. Projekten bidrar till ett breddat bostadsutbud med olika



upplåtelseformer. Inom 2–5 år kan etappen successivt vara utbyggd och färdigställd. Planen innehåller infrastruktur dvs gator, park och övriga gemensamma respektive allmänna anläggningar för hela Skansen dvs inkluderande kommande etapper och/eller befintlig bebyggelse.

Detaljplan

Planen är flexibel med givna begränsningar i form av höjd och tillåten BTA-yta på respektive fastighet. Det är positivt, då flexibiliteten möjliggör en anpassning av projekten över tid utifrån aktuell efterfrågan.

Riskavståndet om 55 m från Ehrnbergsvägen ger utrymme för att justera radhusens placering något söderut. Det skapar plats för en trädgårdsyta på radhusens entrésida, vilket ökar attraktiviteten. Bostadshuset avsett för förskola i bottenvåningen bör ges en högre tillåten takhöjd för att tillgodose behov av utrymme för ventilationskanaler och högre takhöjd än i husets bostadsplan. Vid 4 våningar förordar bolaget 14,5 meters tillåten byggnadshöjd till takfot och total byggnadshöjd till 18,5 m.

I det fortsatta planarbetet tycker vi att man kan överväga om huset med förskola kan bli i 5 våningar. Husets placering mitt emot ett hus på Bruket med gavel utan fönster och tillgången på friytor är viktiga aspekter. Behovet av parkering, angöring och utemiljö är andra aspekter som måste vägas.

Ekonomi

Att åstadkomma en rimlig och acceptabel kostnadsnivå för allmänna ytor är avgörande för områdets utveckling och projektens genomförande. Markpriser i Simrishamn och acceptabla boendekostnader sätter snäva gränser.

Både för kommunen och exploatörerna är en sund ekonomi avgörande. Kostnadsdrivande lösningar måste undvikas. Val av gatsten enligt gestaltungsprogrammet är ett tydligt exempel som ökar kostnader för gator med 50% om gatsten blir huvudalternativet. Dessutom medför det krav på åtgärder för att dämpa trafik ljud.

Huvudparten av kostnader för allmänna anläggningar i form av gata och park ingår i etapp 2 för helheten. Dessa kostnader måste självklart fördelas proportionerligt på även övriga delområden eller etapper, vilket kommunen får reglera över tid. Det föreligger också ett starkt behov av underhåll på befintliga Lädergatan oavsett den nya detaljplanen. Anslutningsavgifter för vatten och avlopp debiteras varje fastighet som brukligt.

Genomförandefrågor

Parkering föreslås lösas delvis med en gemensam parkeringslösning norr om Lyckebyhuset. Den bör utgöra en gemensamhetsanläggning till vilken aktuella fastigheter kopplas genom andelstal baserad på parkeringsnormens behovstal. Detta måste klargöras i genomförandebeskrivningen. Om kommunen beslutar bli huvudman för parkeringsanläggningen kan upplägg bli aktuella.



Bolagen förordar en genomförandetid för planen om 5 år helt enligt samrådshandlingen. Med de tecknade avtalen bedömer vi det vara realistiskt. Behöver planen ändras efter 5 år av någon anledning öppnas det möjligt för det.

Simrishamns Bostäder bör erhålla en markanvisning för bostadshuset med förskola redan nu eftersom viss förprojektering bör göras i tidigt skede delvis parallellt med granskning av detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Byggrätten för radhus utökas mot Ehrnbergsvägen enligt yttrandet. Byggnadshöjden för den byggrätt som föreslås innehålla förskola ses över inför granskningen men detaljplanen föreslår fortsatt fyra våningar för byggrätten. Våningsantalet på byggnaden är avvägt utifrån stadsbild och möjlighet att ordna parkeringsplatser.

Markbeläggning regleras inte i detaljplanen men gatsten anges i gestaltungsprogrammet och visar på hållbarhet och kvalitet. Med gatsten kopplas Skansenområdet ihop med Simrishamns tätorts kulturmiljö genom att ha ett gemensamt golv. Gatsten innebär inte en markant kostnadsökning jämfört med annan markbeläggning och håller dessutom ner hastigheterna.

Gemensamhetsanläggning för parkering kan bildas i senare skede när behov uppstår och är inget som avses att låsas i detaljplan. Angående markanvisning kommer det att ske enligt kommunens Riktlinjer för markanvisning.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Feministiskt initiativ, 2018-06-20, 2018-06-21 samt 2018-07-13

I Ärendebeskrivningen ”Samråd – Miljökonsekvensbeskrivning och detaljplan för Garvaren 13 m.fl. (Skansen etapp II)” är vi helt överens med kravet: *För att säkerställa områdets kommande attraktivitet, placering av allaktivitetshus och förbindelser till stationsområdet och Simrishamns centrum är det förvaltningens bedömning att, markplaneringen av det offentliga rummet behöver utredas ytterligare.* Det har också konsekvenser för byggnadshöjderna.

Med den nya benämningen BC tillåts blandningar mellan verksamheter, handel och boende, ex. typ flexibla bo-lokaler. Denna typ av användningsområden är eftersökta, vilket kan bidra till en blandning av boende och arbetslokaler, särskilt med den placering intill järnvägsstationen, och Simrishamns centrum – bibliotek, Nova akademi, Stortorget.

De inre höjdmåtten måste ta hänsyn till de olika användningsområden vilket innebär att de maximala höjdmåtten föreslås höjas med 1m. Vi föreslår följande ändringar:

Att i markerade gul kvartersmark runt allaktivitetshuset ändra takhöjderna till:

- Högsta totalhöjd respektive 11,5 och 15,0
- Högsta byggnadshöjd respektive 15,5 och 19,0



Vi förstår då inte att detaljplanen begränsar förbindelserna mellan allaktivitetshuset till stationsområdet och Simrishamns centrum genom att "omringa" det kommande kulturhuset – allaktivitetshuset – med bara boende och delvis privatiserade markområden. Vi konstaterar att markanvändningsområden är bara för boende som inte tillåter blandningar mellan verksamheter, handel och boende, ex. typ flexibla bo-lokaler. Denna typ av användningsområden är eftersökta vilket kan bidra till boenden och arbeten, särskilt med den placering intill järnvägsstationen, och Simrishamns centrum – bibliotek, Nova akademi, Stortorget.

Feministiskt Initiativ föreslår följande ändring av benämningarna på kvartersmark runt "Lyckebyhuset":

Att i markerade gul kvartersmark runt allaktivitetshuset, tilläga till B, C, K

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planhandlingarna ses över gällande höjd- och användningsbestämmelser utifrån befintliga verksamheter och möjlighet till parkering.

Garvaren 11, 2018-07-16

Beskrivning av verksamheten på fastigheten Garvaren 11 i Simrishamns kommun.

På fastigheten finns idag ett isolerat förrådsmagasin om 900 kvm. Det används till bohagsmagasiner av Kiviks Express AB i bolagets flyttverksamhet. Det förekommer regelbunden lastbilstrafik med bohag till och från förrådsbyggnaden.

Framför den befintliga byggnaden (västra sidan) står 6 kyl- och frystrailer uppställda. Dessa används periodvis av Klas Hanssons Åkeri AB för lagring av produkter som kräver kyl- eller frystemperatur. När dessa används är kyl- och frysaggregaten i drift på dessa trailers.

I framtida planerad användning av fastigheten finns planer på en utbyggnad om ca 1500 kvm isolerad förrådshall för bohagsmagasiner, samt en oisolerad hall om ca 500 kvm för att kunna utföra lastning respektive lossning av fordon inomhus. Se skiss på bifogad karta.

Verksamheten som beskrivits ovan leder till att buller uppstår under varierande tider under dygnet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Synpunkten noteras och kommer att påverka uppdateringen av bullerutredningen.



Ställningstagande

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

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plan- och bygglovsenheten

Linda Larsson
Planarkitekt

Maria Ibohm
Planarkitekt