



Detaljplan för del av Simrishamn 2:59, del av 2:60 och del av 2:77, (järnvägsändamål)

i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län



PLANBESKRIVNING

UPPRÄTTAD 2018-01-25

GRANSKNINGSHANDLING

(STANDARDFÖRFARANDE, PBL 2010:900)

INLEDNING

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Planbeskrivning, 2018-01-25
- Plankarta med planbestämmelser, 2018-01-25
- Fastighetsförteckning, 2017-12-05
- Behovsbedömning, 2017-12-07
- Samrådsredogörelse, 2018-01-25

Bakgrund

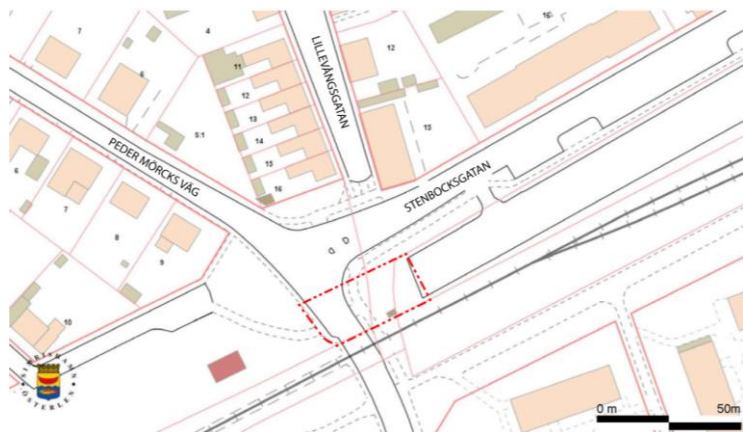
Trafikverket har fått i uppdrag att uppgradera / rusta upp järnvägen på sträckan Ystad-Tomelilla-Simrishamn. Detta medför att Trafikverket behöver en teknikkiosk som styr bomdrev, växlar, signaler m.m, och ett reserv-elverk. Trafikverket vill äga marken där byggnaderna ska stå, men detta är inte möjligt utan en planändring.

Planens genomförande ger möjlighet till en mer pålitlig tågtrafik på sträckan, men allmänheten bedöms inte påverkas av planen i någon större utsträckning då ytan där teknikbyggnaderna ska placeras delvis är planlagd för järnvägsändamål och delvis som parkering på kvartermark.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation för järnvägsändamål, inom planområdet, samt att ändra befintlig detaljplan så att befintlig gata tillåts.

Plandata



Planområdet utgör cirka 630 m². Fastigheterna som ingår i planområdet är delar av Simrishamn 2:59, 2:60 och 2:77 som ägs av Simrishamns kommun.

Ungefärlig planområdesgräns visas som en streckad röd linje. Planområdet ligger mellan korningarna Järnvägen – Peder Mörcks väg och Stenbocksgatan – Peder Mörcks väg i Simrishamn.

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 miljö kvalitetsnormer för luft, vatten och miljö. Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken.

Miljöpåverkan

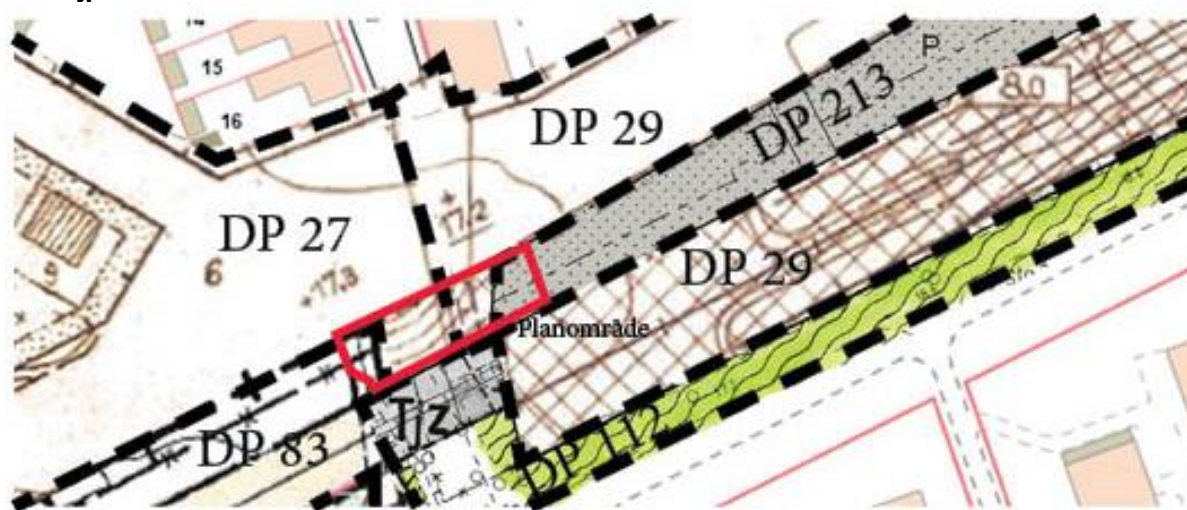
Planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt den behovsbedömning som har upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Framtiden, Översiktsplan för Simrishamns kommun

I Framtiden, Översiktsplan för Simrishamns kommun beskrivs planområdet som ett stadsutvecklingsområde i stationsnära läge för bostäder, kontor, arbetsplatser, skola, centrumändamål och verksamheter. Inom området markeras tydligt att stationen ska vara kvar för både tåg och buss.

Detaljplan



Sammanställning av gällande detaljplaner inom och i närheten av planområdet.

Planområdet ligger i gränsområdet för fyra gällande detaljplaner:

- DP 27 Ändring och utvidgning av stadsplanen för kvarteret Solrosen m fl i Simrishamn, Laga kraft 1951-02-02
- DP 29 Stadsplan för Stationsområdet och del av stadsägan nr 3 i Simrishamn, Laga kraft 1952-11-28
- DP 83 Ändring och utvidgning av stadsplanen för industriområdet i Simrishamn, Laga kraft 1975-02-05
- DP 213 Detaljplan för del av Simrishamn 2:77 i Simrishamn, Laga kraft 2014-05-19 med 5 års genomförandetid till 2019-05-19. Marken inom planområdet är avsatt som parkeringsplats, men används inte som detta.

I närområdet finns också följande detaljplan:

- DP 112 Stadsplan för kv Garvaren mm i Simrishamn, Laga kraft 1987-12-01

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 39 §

En detaljplan får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det.

Första stycket gäller inte om ändringen eller upphävandet behövs

1. på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen, eller

2. för införande av bestämmelser enligt 18 § andra stycket.

Lag (2015:668) .

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap 9 §

Om en detaljplan ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång, har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren.

En sådan rätt till ersättning gäller också om ändringen eller upphävandet sker efter genomförandetidens utgång och skadan avser en åtgärd som när genomförandetiden löpte ut omfattades av ett bygglovsärende som inte var slutligt avgjort.

Bygglov

Bygglov för föreslagen byggnation enligt planförslaget har beviljats av Simrishamns kommuns byggnadsnämnd 2017-08-29 § 2281. Berörda myndigheter och grannar har haft möjlighet att yttra sig. Yttrande finns från Trafikverket, VA-enheten och Gata/parkenheten, Simrishamns kommun. Yttrande utan synpunkter har inkommit från fastighetsägare till Druvan 16 och Näckrosen 9. Yttrande har inte inkommit från fastighetsägare till Aspehejdan 15, Tegelbruket 5 och Simrishamn 3:175.

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 gränsar planområdet till Österlenbanan som är av riksintresse för järnväg (3 kap 8 § MB) och Simrishamns stadskärna som är av riksintresse för kulturmiljövården (3 kap 6 § 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.

Riksintresse för kulturmiljövård (3 kap 6 § MB)

Planområdet gränsar till riksintresse för kulturmiljövård, Simrishamn (L:K4).

Motivering: Småstadsmiljö med bevarad medeltida karaktär och prägel av sjöfart och fiske.

Uttryck: Tät, småskalig putsad bebyggelse från huvudsakligen 1800-talet och oregelbundet gatunät med medeltida anor. S:t Nicolaikyrkan från 1200-talets första hälft, gårdar för

handelsmän, enklare gårdar och hus för hantverkare och sjöfolk, torgmiljön med mer storstadsmässiga bebyggelseinslag från 1800-talets senare del, hamnbebyggelse, parkanläggningar samt gatukaraktern med stenläggning och plank.

Övriga beslutsunderlag

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 omgivning 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

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

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.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Området består av en gräsyta omgiven av vägar i väster och norr, parkeringsplats i öster och järnväg i söder. Planområdet ligger omkring + 17 meter över havet och bedöms inte utgöra något riskområde för översvämning.

Bebyggelse

Det finns en befintlig teknikkiosk i sydvästra delen av planområdet.

Gator och trafik

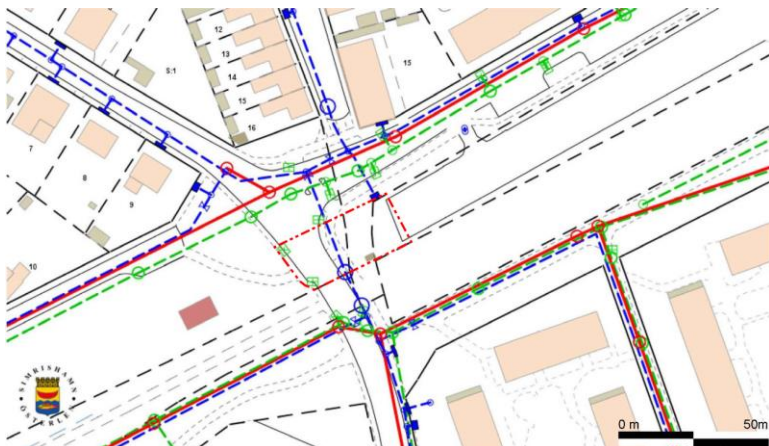


Korsningen Stenbocksgatan – Peder Mörcks väg är vältrafikerad, då bussar mot Kristianstad, Lund och Ystad utgår från Simrishamns station som ligger utefter Stenbocksgatan.

Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Teknisk försörjning

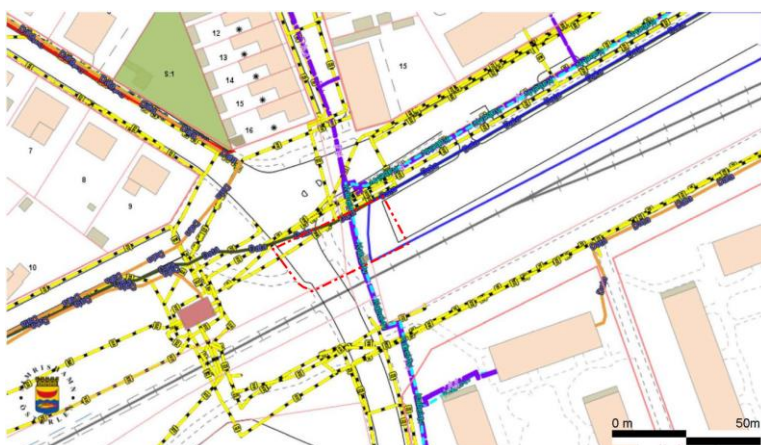
Vatten och avlopp



Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. I närområdet finns utbyggda vatten- och avloppsledningar.

*Röd – spillvatten
Blå – dricksvatten
Grön - dagvatten*

Övriga ledningar



Det finns ledningar för kabel-tv och fjärrvärme i västra delen av planområdet, samt bredband och elledningar i planområdets norra gräns. Österlenkraft är nätägare för el inom planområdet.

Gul – elledningar, lila – fjärrvärme, ljusblå – kabel-tv, brun – bredband.

Hälsa och säkerhet

Miljö tillstånd

Det finns inga verksamheter med miljö tillstånd inom planområdet.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända registrerade fornlämningar.

DETALJPLANENS UTFORMNING OCH INNEHÅLL

Områdets gestaltning och disposition

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar huvudsakligen:

- Att planlägga kvartersmark för järnvägsändamål med möjlighet att bygga två mindre hus för teknikändamål
- Planlägga befintlig teknikkiosk
- Utformningsbestämmelser för bebyggelse och vegetation
- Ändra detaljplan så att befintlig gata inte är planlagd som parkmark

Användningen av mark och vatten

Kvartersmark

Inom planområdet planläggs kvartersmark för järnvägsändamål (T₁).

Allmänna platser

Inom planområdet planläggs allmän platsmark som GATA.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Byggandets omfattning

:: :: Marken får inte förses med byggnad



Högsta totalhöjd är 3,5 meter

Inom kvartersmark för järnvägsändamål runt reservverket bör det finnas ett 1,5 meter byggnadsfritt utrymme enligt rekommendation från leverantören av reservverket.

Utformning

f₁ Tak ska vara matta, det vill säga inga blanka tak får förekomma.

Byggnader ska utföras med jord- eller naturfärger som finns inom planområdet. Brun eller grön färg som uppfattas som naturlig i relation till den befintliga vegetationen i området.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Marken är avsedd för plantering, förslagsvis bokhäck.

Administrativa bestämmelser

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats.

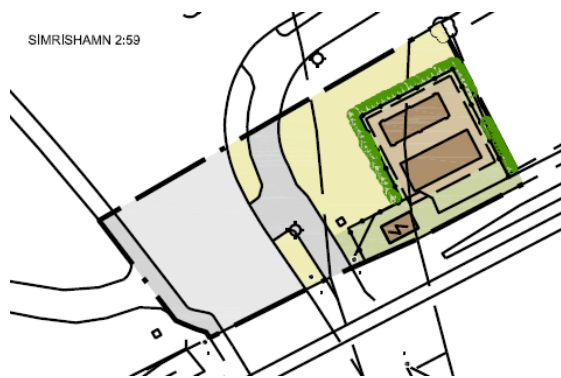
Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år och börjar gälla det datum planen vinner laga kraft.

Markreservat

u₁ markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Illustration



Illustrationen redovisar två tillkommande teknikkiosker för järnvägsändamål omgivna av stängsel och häck. I övrigt är det befintlig situation som redovisas.

Vegetation och natur

Gräsmattan inom området ersätts med två byggnader och en häck.

Trafik

Parkering

Parkering till anläggningen bör ske på kvartersmark för parkering inom intilliggande fastighet och inte inom allmän platsmark.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, samt vatten och avlopp

Det finns, el- och VA-ledningar i anslutning till planområdet.

Buller

Ett visst buller kommer uppstå när reservverket används. Det provkörs någon gång per år och används annars bara när det ordinarie elverket i teknikkiosken inte fungerar. Bullret från teknikkiosken uppgår till maximalt 70 dBA inom 15 meter från reservverket. Närmaste bostadshus ligger drygt 25 meter från reservverket.

Risker

Reservverket har en 800 liters dieseltank. Vid ett eventuellt läckage så tas bränslet omhand med en dubbelmantlad tank och invallning av stationen, vilket gör att inga vätskor kan komma utanför stationen.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

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

Vid den behovsbedömning som utförts har följande ställningstagande gjorts:

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900).

Miljö kvalitetsnormer

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

Luffföroreningar

Regeringen har fastställt riktlinjer för utomhusluft (luftkvalitetsförordningen 2010:477), normerna är huvudsakligen baserade på krav i EU-direktiv. Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft gäller för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), arsenik, kadmium, nickel, bensen(a)pyren och ozon. Inga mätningar av luffföroreningar har gjorts i Simrishamns kommun. Planens genomförande bedöms inte medföra att nivåerna inom planområdet förändras.

Vatten

Närmaste vattenrecipient är Östersjön som ligger drygt 700 meter öster om planområdet.

VA

Planens genomförande bedöms inte medföra problem med dricksvattenförsörjning, omhändertagande av spillvatten och dagvatten då påverkan från denna plan blir försumbar i VA-frågorna.

Radon

Enligt Boverkets rekommendationer för klassning av mark ur radonsynpunkt utgör mark, där radonhalten understiger 10 kBq/m³, lågriskmark. Uppmätta värden inom planer i omkringliggande områden tyder på radonhalter inom lågriskintervallet.

Buller

Buller från reservverket bedöms inte utgöra någon fara för att riktlinjerna för buller för bostäder ska överskridas då närmaste bostadshus ligger drygt 25 meter från reservverket och 15 meter från reservverket kommer maxvärdet för buller att vara 70 dBA.

Risker

Det bedöms inte finnas risk för miljöförorening på grund av bränsleläckage, om stationen utförs enligt redovisade planer med dubbelmantlad tank och invallningen.

Riksintressen

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

Riksintresseområdet sträcker sig från Örnahusen till Åhus. I området ska turismen och det rörliga friluftslivet särskilt beaktas. Riksintresset består bland annat av närheten till både hav och kulturhistorisk bebyggelsemiljö, såväl som bad, fiske och möjligheten att röra sig längs havet i obrutna sträckor.

Riksintresse för kommunikation, Österlenbanan gränsar till planområdets södra gräns.

Planområdet gränsar till Simrishamns stadskärna som är av riksintresse för kulturmiljövården (3 kap 6 § MB).

Ett intrång i en liten, befintlig gräsyta utan utmärkande drag, för att möta Österlenbanans behov av upprustning, bedöms inte påverka riksintressevärdena negativt förutsatt att plankartans utformningsbestämmelser, kring plantering av häck och färgsättning för byggnaderna, följs.

Natur

Biologisk mångfald, djurliv och växtliv

Förtätning genom att parkmark tas i anspråk innebär att parkytor minskar. Inom planområdet utgörs dock inte dessa av värdefulla biotoper för floran eller faunan utan av en gräsyta i en trafikerad korsning.

Kulturmiljö

Kulturmiljö, bebyggelse och fornlämningar

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 kulturmiljövården skadas. Norr om järnvägen ligger Simrishamns stadskärna som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

Föreslaget planområde kan påverka hur riksintresset och omkringliggande kulturmiljö uppfattas genom att teknikbyggnaderna utformas på ett sätt som gör att de inte passar in i miljön. Detta har lett till planbestämmelser som styr utformning och utseende på den bebyggelse som tillåts i detaljplanen.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Skulle en sådan påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas enligt 2 kap. kulturmiljölagen.

Sociala konsekvenser

Rekreation

Planen ska möjliggöra en robustare trafikering av järnvägen vilket bedöms medföra att fler rekreativresor kommer att ske med pågatågen till och från kommunen.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn tagits till tillgänglighetsaspekter. Planförslaget kommer inte att påverka befintliga tillgänglighetsaspekter i planområdets närhet.

Trygghet & säkerhet

Elen till bomdrevet för bommarna vid den intilliggande järnvägs korsningen ska komma från de nya teknikhusen inom planområdet. Detta gör att säkerheten ska vara fortsatt god i korsningen med järnvägen.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Planförslaget kommer möjliggöra en robustare trafikering av järnvägen vilket bedöms medföra att fler väljer att resa kollektivt. Detta bör göra att stationsområdet upplevs som tryggare en fråga som lyfts av unga i kommunen.

Konsekvenser för fastighetsägare

Ett avtal för köp av mark inom detaljplanen som i dagsläget ägs av Simrishamns kommun ska upprättas i samarbete med Trafikverket.

DP 213 Detaljplan för del av Simrishamn 2:77 i Simrishamn med kvarvarande genomförandetid till 2019-05-19, gäller för mark som är planlagd som parkering inom fastigheten Simrishamn 2:77. Marken ägs av Simrishamns kommun. Som markägare har vill kommunen att planändringen genomförs. Kommunen anser att järnvägens behov av teknikkiosker inom arbetet med att få till stånd en robustare tågtrafikering på Österlenbanan är av stor allmän vikt för Simrishamns kommun.

Konsekvenser för boende

Boende i närområdet kommer att påverkas av den förändrade stadsbilden och det vid vissa tillfällen ökade bullret från reservverket. Denna påverkan har beskrivits under buller på sidan 9 och Kulturmiljö på sidan 10.

Konsekvenser för verksamhetsutövare

För Skånetrafiken, som svarar för trafikeringen av Österlenbanan, är planens genomförande en av flera förutsättningar för att pågatågen ska kunna avgå i tid och med planerad täthet, enligt tidtabellen.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen avses ta upp för antagande innan sommaren 2018, planen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS:2010:900).

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Markägoförhållande

Simrishamns kommun är markägare till fastigheterna Simrishamn 2:59, 2:60 och 2:77.

Ansvarsfördelning

Simrishamns kommun ansvarar för iordningsställande av allmän platsmark. Fastighetsägare ansvarar för iordningsställande av kvarterensmarken inom sin fastighet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Tekniska frågor

Dagvatten

Dagvatten bör tas om hand inom den egna fastigheten. I de fall där det inte är möjligt att omhänderta dagvattnet inom fastigheten ska dagvattnet kopplas till den kommunala dagvattenavledningen, vilket ska initieras och bekostas av den som har behovet av detta.

VA

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. I närområdet finns utbyggda vatten- och avloppsledningar.

Övriga ledningar

Exploatör som förorsakar kostnader för flytt av ledning med avtalsservitut eller ledningsrätt eller nyanläggning av ledning inom detaljplanen ska stå för samtliga kostnader för arbetet.

Inom planområdet finns ledningar för el, vatten, fjärrvärme och kabel-tv.

Ekonomiska frågor

Ersättning för ändring av del av detaljplan före genomförandetidens utgång

Om en detaljplan ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång, har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren. För del av fastigheten Simrishamn 2:77 ändras detaljplanen under gällande genomförandetid. Kommunen är markägare och vill att detaljplanen ska ändras för att åstadkomma en robustare trafikering av Österlenbanan, vilket bedöms vara av stor allmän vikt för Simrishamns tätort. Behovet var inte känt när detaljplanen togs fram.

Det bedöms inte finnas någon fastighetsägare som har rätt till ersättning på grund av skada som orsakas av ändringen av detaljplan före genomförandetidens utgång.

Plankostnad

Upprättande av ny detaljplan bekostas av Trafikverket.

Mark

Ett avtal för överlåtelse av mark inom detaljplanen som i dagsläget ägs av kommunen ska upprättas av kommunen i samarbete med Trafikverket.

Lantmäteriförrättning

Trafikverket står för initiering av och kostnad för fastighetsbildning.

Exploateringskostnader

Ägare/tomträttshavare till respektive fastighet svarar för exploateringskostnaderna för genomförande och iordningställande i enlighet med planförslaget.

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätt

Ledningsägare ansvarar för att ansöka om ledningsrätt och ansvarar för att avtal tas fram med markägare och exploatör om flytt eller nyanläggande av ledning.

U-område

Inom planområdet möjliggörs att marken ska kunna vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar.

MEDVERKANDE

Planhandlingar har tagits fram av planarkitekt Linda Larsson. Därutöver har följande tjänstemän på samhällsbyggnadsförvaltningen deltagit i planarbetet: lantmäteriingenjör Mikael Ferngård, planerings- och exploateringsingenjör Malin Alm, parkingenjör Pia Petersson, landskapsarkitekt Anna Bartels och plan- och bygglovschef Anna Eliasson.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Linda Larsson
Planarkitekt