

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig
Planarkitekt

Senast reviderad
2023-10-25

KS 2020.1058



PLANBESKRIVNING

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR DELFINEN 6 M. FL., I SKURUP, SKURUPS KOMMUN



Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2020.1058

Planarkitekt

2023-10-25

Innehållsförteckning

1. Inledning	6
1.1. Vad är en detaljplan?	6
1.2. Planprocessen	6
1.3. Bakgrund	6
Beslut	7
Samhällsbyggnads-beredningen	7
Kommunstyrelsen	7
Kommunfullmäktige	7
1.3.1. Plansökande	7
1.4. Planens syfte och huvuddrag	7
1.5. Planhandlingar	7
1.6. Övriga handlingar	8
1.7. Plandata	8
1.7.1. Lägesbestämning	8
1.1.1. Areal	8
1.1.2. Markägoförhållanden	8
2. Tidigare ställningstaganden	10
2.1. Översiktsplan	10
2.2. Gällande detaljplaner	11
2.3. Övriga kommunala planeringsunderlag	11
2.3.1. Bostadsförsörjningsprogram	11
2.4. Fornlämningar	12
2.5. Riksintressen	12
2.6. Strandskydd	12
3. Förutsättningar och förändringar	13
3.1. Bebyggelsen	13
3.1.1. Bostäder	16
3.1.2. Service och arbetsplatser	17
3.1.3. Tekniska anläggningar	17

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2020.1058

Planarkitekt

2023-10-25

3.1.4.	Skyddsrum.....	17
3.1.5.	Byggnadskultur och gestaltning.....	18
3.2.	Natur.....	19
3.2.1.	Stadslandskap.....	19
3.2.2.	Vegetation.....	19
3.3.	Mark och miljö.....	21
3.3.1.	Miljö kvalitetsnormer för luft.....	21
3.3.2.	Miljö kvalitetsnormer för vatten.....	21
3.3.3.	Markföroreningar.....	22
3.3.4.	Masshantering.....	25
3.3.5.	Radon.....	26
3.3.6.	Geotekniska förhållanden.....	26
3.4.	Störningar och risker.....	27
3.4.1.	Buller.....	27
3.4.2.	Ljus.....	30
3.4.3.	Närhet till bensinstationer.....	31
3.4.4.	Översvämningsrisk, ras, skred och höga vattenstånd.....	32
3.4.5.	Transport av farligt gods.....	33
3.5.	Gator och trafik.....	33
3.5.1.	Utformning av gatunät.....	33
3.5.2.	Biltrafik.....	34
3.5.3.	Gång- och cykeltrafik.....	34
3.5.4.	Kollektivtrafik.....	34
3.5.5.	Parkering, varumottagning och utfarter.....	34
3.6.	Teknisk försörjning.....	35
3.6.1.	Vatten.....	35
3.6.2.	Spillvatten.....	35
3.6.3.	Dagvatten.....	35
3.6.4.	Energi.....	37
3.6.5.	El, tele och data.....	37
3.6.6.	Avfall.....	37

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2020.1058

Planarkitekt

2023-10-25

3.7.	Planbestämmelser	37
3.8.	Sociala frågor	40
3.8.1.	Barnperspektivet.....	40
3.8.2.	Tillgänglighet	40
4.	Detaljplanens genomförande	41
4.1.	Organisatoriska frågor	41
4.1.1.	Tidsplan	41
4.1.2.	Genomförandetid.....	41
4.1.3.	Ansvarsfördelning och huvudmannskap.....	41
4.2.	Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser	41
4.2.1.	Fastighetsbildning	41
4.2.2.	Fastighetsrättsliga konsekvenser	42
4.2.3.	Gemensamhetsanläggningar	42
4.2.4.	Servitut och ledningsrätt.....	42
4.3.	Ekonomiska frågor	43
4.3.1.	Planekonomi	43
4.3.2.	Avtal	43
5.	Konsekvenser av planens genomförande.....	43
5.1.	Miljökonsekvenser	43
5.1.1.	Behovsbedömning i enlighet med bilaga 4 till mkb-förordningen	43
5.1.2.	Miljökvalitetsnorm luft	44
5.1.3.	Miljökvalitetsnorm vatten.....	44
5.1.4.	Nationella och regionala miljömål	44
5.1.5.	Riksintressen	44
5.2.	Sociala konsekvenser	44
5.2.1.	Mål med bostadsförsörjningen	44
5.2.2.	Befolkning och hushållssammansättning.....	44
5.2.3.	Kopplingar till omgivning	44
5.2.4.	Fritid och folkhälsa	45
5.2.5.	Mötesplatser	45
5.2.6.	Säkerhet och trygghet.....	45

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2020.1058

Planarkitekt

2023-10-25

5.2.7.	Tillgänglighet	45
5.2.8.	Service	45
5.2.9.	Barnperspektivet.....	45
6.	Medverkande.....	45

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2020.1058

Planarkitekt

2023-10-25

1. Inledning

1.1. VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med en detaljplan reglerar kommunen användningen av mark- och vattenområden. Kommunen kan använda en detaljplan för att pröva om ett område är lämpligt för bland annat bebyggelse. Det gäller till exempel både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dessa. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan markägarna och samhället utan också markägarna emellan. Planen är bindande vid prövning av lov.

1.2. PLANPROCESSEN

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startar en planprocess, väljer kommunen om förslaget ska handläggas med standard- eller utökat förfarande. Den här planen tas fram med utökat förfarande enligt figur 1 nedan:



Figur 1: Illustration över planprocessen.

Alla som är berörda av planen ges möjlighet att yttra sig under samrådet och under granskningen. Förslaget till detaljplan har kommit till skedet samråd.

1.3. BAKGRUND

För att uppnå visionen om 18 000 invånare år 2030 behöver det årligen byggas minst 100 bostäder i kommunen. Efterfrågan på bostäder i Skurups tätort är stor, men där finns relativt lite planlagd mark för bostäder. Planområdets centrala läge gör det lämpligt för en komplettering med flerbostadshus i kombination med centrumverksamhet.

Kommunstyrelsen beslutade den 23 juni 2020 om planuppdrag för Delfinen 6. På fastigheten Delfinen 6 finns en byggnad som sedan många år har stått med tomma lokaler. Fastigheten ligger i ett centralt läge intill fem-korset och det finns stor potential till förtätning på fastigheten. Ett exploateringsavtal tecknades under hösten 2020 med fastighetsägaren.

Våren 2021 förvärvade Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB Delfinen 23.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2020.1058

Planarkitekt

2023-10-25

Beslut	Samhällsbyggnadsberedningen	Kommunstyrelsen	Kommunfullmäktige
Planbesked	-	2020-06-23	-
Beslut om samråd	2021-10-12	-	-
Beslut om granskning	2023-05-09	-	-
Beslut om antagande			

1.3.1. Plansökande

Planbesked är sökt av en av fastighetsägarna inom planområdet, Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB.

1.4. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten till uppförande av bostäder och centrumändamål inom fastigheterna Delfinen 6 och Delfinen 23 samt del av Skurup 50:179. Detaljplanen ska bidra till en förtätning i centrala Skurup där det ska finnas en varierad och stadsmässig bostadsbebyggelse med inslag av verksamheter.

Planområdet ligger centralt i Skurups tätort med gångavstånd till stationen, centrum och Stortorget. Planområdet är bebyggt med handelslokaler och en stor del av planområdet består av parkeringsytor. Att planlägga fastigheterna för en tätare bebyggelse och en effektivare användning av marken i ett centralt läge i Skurups tätort är positivt för tätortens och kommunens utveckling.

Planområdet föreslås att byggas med bostadshus i varierande höjd med inslag av lokaler för centrumverksamhet. Längst med Enskiftesgatan i väster föreslås radhusbebyggelse i två till tre våningar. I norr mot bensinmacken föreslås flerbostadshus i tre till fem våningar och i övriga delar i tre till fyra våningar.

1.5. PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser, A2

Planbeskrivning med genomförandefrågor (denna handling)

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2020.1058

Planarkitekt

2023-10-25

1.6. ÖVRIGA HANDLINGAR

Geo- och markmiljöteknisk undersökning, 2021-07-08, PQ Geoteknik & Miljö AB

Bullerutredning, etapp 1, 2021-07-08, bsv arkitekter och ingenjörer ab

Bullerutredning, etapp 2, 2021-09-13, bsv arkitekter och ingenjörer ab

Dagvattenutredning, etapp 1, 2021-06-24, bsv arkitekter och ingenjörer ab

Dagvattenutredning, etapp 2, 2021-08-18, bsv arkitekter och ingenjörer ab

Riskutredning, 2022-09-01, Tyréns

Miljöteknisk markundersökning, 2022-11-30, PQ Geoteknik & Miljö AB

PM kostnadsbedömning av miljötekniska åtgärder, 2022-12-02, PQ Geoteknik & Miljö AB

1.7. PLANDATA

1.7.1. Lägesbestämning

Planområdet ligger centralt i Skurups tätort, cirka 180 meter norr om Skurup station och 340 meter nord väst om Stortorget. Norr om planområdet finns en bensinmack. Öster om planområdet finns äldre blandad bebyggelse och femkorset, där fem gator möts. Väster och söder om planområdet finns bostadsbebyggelse i form av friliggande enbostadshus och radhus. Precis utanför planområdet i nordöst finns en rest av en äldre allé längs Svaneholmsvägen.

1.1.1. Areal

Planområdet omfattar cirka 11 000 kvadratmeter.

1.1.2. Markägoförhållanden

Större delen av planområdet (fastighet Delfinen 6 och 23) ägs av fastighetsbolaget Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB. Planområdet omfattar även en del av Skurup 50:179 som ägs av Skurups kommun.

Fastställt av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig
PlanarkitektSenast reviderad
2023-10-25

KS 2020.1058



Figur 2: Planområdets läge (röd markering) i Skurups tätort. Liten grön markering visar stationen, stor grön markering visar Stortorget.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig
PlanarkitektSenast reviderad
2023-10-25

KS 2020.1058



2. Tidigare ställningstaganden

2.1. ÖVERSIKTSPLAN

Planförslaget överensstämmer med *Översiktsplan SKURUPS KOMMUN 2035 - Platsen för det goda livet*.

I översiktsplanen anges utvecklingsförslag för Skurup. Bland annat föreslås att orten ska växa med cirka 1 550 nya bostäder samt att verksamheter ska flyttas från centrum för att frigöra utrymme till förtätning med mångfunktionell bebyggelse. Planförslaget möjliggör för bostäder och mångfunktionell bebyggelse inom ett område som idag är planlagt för Handel.



-  Ny mångfunktionell bebyggelse
-  Ny gång- och cykelväg

Figur 3: Utvecklingsförslag för Skurup enligt gällande översiktsplan för Skurups kommun.

Planområdet (område 14 i översiktsplanen) beskrivs på följande sätt:

Ett centralt beläget område där ett par servicefunktioner ligger. Detaljplanearbete pågår för att undersöka möjligheten att bebygga området med bostäder samt möjliggöra för fler serviceverksamheter.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig
PlanarkitektSenast reviderad
2023-10-25

KS 2020.1058

2.2. GÄLLANDE DETALJPLANER

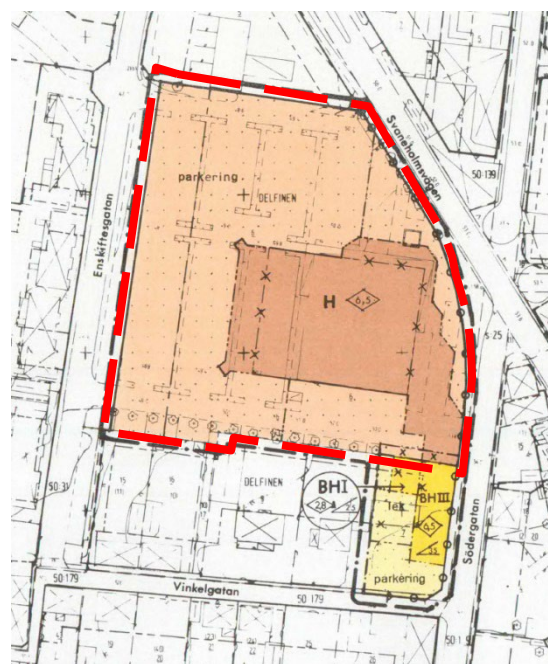
Planområdet berörs av två gällande planer.

Den första planen som berörs, "Förslag till ändring av stadsplan för södra delen av Munkaholmsområdet" (laga kraft 1981), anger att del av nu föreslaget planområde är planlagt som "GATA ELLER TORG".

Den andra planen som berörs, "Detaljplan för del av kv Delfinen" (laga kraft 1990), anger att nu föreslaget planområde är planlagt för "HANDEL" samt "parkering".



Figur 4: Gällande stadsplan för del av Skurup 50:179. Aktuellt planområde är markerat med röd streckad linje.



Figur 5: Gällande stadsplan för Delfinen 6 och 23. Aktuellt planområde är markerat med röd streckad linje.

2.3. ÖVRIGA KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

2.3.1. Bostadsförsörjningsprogram

I augusti 2018 antogs bostadsförsörjningsprogrammet för Skurups kommun 2018–2022. Kommunens mål för bostadsförsörjningen är att det ska byggas 100 nya bostäder om året och att kommunen ska ha 18 000 invånare år 2030.

Aktuell detaljplan bidrar till att uppnå målet i bostadsförsörjningsprogrammet genom att skapa möjlighet för att bygga cirka 140 bostäder.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2020.1058

Planarkitekt

2023-10-25

2.4. FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet, men sydväst om planområdet har fynd gjorts som härrör till sten- och bronsålder.

I samband med detaljplanens samråd gjorde Länsstyrelsen en preliminär bedömning att en arkeologisk utredning krävs för att klargöra fornlämningsituationen inom det aktuella området. Länsstyrelsen har nu gjort en förnyad bedömning angående behovet av arkeologisk utredning. Enligt den förnyade bedömningen är sannolikheten för att idag okänd fornlämning ska påverkas vid det aktuella arbetet inte är tillräckligt stor för att krav ska kunna ställas på att en arkeologisk utredning ska föregå ert arbete. Bedömningen grundar sig dels på att inga kända fornlämningar finns inom området och att den tidigare undersökningen som genomförts i närområdet inte kunde påvisa fornlämningar, dels på det faktum att området idag till stor del är ianspråktaget, vilket sannolikt påverkat bevarandet av eventuell fornlämning negativt. Det finns därför inga hinder enligt 2 kap. kulturmiljölagen för att fortsätta arbetet.

Om fynd påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

2.5. RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger inte inom något riksintresse.

2.6. STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2020.1058

Planarkitekt

2023-10-25

3. Förutsättningar och förändringar

3.1. BEBYGGELSEN

Planområdet är bebyggt med två sammanbyggda byggnader för handel. Byggnaderna inrymde tidigare COOP och Systembolaget och har därefter stått tomma sedan dessa verksamheter flyttade. Idag finns en skönhetssalong i byggnaden på Delfinen 23 och Folk tandvården flyttade in i byggnaden på Delfinen 6 under hösten 2021.

En återvinningsstation för förpackningar, uppställningsplats för PREEMs släpvagnar samt asfalterade parkeringsplatser finns även inom planområdet. Återvinningsstationen kommer inom kort att flyttas ny centralt läge.

Planförslaget möjliggör att befintliga verksamhetslokaler med nu verksamma aktörer kan vara kvar genom användningen centrumändamål, betecknat C i plankartan.



Figur 6: Bild över del av planområdet, baksidan av handelsbyggnaden syns.

Fastställt av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig
Planarkitekt

Senast reviderad
2023-10-25

KS 2020.1058



Figur 7: 3D-modellen visar möjlig byggnation inom planområdet, vy från sydväst.

Planförslaget möjliggör för att uppföra både bostadshus och lokaler. Längs Enskiftesgatan föreslås i huvudsak bostadsbebyggelse medan området närmast Femkorset föreslås innehålla centrumverksamheter som caféer och butiker.



Figur 8: Sektionen genom området visar den markanta nivåskillnaden mellan Södergatan/Svaneholmsvägegen och Enskiftesgatan. Bebyggelsen föreslås anpassas till den omgivande bebyggelsen och kan därför vara som högst centralt i planområdet.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig
Planarkitekt

Senast reviderad
2023-10-25

KS 2020.1058



Figur 9: Visualisering av ny bebyggelse vid Femkorset.



Figur 10: 3D-modellen visar möjlig byggnation inom planområdet, vy från nordväst.

Fastställd av

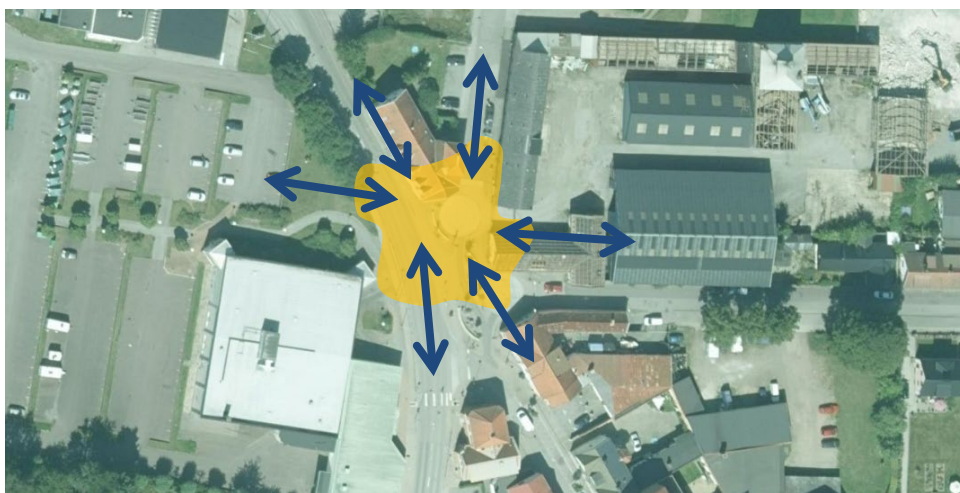
Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig
PlanarkitektSenast reviderad
2023-10-25

KS 2020.1058

Det pågår en förtätning av bebyggelsen öster om planområdet, och Svaneholmsvägen under den närmaste tiden byggas om och förses med cykelbana. Tillsammans med andra pågående projekt i området bidrar planförslaget till en stadsförnyelse där centrala Skurup får en mer stadsmässig karaktär som präglas av liv och rörelse. Genom att skapa ett torg med lokaler i bottenvåningen i planområdets östra del bildar planförslaget till en stadsmässig gatumiljö och att stärka Femkorsets funktion som nod och mötesplats i området.



Figur 11: Planförslaget är ett av flera projekt som kommer innebära en förnyelse av Femkoset. Den gula ytan illustrerar torgsmiljöernas utbredning och de blå pilarna visar förmodade rörelseriktningar för fotgängare och andra.

3.1.1. Bostäder

Inom området finns i dagsläget inga bostäder.

Visionen för planområdet är att genom förtätning skapa en levande och attraktiv boende- och stadsmiljö. Området har ett centralt läge i Skurup och genom att möjliggöra uppförande av bostäder i kombination med centrumändamål skapas ett positivt tillskott i stadsbilden samt ett bättre nyttjande av central mark.

Planförslaget innebär att området förtätas med bostäder i varierad höjd och upplåtelseform. Längst med Enskiftesgatan i väster föreslås radhusbebyggelse i upp till tre våningar. I norr mot bensinmacken föreslås flerbostadshus i tre till fem våningar och i övriga delar i tre till fyra våningar. Hela planområdet ges användningen bostäder och centrumändamål för att möjliggöra exempelvis lokaler för handel i bottenplan. Planförslaget beräknas inrymma 140 bostäder fördelat på radhus och lägenheter i varierad storlek.

Planförslagets påverkan på skuggbildningen på omgivande bebyggelse har studerats och redovisas under rubrik 3.4.2 Ljus.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig
PlanarkitektSenast reviderad
2023-10-25

KS 2020.1058



Figur 12: Väster om planområdet finns radhusbebyggelse i en våning. Många av trädgårdarna omgärdas av låga häckar.

3.1.2. Service och arbetsplatser

Inom planområdet finns en skönhetssalong och Folk tandvården. Planområdet ligger centralt med gångavstånd till hela Skurups centrum och stationen. Öster om planområdet finns Kyrkogatan med pizzerior, frisörer och butiker. Norr om planområdet finns två bensinstationer (Ingo och Preem).

Närmaste förskola (Förskolan Östergård) och skola (Östergårdsskolan) ligger mindre än en kilometer nordost om planområdet.

Planförslaget medger användningen centrum inom stora delar av planområdet. Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, restaurang, kontor, hotell och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Denna typ av service och verksamheter bidrar till att skapa en levande stadsdel.

3.1.3. Tekniska anläggningar

Det finns en återvinningsstation inom planområdet. Denna föreslås flyttas för att möjliggöra för bostäder. Planförslaget medför behov av en ny transformatorstation som lokaliseras i planområdets södra del.

3.1.4. Skyddsrum

Inom befintlig byggnad på fastigheten Delfinen 6 finns idag ett aktivt skyddsrum. Skyddsrummets nuvarande placering och funktion påverkas inte av planförslaget. Befintlig byggnad på Delfinen 6 avses i dagsläget vara kvar och avsikten är att bevara skyddsrummet.

I regel ska skyddsrum vara kvar och får endast i undantagsfall avvecklas och då om det finns särskilda skäl för det.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2020.1058

Planarkitekt

2023-10-25

Skulle fastighetsägaren i framtiden vilja avveckla skyddsrummet på den aktuella platsen eller ersätta det inom fastigheten krävs det särskilda skäl och en ansökan om avveckling ska skickas in till MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap).

3.1.5. Byggnadskultur och gestaltning

Skurup stationssamhälle tillkom efter år 1874 när järnvägen mellan Malmö och Ystad, den så kallad Grevebanan, öppnades. Området kring planområdet har dock varit bebott en längre tid, väster om planområdet har fynd från stenåldern påträffats och Femkorset öster om planområdet finns med på enskifteskartan från 1783. Den äldsta bebyggelsen vid Femkorset härrör från sekelskiftet 1800/1900 och är uppförd i tegel. Tegelarkitekturen i Skurup var vid slutet av 1800-talet karakteristiskt för Skurup och byggnaderna utformades med tinnar, torn och utsmyckningar. Stilen kallas idag för Skurupgotik och den äldre tegelbyggnaden vid Femkorset har fortfarande inslag som är typiska för stilen.

Planförslaget har anpassats till platsen historia och byggnadskultur genom att förstärka Femkorset som historisk målpunkt och social mötesplats. De nya byggnaderna ska ha tegelfasad och sadeltak mot Svaneholmsvägen för att knyta an till platsens historiska gestaltning. Byggnadernas höjd anpassas även för att inte vara allt för avvikande från den befintliga bebyggelsen. Byggnadernas höjd säkerställs i plankartan genom planbestämmelser, även fasadmaterial och takutformning för nya byggnader längs Svaneholmsvägen säkerställs genom planbestämmelser.



Figur 13: Öster om planområdet finns Femkorset som är en vägkorsning med anor från flera hundra år tillbaka. Vid korsningen finns äldre bebyggelse i tegel och puts.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2020.1058

Planarkitekt

2023-10-25

3.2. NATUR

Planområdet består i huvudsak av asfalterade ytor. Det finns några träd och buskage inom planområdet. Längst i söder går en pilallé som är skyddad via det generella biotopskyddet. Det finns även en allé längst delar av Svaneholmsvägen. Träden står utanför planområdet, men där trädens rotsystem kan finnas inom planområdet. Det finns inga vattenområden inom planområdet.

Tillgången till rekreationsområden i närheten av planområdet är god. Flera av grönområden är lätta att nå både till fots och med cykel. Direkt väster om planområdet ligger Munkaholm lekplats med stora grönytor och lekredskap för barn. Cirka 100 meter norr om planområdet ligger Erikstorget med gräsytor och träd. Nordväst om planområdet ligger grönområdet Sotaremossen där det även finns en damm.

3.2.1. Stadslandskap

Den planerade bebyggelsen ska anpassas till den omgivande bebyggelsen och den befintliga inom planområdet. Tillskottet av nya byggnader med en stadsmässig karaktär ger en positiv påverkan på stadsbilden.

3.2.2. Vegetation

Pilallén och allén omfattas av det generella biotopskyddet för alléer med stöd i bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken med mera, Beskrivning och vägledning för biotopen Allé. Biotopskyddet gäller alla åtgärder som riskerar att skada träden, vilket även omfattar alla schaktarbeten inom trädens rotzon. Biotopskyddet behöver beaktas vid markåtgärder intill träden. Om träd som omfattas av det generella biotopskyddet kommer att behöva avverkas eller på annat sätt skadas krävs tillstånd från Länsstyrelsen för dessa åtgärder.

Förslaget innebär ingen negativ påverkan på biotopskyddet. Planen säkerställer att träden skyddas genom planbestämmelser i plankartan, se rubrik 3.7 Planbestämmelser.

Del av Skurup 50:179 som ingår i planområdet utgörs idag av klippta gräsytor. Dessa föreslås fastighetsregleras till Delfinen 6 och i detaljplaneförslaget övergå till kvartersmark.

Planförslaget kommer att tillföra mer vegetation till området i form av trädgårdar till radhusen och utemiljöer till flerbostadshusen.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig
Planarkitekt

Senast reviderad
2023-10-25

KS 2020.1058



Figur 14: Ett av pilträden i planområdets södra del



Figur 15: Trädallén längs Svaneholmsvägen nordöst om planområdet



Figur 16: Till höger i bild syns gräsyta tillhörande Skurup 50:179 som föreslås övergå till Delfinen 6

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2020.1058

Planarkitekt

2023-10-25

3.3. MARK OCH MILJÖ

3.3.1. Miljökvalitetsnormer för luft

Från och med sommaren 2003 finns miljökvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxider och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxider. Skurups kommun ligger långt under miljökvalitetsnormerna för kväveoxider och partiklar.

Planförslaget innebär att trafikmängden kommer att öka sett till dagens trafik när stora delar av området är oanvända. I gällande detaljplan tillåts handel och jämfört med handel har bostäder/centrum betydligt lägre trafikmängder. Planförslaget bedöms inte orsaka att miljökvalitetsnormen för luft överskrids.

3.3.2. Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten beskriver vilken kvalitet en viss vattenförekomst ska ha uppnått vid en fastställd tidpunkt. Generellt sett ska vattenförekomster uppnå nivån "god status". Normen anger vad som är lägsta nivån. Den verksamhet som påverkar en vattenförekomst får därmed inte bidra till att vattenförekomsten får en sämre kvalitet än vad normen beskriver.

Planområdet ingår i kustområdet mellan huvudavrinningsområdena Sege å och Nybroån. Fastigheterna ingår i Skivarpsåns delavrinningsområde som mynnar i Södra Östersjön. Rent praktiskt sker dock ingen större avvattning via Skivarpsån i dagsläget, då dagvattnet leds i kombiledningar till Ystads reningsverk. I ett framtida ombyggt VA-nät ska dagvatten från planområdet ledas till Saritslövs dikningsföretag och vidare till Näsbyholmssjön. Efter Näsbyholmssjön leder Dybäcksån vidare till södra Östersjön. Dybäcksån har kontakt med Sjørups och Alnarpsströmmens grundvattentäkter.

Kvalitetskraven för *Dybäcksån* ska enligt miljökvalitetsnormerna uppnå följande krav:

- God ekologisk status 2027
- God kemisk ytvattenstatus. Undantag gäller för bromerade difenyletrar och kvicksilver.

Enligt VISS (Vatteninformation Sverige) klassas Dybäcksån som "Otillfredsställande" gällande ekologisk status samt "Uppnår ej god" gällande kemisk ytvattenstatus.

Kvalitetskraven för *Sjørups grundvattentäkt* ska enligt miljökvalitetsnormerna uppnå följande krav:

- God kemisk grundvattenstatus
- God kvantitativ status

Enligt VISS klassas Sjørups grundvattentäkt som "Otillfredsställande" gällande kemisk status samt "God" gällande kvantitativ status.

Kvalitetskraven för Alnarpsströmmens grundvattentäkt ska enligt miljökvalitetsnormerna uppnå följande krav:

- God kemisk grundvattenstatus
- God kvantitativ status

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2020.1058

Planarkitekt

2023-10-25

Enligt VISS klassas Alnarpsströmmens grundvattentäkt som "Otilfredsställande" gällande kemisk status samt "God" gällande kvantitativ status.

Det pågår arbete för att förbättra vattenförekomsternas status avseende uppfyllnad av miljö kvalitetsnormerna. Som en del i detta bör riktvärden finnas att förhålla sig till gällande utsläpp av icke önskvärda ämnen. I dagsläget har inte Skurups kommun tagit fram några gräns- eller riktvärden för utsläpp.

Den nya markanvändningen med bostäder och centrum genererar lägre föroreningshalter än den befintliga situationen med stora parkeringsytor och det är egentligen bara kadmium som ligger över riktvärdena före rening. I dagvattenutredningen som tillhör planförslaget har olika lösningar för hantering av dagvatten föreslagit. Oavsett vilken av de beräknade lösningarna som väljs för dagvattenhantering så kommer föroreningsreduktionen vara tillräcklig för att med god marginal klara riktvärdena. Att kombinera nedsänkta växtbäddar och avsättningsmagasin ger de lägsta föroreningshalterna.

Sammanfattningsvis anses planförslaget genomförbart ur dagvattensperspektiv utan negativ påverkan på recipienter och MKN för vatten.

3.3.3. Markföroreningar

Befintliga byggnader inom planområdet byggdes under 1970-talet för handelsändamål. Mellan 1940- och 1960-talet har marken använts för okänd verksamhet, men utifrån äldre flygbilder och historisk information, framkommer dock (om än oklara) uppgifter om att fastigheten och äldre byggnader används som mekanisk verkstad alt. industri med okänd tillverkning. Idag är dessa byggnader rivna. Dessförinnan har marken varit åkermark. Strax norr om rubricerade fastigheter finns en drivmedelanläggning och enligt information från länsstyrelsen, är denna klassad som potentiellt förorenat område.

PQ Geoteknik & Miljö AB genomförde våren 2021 en miljöteknisk undersökning inom planområdet. Vid undersökningen påträffades markföroreningar med halter över KM (känslig markanvändning) i två prover och ytterligare två prover finns en påverkan av arsenik och PAH H över MKM (mindre känslig markanvändning). I sex prover finns även en viss påverkan av ämnen, där halterna bedöms överstiga MRR (förklaring MRR) men understiger riktvärdet för KM, vilket är relevant om massor skall köras bort från fastigheten.

Resultat från provtaget grundvatten i tre grundvattenrör, visar halter av xylene i grundvattenrör nr 4, men i låga/mycket låga halter och under satt riktvärde (SPBI:2011) för ångor i byggnader och ytvatten. Härtill har ftalater påträffats, även det i låga halter och under gällande riktvärden. Övriga ämnen är låga alternativt ligger under laboratoriets detektionsgräns.

Med anledning av undersökningens resultat genomfördes en utökad miljöteknisk undersökning. Fälтарbeten (borrning) har utförts under juni 2022, och grundvattenutvärdering och provtagning har utförts under augusti och september månad under ledning av PQ Geoteknik & Miljö AB.

Resultatet från markprovtagningen visar att ett stort antal av de analyserade proverna uppvisar halter över Naturvårdverkets rekommenderade riktvärden för den planerade markanvändningen, känslig markanvändning (KM), samt även enstaka halter över mindre känslig markanvändning (MKM). Markföroreningar påträffas vanligtvis ned till

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2020.1058

Planarkitekt

2023-10-25

ca 1,6 meter under markytan. Undantag gäller områden med torv/organisk jord där uppmätta halter finns på djup ca 2–3 meter under befintlig markyta.

Resultat från provtaget grundvatten från tidigare provtagning utförd 2021, visade halter av xylen i ett grundvattenrör gv-nr 4, men i låga/mycket låga halter och under satt riktvärde (SPBI:2011) för ångor i byggnader och ytvatten. Härtill har ftalater påträffats, även det i låga halter och under gällande riktvärden. I den utökade undersökningen, har förhöjda halter uppmäts i rör 6. Inom detta område påträffas alifater som ligger delvis över riktvärdet för ytvatten, våtmarker eller dricksvatten enligt SPBI, efterbehandling av förorenade bensinstationer och dieselanläggningar. Härtill har alifater uppmäts i halter som tydligt överstiger riktvärdet för ångor i byggnad och rekommenderas därför att grävas bort/saneras och samtidigt omhändertar påverkat länsvatten i anslutning till denna borrhålspunkt.

För att åtgärda miljöföroreningarna föreslås framför allt konventionell grävsanering. Om beslut fattas om att köra bort överskottsmassor av geotekniska skäl, vilket speciellt gäller torvjord i den västra delen av fastigheten samt vid sanering under grundvattenytan, bedöms spontning och grundvattensänkning komma att krävas. Även andra åtgärder kan bli aktuella, särskilt i samband med länsvattenhållning där rening av vatten kan komma att krävas. Större grundvattenhantering under längre tid, kan kräva tillståndsansökan för vattenverksamhet.

Vid schakt inom områden som skall saneras, bör kontroll genom fältprovtagning ske av schaktade massor för att säkerställa ett korrekt omhändertagande, samt kontroll av schaktbotten/väggar utföras för att säkerställa att all förorenad jord blivit bortschaktad. Då massor rekommenderas att grävas bort krävs en skriftlig anmälan om avhjälpandeåtgärder enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd om efterbehandlingsåtgärd i ett förorenat område. Anmälan ska lämnas in i god tid till aktuell tillsynsmyndighet. I detta fall, myndighetsenheten – miljö på Skurups kommun.

En del provtagna massor som har halter <KM uppvisar innehåll av ämnen över riktvärdet för MRR (mindre än ringa risk). Om sådana massorna ska flyttas, kräver hantering av dessa schaktmassor en anmälan till Miljökontoret i den kommun som massorna skall återanvändas i innan de transporteras dit, enligt Miljöbalken och Naturvårdsverkets handbok 2010:1. Om förorenad jord schaktas bort gäller aktuella deponiers riktvärden. Dessa värden följer normalt Naturvårdsverkets riktvärden för förorenad mark; mindre än ringa risk (MRR), känslig markanvändning (KM), mindre känslig markanvändning (MKM) och farligt avfall (FA).

I samband med bygglovsprövningen ska anmälan om efterbehandling ska göras till myndighetsenheten – miljö på Skurups kommun. I de fall efterbehandling krävs för att uppfylla Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning (bostäder med mera) eller mindre känslig markanvändning (centrumverksamhet med mera) ska detta ske innan byggnation får påbörjas.

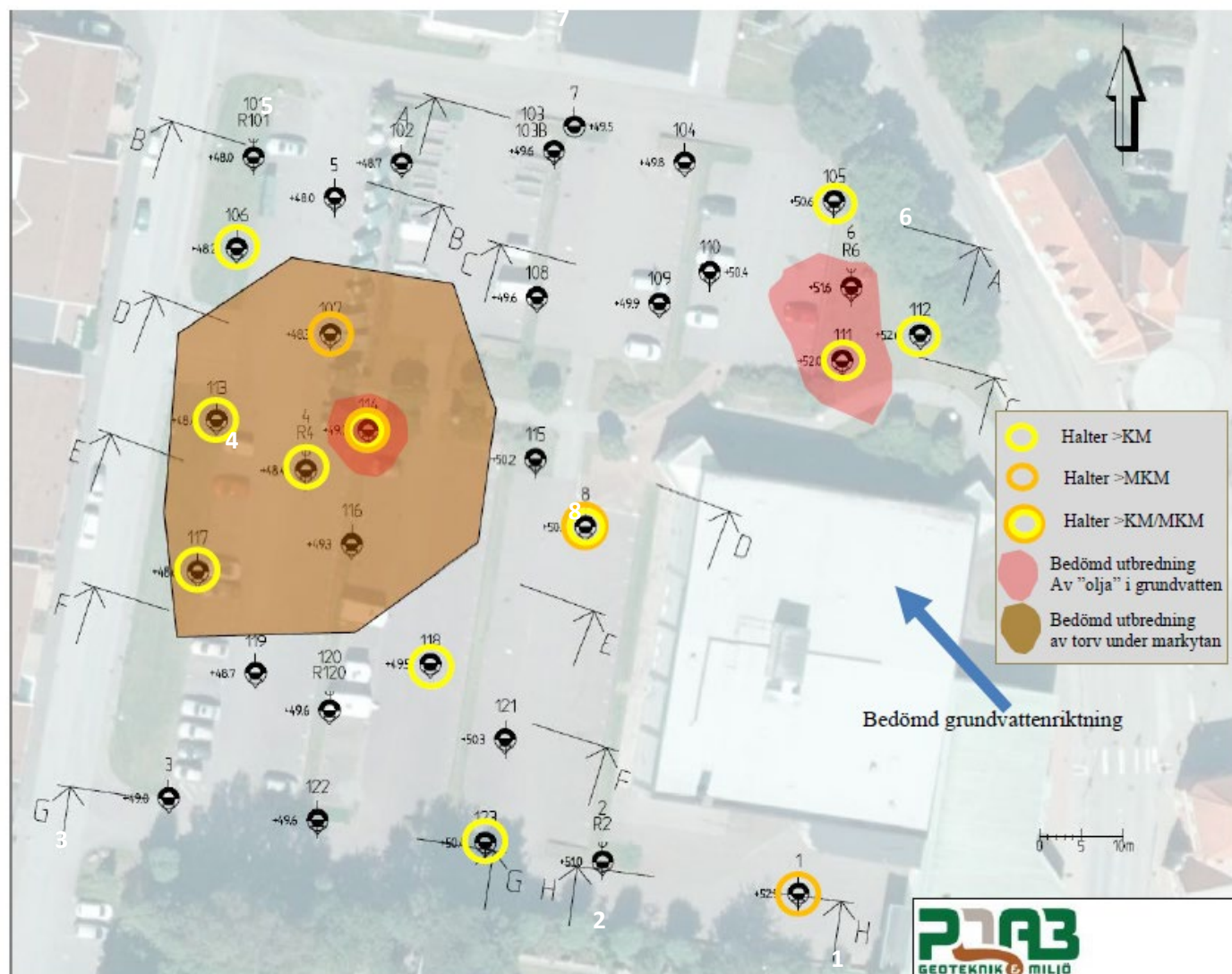
Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig
PlanarkitektSenast reviderad
2023-10-25

KS 2020.1058



Figur 17: Borrhålsplan med redovisning av påträffade föroreningar samt torvförekomst.

3.3.3.4 Kostnadsbedömning

Utifrån inkomna provsvar har en grov uppskattning av kostnader för marksanering tagits fram. Bedömningen beaktar de kostnader som bedöms uppkomma vid omvandling av fastigheten från industrimark (parkeringsyta/handelsplats) till bostäder, centrumverksamheter med mera. Kostnaderna avser de kostnader som är direkt beroende på förekomst av markföroreningar. De kostnader som uppkommer vid en exploatering oavsett om markföroreningar finns eller ej, har således inte tagits med i beräkningen, till exempel kostnader för bygg- och projektledning, etablering, rivning och normala mark-/grundläggningsarbeten. Dock ingår merkostnader för även extraordinära grundläggningsförhållanden som (framför allt) orsakas av miljösaneringsschakt.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2020.1058

Planarkitekt

2023-10-25

Nedanstående beräkningar utgår ifrån erfarenhetsbaserade kostnader och mottagna prisuppgifter (november 2022) från avfallsmottagare/transportör/markentreprenad i samband med framtagande av denna kalkyl. Slutlig kostnad för bortkörning av jordmassor, entreprenadarbete, lokalt avvikande jorddjup/föroreningshalter, kan därför vara annan än nedan uppskattning och generera både lägre och högre kostnad.

Genomförandet och kostnaden för saneringen bedöms som rimlig i förhållande till en tänkta exploateringen.

Material	Bedömd mängd	Bedömt à-pris	Bedömd kostnad
MRR-massor	6900 ton	120 kr/ton	0,85 Mkr
KM-massor	8400 ton	240 kr/ton	2,0 Mkr
KM-massor m organiskt innehåll	1000 ton	310 kr/ton	0,3 Mkr
MKM-massor	5400 ton	350 kr/ton	1,9 Mkr
MKM m organiskt innehåll	2250 ton	380 kr/ton	0,85 Mkr
IFA-massor	2400 ton	480 kr/ton	1,15 Mkr
IFA-massor m organiskt innehåll	1250 ton	500 kr/ton	0,65 Mkr
PAH-asfalt, klass 2	1500 ton	600 kr/ton	0,9 Mkr
Grundvatten Rening av metaller och olja Sedimentering	2 mån 1 år	6 000 kr/dag 250 kr/dag	0,4 Mkr 0,1 Mkr
Grundläggning Spont, bakåtförankrad	L=50 m, D=12 m	1500 kr/m ²	0,9 Mkr
Avhjälpandeåtgärder Anmälan, komplettering, kontroll, lab-kostnader, slutrapportering	29100 ton (jord+asfalt)	50 kr/ton	1,5 Mkr
Bedömd kostnad för hantering av markföroreningar och extraordinär grundläggning inkl. grundvatten			<u>11,5 Mkr</u>

Figur 18. Tabell från kostnadsbedömning genomförd av PQ AB, december 2022.

3.3.4. Masshantering

Observera att om massorna ska flyttas och uppvisar halter över mindre än ringa risk (MRR), kräver hantering av dessa schaktmassor en anmälan till miljökontoret i den kommun som massorna skall återanvändas i innan de transporteras dit, enligt Miljöbalken och Naturvårdsverkets handbok 2010:1. För urgrävning av förorenade massor krävs en skriftlig anmälan om avhjälpandeåtgärder enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd om efterbehandlingsåtgärd i ett förorenat område. Anmälan skall lämnas till och vara godkänd av miljöstrategiheten i Skurups kommun, innan arbetena påbörjas.

Skall förorenad jord schaktas bort gäller aktuella mottagningsanläggningars riktvärden. Dessa värden följer normalt Naturvårdsverkets riktvärden för förorenad mark, känslig markanvändning och mindre känslig markanvändning.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2020.1058

Planarkitekt

2023-10-25

3.3.5. Radon

Ingen radonmätning har gjorts inom området. Bakgrundsstrålningen av uran är dock låg vilket även tyder på att radonhalten skulle vara låg. För att uppnå en god inomhusmiljö skall nya byggnader uppföras radonsäkert.

3.3.6. Geotekniska förhållanden

PQ Geoteknik & Miljö AB genomförde våren 2021 en geoteknisk undersökning. Förhållandena varierar mycket över undersökningsområdet, från (mycket) fast lermorän med mycket goda hållfasthets- och deformationsegenskaper till lös torv där helt omvända förhållanden råder. Däremellan finns både fast och lös sandjord, bitvis växellagrad med lermoränen. Härvid är det inte rättvisande att i detta översiktliga skede lämna dimensioneringsparametrar. Detta får i stället tas fram när byggnadslägen bestämts och detaljerade undersökningar i dessa lägen utförts.

Generellt kan dock sägas att efter massbyte av otjänliga massor kan planerade byggnader uppföras med normala konstruktioner. Alternativt kan djupgrundläggning väljas. Vilken metod som är bäst lämpad för byggnation behöver bedömas efter kompletterande undersökning och utredning i samband med detaljprojektering för respektive byggnad.

Generellt skall all fyllning, mullhaltig/organisk och övrig lös eller på annat sätt otjänlig yttjord bortschaktas under golv och grundläggning. Beroende på om källare skall utföras eller ej grundläggs nya byggnader i befintlig oorganisk mineraljord eller i kontrollerad uppfyllnad av packad friktionsjord. Grundläggning utförs därefter förslagsvis med betonggolv på mark med förstävningar eller separata grundplattor under bärande konstruktioner, gäller även källare. Eventuell källare utformas vattentät och dimensioneras för hydraulisk lyftning.

Möjligen kan djupgrundläggning vara ett alternativ, i så fall företrädesvis med borrhplintar. I förekommande fall förs dessa ned till fast naturligt lagrad mineraljord under befintlig fyllning och organisk jord. I detta läge kan fribärande golv förutsättas mellan plintarna. Ytgrundlagda byggnader förses med normal dränering och kapillärbrytande skikt. Källarbyggnader kan behöva dränering som komplement till vattentäthet, beroende på funktion och hydraulisk lyftning.

All grundläggning och ny fyllning skall utföras från torra, fasta och ostörda schaktbottnar av naturligt lagrad mineraljord. Beakta ouppvärmda konstruktioner att befintlig jord delvis är tjälfarlig. Markyta ges tillräckligt fall från byggnaden. Vägar och planer Inom huvuddelen av området bör hårdgjorda ytor med mera, efter avbaning av yttlig mulljord och uppenbart otjänlig fyllning, kunna dimensioneras enligt AMA Anläggning och materialtyp 5A. Inom enstaka partier kommer dock mull i fyllningen några dm-någon meter på djupet. I förekommande fall skal materialtyp 5B användas alternativt schaktas mullhaltig jord bort.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2020.1058

Planarkitekt

2023-10-25

3.4. STÖRNINGAR OCH RISKER

3.4.1. Buller

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader enligt lydelsen efter 1 juli 2017 innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverk gällande ljudnivåer inomhus.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om sådan anordnas i anslutning till byggnad. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överskrida 45 dB(A) i bostadsrum.

Centrumverksamhet och handel omfattas inte av riktvärdena. I Boverkets byggregler, BBR finns redovisat vilka krav som finns gällande ljud och buller för dessa verksamheter. Bullerskydd regleras även i de allmänna reglerna om bullerskydd i 3 kapitlet 13 § plan- och byggförordningen. Eventuell anpassning och avsteg hanteras i samband med bygglovsprövning.

Bsv arkitekter och ingenjörer ab genomförde sommaren 2021 en bullerutredning. Fasaderna mot Södergatan beräknas idag ha en ekvivalent ljudnivå som överstiger riktvärdet på 60 dBA. I övrigt beräknas bullernivåerna inom planområdet vara under 60 dBA, förutom vid området närmast Svaneholmsvägen.

För planförslagets bebyggelse har två alternativ på framtida byggnation studerats. Det första alternativet är att befintliga byggnader behålls. Det andra förslaget är att befintliga byggnader rivs och ersätts med ny bebyggelse (E2 och E1 i figur 1).

Fastställt av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig
PlanarkitektSenast reviderad
2023-10-25

KS 2020.1058



Figur 19: Situationsplan med föreslagna byggnader.

Beräkningarna visar att fasader mot Södergatan och Svaneholmsvägen får en ekvivalent ljudnivå för väg som överstiger riktvärdet 60 dBA på båda byggnadsförslagen. Även fasaderna på första våningen på Enskiftesgatan överskrider gränsvärdet 60 dBA dock med liten marginal.

För att uppfylla förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader krävs därför att berörda lägenheter byggs genomgående, där minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet placeras mot en fasad som uppfyller kraven för en så kallad "tyst sida", dvs högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå. Detta säkerställs i plankartan med planbestämmelse.

På de platser som är tänkta för gemensamma uteplatser underskrids gränsvärdet på 50dBA ekvivalent ljudnivå både för vägtrafik och järnvägstrafik. För maximal ljudnivå smiter det dock in buller mellan två föreslagna hus på Enskiftesgatan vilket kan äventyra placeringen av en uteplats där. Är det balkonger som är utsatta för buller finns det möjlighet att bullerskydda dessa genom att delvis glasas in dem. Balkonger får glasas in upp till hälften för att fortfarande kunna tillgodoräknas som en uteplats. I enstaka fall får uteplatserna/balkongerna glasas in upp till tre fjärdedelar. Detta säkerställs i plankartan med planbestämmelse om att varje bostad ska ha tillgång till en ljuddämpad uteplats.

Fastställt av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

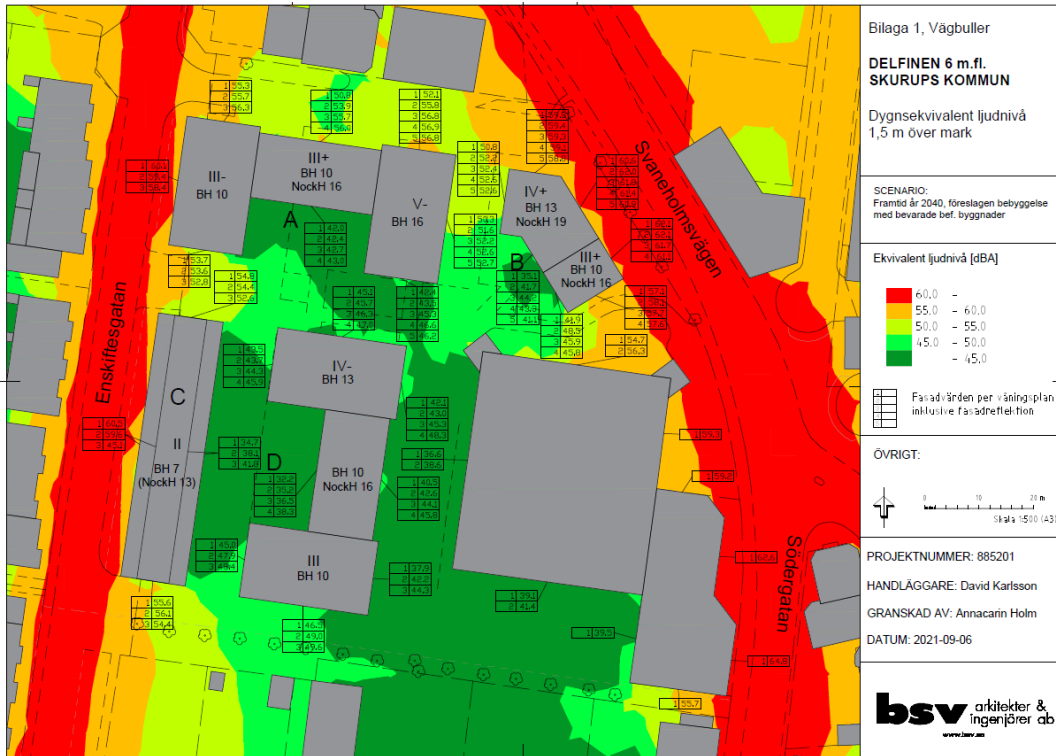
Ansvarig

Senast reviderad

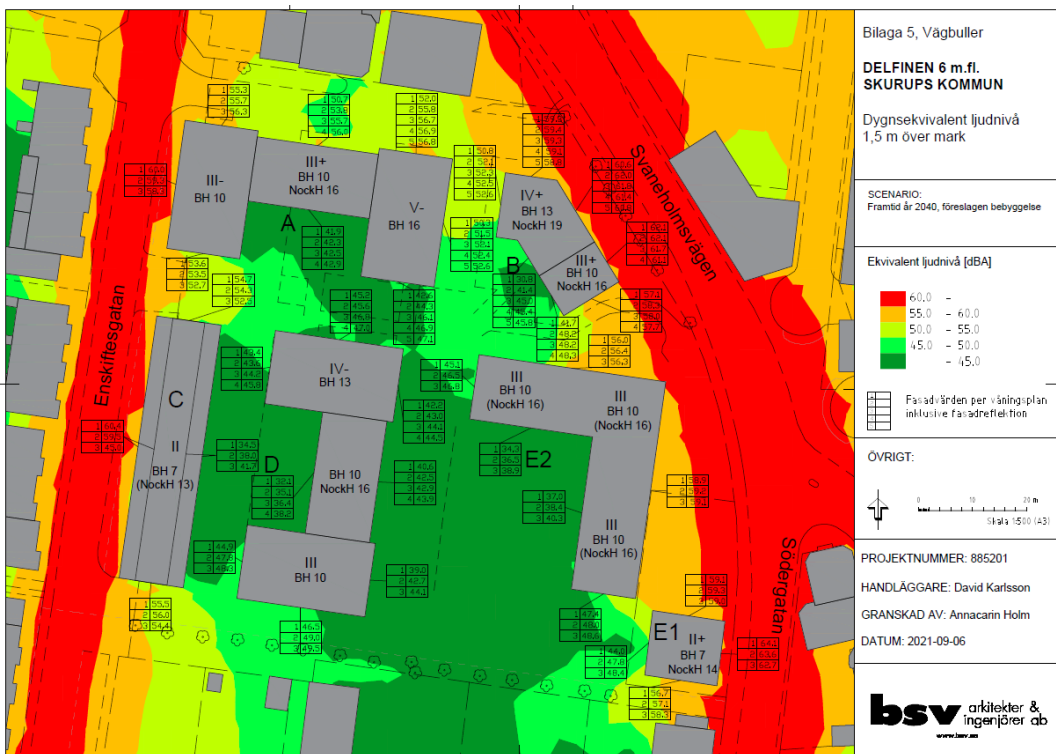
KS 2020.1058

Planarkitekt

2023-10-25



Figur 20: Dygnskvivalent ljudnivå 1,5 m över mark – framtid år 2040, föreslagen bebyggelse med bevarade befintliga byggnader



Figur 21: Dygnskvivalent ljudnivå 1,5 m över mark – framtid år 2040, föreslagen bebyggelse

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

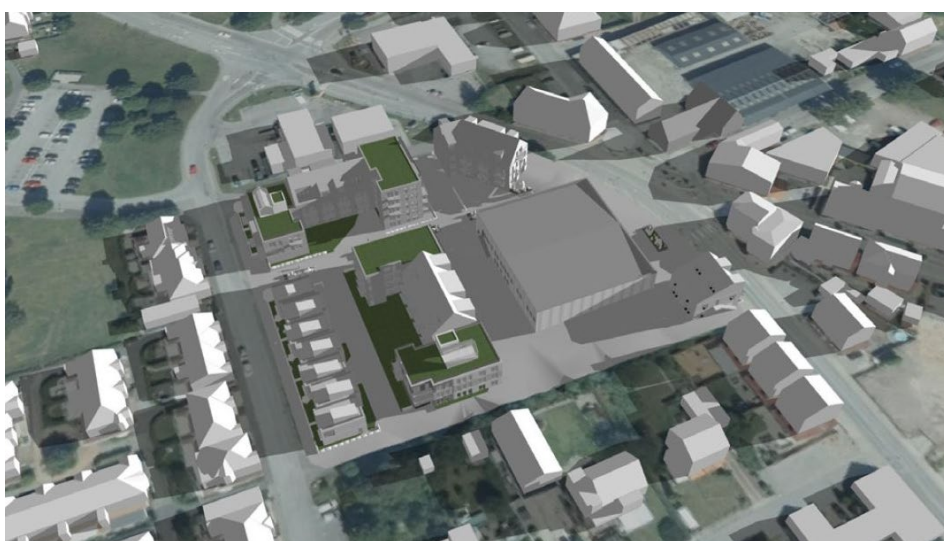
Diarienummer

Ansvarig
PlanarkitektSenast reviderad
2023-10-25

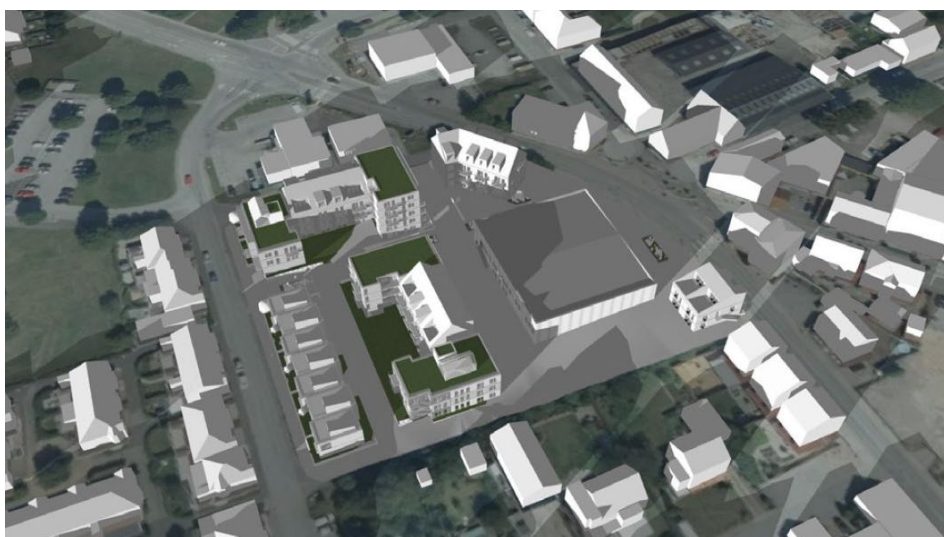
KS 2020.1058

3.4.2. Ljus

Planområdet är beläget norr och öster om befintliga bostäder. En skuggstudie har genomförts för att studera påverkan på omgivande bebyggelse och bebyggelse inom planförslaget. Skuggstudien visar att viss skuggpåverkan uppkommer på befintliga radhus vid Enskiftesgatan på morgonen vid vår- och höstdagjämning. Likaså uppkommer viss skugga på befintlig byggnad vid Södergatan (där bland annat Röda Korset har lokal i nuläget), om befintlig byggnad på Delfinen 23 ersätts med ett bostadshus. Sammanfattningsvis bedöms ingen betydande skuggbildning uppkomma på intilliggande bostadsfastigheter.



Figur 22: skuggning vår- och höstdagjämning kl. 09:00



Figur 23: Skuggning Vår- och Höstdagjämning kl. 18:00

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2020.1058

Planarkitekt

2023-10-25

3.4.3. Närhet till bensinstationer

Direkt norr om planområdet ligger bensinstationerna Ingo och Preem. En riskutredning är framtagen inom ramen för detaljplanarbetet (Tyréns 2022-09-01). Riskutredningen har utgått från olycksrisker förknippade med planområdets närhet till drivmedelsstationen Preem på fastigheten Delfinen 5 och konsekvenserna till följd av en pölbrand i fastighetsgräns samt utifrån de skyddsavstånd som av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) rekommenderas gentemot bostäder. Samtal har även förts med bensinstationens riskexpert och en pölbrand i fastighetsgräns bedöms som osannolik. Både riskutredningen och bensinstationens riskexpert konstaterar att ett större utsläpp vid lossningsplats bedömdes medföra risk för brandspridning på ett avstånd om 21-25 meter vilket motsvarar det rekommenderade skyddsavståndet om 25 meter från lossningsplatsen. Avståndet idag från lossningsplatsen till tänkt fasad överstiger idag mer än 25 meter och utifrån detta kan det konstateras att mätarskåpens placering blir dimensionerande för planförslaget och ett säkerhetsavstånd på 18 meter till närmsta mätarskåp ska säkerställas i planen.

Avståndskrav som anges i myndigheten för samhällsskydd och beredskaps handbok redovisas i tabellen nedan. Avståndet är mellan riskkällor och "Plats där människor vanligen vistas (tex bostad, gatukök, butik, servering, busshållplats), verksamheter och objekt med stor brandbelastning. Verkstad eller annan lokal där gnistbildande verksamhet eller öppen eld förekommer".

Objekt	Påfyllningsanslutning till cistern [m]	Mätarskåp [m]	Pejlförskrivning [m]	Avluftningsrörsmyning [m]
Plats där människor vanligen vistas, stor brandbelastning, verkstad etc.	25	18	6	12

Tabell 1: Minimiavstånd mellan riskkällor och "Plats där människor vanligen vistas (t.ex. bostad, kontor, gatukök, butik, servering, busshållplats), verksamheter och objekt med stor brandbelastning, verkstad eller annan lokal där gnistbildande verksamhet eller öppen eld förekommer".

Figur 24: tabell visar de avståndskrav som anges i MSB:s handbok (Källa: riskutredning Skurup, 2016-02-18)

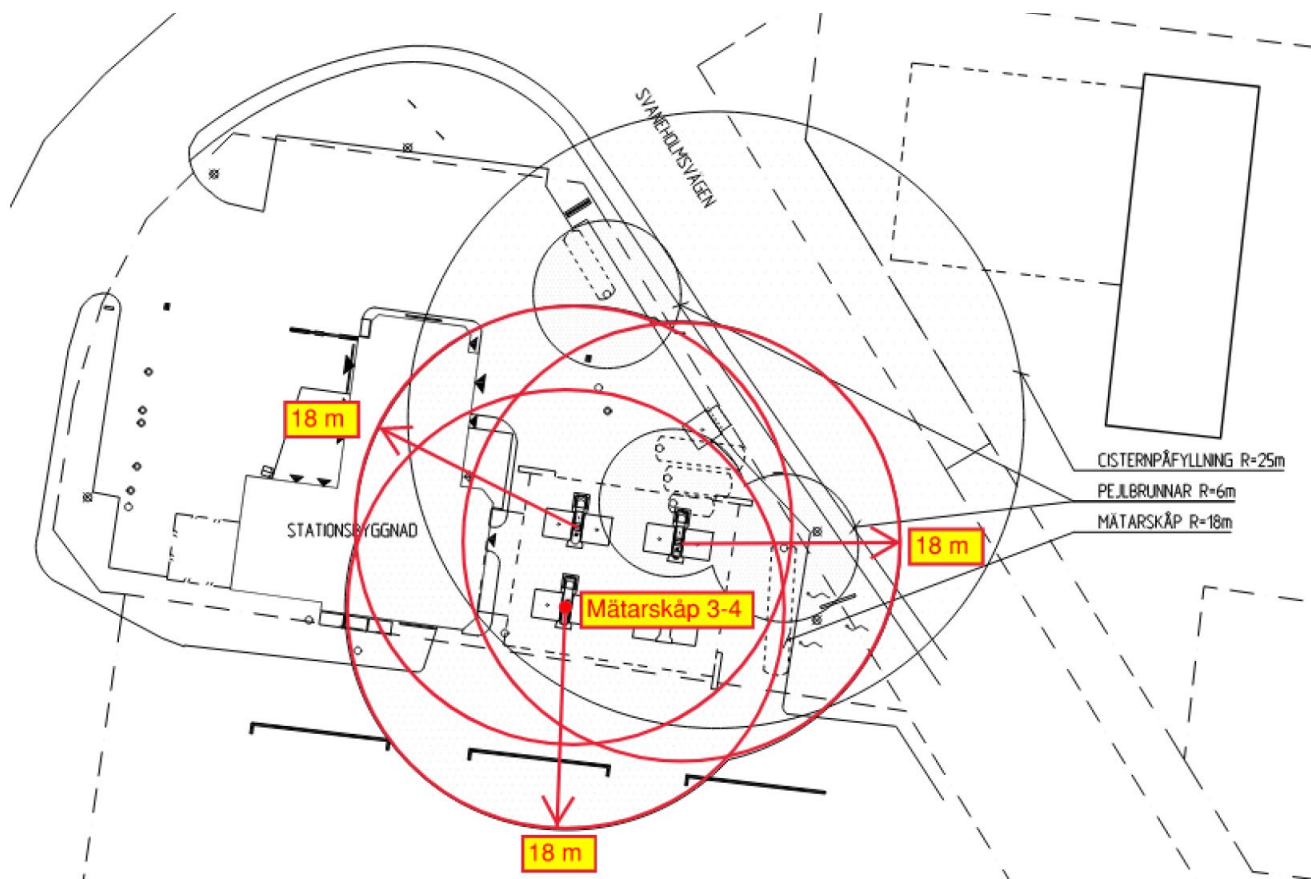
Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig
PlanarkitektSenast reviderad
2023-10-25

KS 2020.1058



Figur 25: Riskkällor och dess skyddsavstånd inom bensinstationen på Delfinen 5 (källa: riskutredning, Tyréns, 2022-09-01)

3.4.4. Översvämningsrisk, ras, skred och höga vattenstånd

Området bedöms inte vara i riskzonen för ras, skred eller höga vattenstånd.

Enligt den skyfallsanalys (bsv arkitekter och ingenjörer AB) som genomförts i dagvattenutredningen klarar sig planområdet från att översvämmas vid ett 100-årsregn. Det är dock viktigt att exploateringen inte förvärrar situationen och inte skadar närliggande fastigheter.

Med den nya höjdsättningen kommer översvämningsvatten normalt samlas i nordvästra delen av planområdet. Från denna punkt rinner det vidare i nordvästlig riktning mot en parkeringsyta där det senare kan rinna ut på större gräsytor i framför allt sydvästlig riktning. Eventuella risker i ett sådant läge föreligger möjligtvis för bebyggelsen i Björnen 3, beroende på hur tomtmarken lutar. Eventuellt kan dagvattnet komma att passera rakt mot denna bebyggelse vid översvämnning, men en analys av höjderna tyder på att vattnet snarare passerar norr om bebyggelsen ut i grönområdet. Bensinstationen norr om planområdet ligger någon meter högre än den nordvästliga lågpunkten inom planområdet vilket innebär att någon risk för översvämnning av stationen inte föreligger.

Några instängda lågpunktsområden verkar inte existera inom planområdet. Tillförs inga nya sådana verkar inte planområdet vara i risk för några översvämnningar.

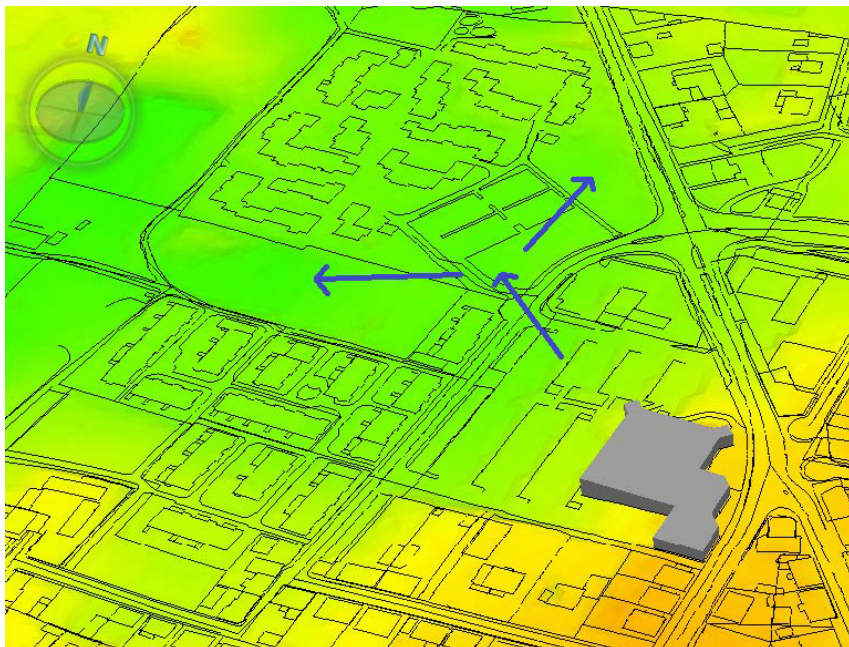
Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig
PlanarkitektSenast reviderad
2023-10-25

KS 2020.1058



Figur 26: Kartan visar hur dagvatten vid skyfall rinner mot grönområdet nordöst om planområdet. En lågpunkt återfinns i Enskiftesgatan väster om planområdet mitt framför den nordligaste radhuslängan på fastigheten Björnen 3. Översvämningsvatten ser dock ut att kunna ta rinnvägen norr om radhuset ut i grönområdet utan någon större påverkan på själva bebyggelsen.

3.4.5. Transport av farligt gods

Planområdet ligger inte i anslutning till rekommenderade vägar för transport av farligt gods. Farligt gods så som lättantändliga gaser och vätskor transporteras till bensinstationerna norr om planområdet men bedöms inte utgöra någon risk.

3.5. GATOR OCH TRAFIK

Planområdet är omgiven av gatorna Enskiftesgatan, Svaneholmsvägen samt Södergatan. På dessa vägar råder hastighetsgränsen 40 km/h. Svaneholmsvägen och Södergatan skall breddas samt fördes med en cykelväg.

3.5.1. Utformning av gatunät

Planområdet gränsar till Enskiftesgatan, Svaneholmsvägen och Södergatan. Infart till området föreslås från Enskiftesgatan i väster. Biltrafik kommer att vara tillåten i området i en låg hastighet.

I planförslaget ska nya gator anläggas på kvartersmark, så kallade kvartersgator. Dessa ska vara dimensionerade för räddningstjänstens och avfallshandlingens fordon. Gatorna föreslås fördes med gångbanor eller trottoarer. Eftersom trafiken inom planområdet förväntas vara låg kan blandtrafik förekomma.

Två gångvägar ansluter till planområdet från väster. Dessa vägar skall fortsätta inom planområdet så att den norra av dem ansluter mot en femvägskorsning.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2020.1058

Planarkitekt

2023-10-25

3.5.2. Biltrafik

Årsdynstrafiken var på Svaneholmsvägen 4 400 fordon under 2020. Exploateringen av området leder till att trafikmängden kommer att öka sett till dagens trafik, men vara betydligt mindre än biltrafik till och från handel som gällande detaljplan medger. Området utformas för att uppmuntra till gång och cykel används i första hand.

3.5.3. Gång- och cykeltrafik

Svaneholmsvägen och Södergatan kommer att breddas och förses med en separat cykelbana.

Inom planområdet kommer motorburen trafik och oskyddade trafikanter att samsa i samma vägrum. Den låga hastigheten och begränsning mot genomfartstrafik gör att oskyddade trafikanter kan röra sig relativt riskfritt inom området.

3.5.4. Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 250 meter från Skurups station. Med Pågatågen är det möjligt att ta sig till Malmö på 30 minuter och till Ystad på 20 minuter. Från stationen avgår även bussar som går till Ystad, Veberöd, Stenberget och Abbekås med vidare koppling till Trelleborg.

Planområdet ligger inom ett kommunikationsstråk för järnvägens kommunikationssystem. För att planförslaget inte ska påverka kommunikationssystemet negativt så regleras planområdets högsta totalhöjd till 25 meter.

3.5.5. Parkering, varumottagning och utfarter

Skurups kommun har i dagsläget ingen parkeringsnorm. Enligt Skurups kommun är parkeringstalet för bostäder 0,7 bilplatser per lägenhet i detta centrala läge med närheten till järnvägsstationen. Parkeringsbehovet för planerat antal bostäder har beräknats till cirka 100 bilplatser.

Parkering för bostäderna ska huvudsakligen ske i nedsänkta garage samt som markparkering. Handikapparkering ska finnas inom 25 meter från tillgänglighetsanpassad entré.

Parkering för centrumändamål ska ske genom markparkering och handikapparkering ska finnas inom 25 meter från tillgänglighetsanpassad entré. Handikapparkering ska kunna lösas på kvartersmark och ska redovisas vid bygglovsansökan.

Erforderligt antal parkeringsplatser för bostadsändamål och centrumändamål ska redovisas och säkerställas i bygglovsansökan.

Cykelparkering ska lösas inom kvartersmark och redovisas i bygglovet.

Angöring av färdtjänst, sopbil eller leveranser till verksamheter ska också redovisas och säkras i bygglovet.

I samband med nybyggnation bör PostNord kontaktas i god tid för godkännande av postmottagning. En placering som inte är godkänd kan innebära att posten inte delas ut till adressen.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2020.1058

Planarkitekt

2023-10-25

3.6. TEKNISK FÖRSÖRJNING

3.6.1. Vatten

Planområdet är och ska fortsättningsvis vara anslutet till allmänt verksamhetsområde för vatten. Befintligt ledningsnät har god kapacitet. Anslutningspunkt för dricksvatten finns inom planområdet.

3.6.2. Spillvatten

Dagens avvattnings sker utan fördröjning till kombinerade ledningar. Dessa leder dagvatten tillsammans med spillvatten till Ystads reningsverk. Denna lösning är inte önskvärd, varför man planerar för uppdelning av spill- och dagvatten.

Planområdet är och ska fortsättningsvis vara anslutet till allmänt verksamhetsområde för spillvatten och ska förberedas för ett uppdelat system där spillvatten inte blandas med dagvatten. Anslutningspunkt för spillvatten finns inom planområdet.

3.6.3. Dagvatten

Planområdet är och ska fortsättningsvis vara anslutet till allmänt verksamhetsområde för dagvatten.

Parallellt med detaljplaneprojektet pågår projektering för förnyelse av ledningsnätet i området. I nuläget planeras för slopande av befintlig kombinerad ledning i norra delen av planområdet. I den framtida lösningen kommer dagvattnet ledas norr ut till en ny pumpstation för att därefter pumpas vidare till Saritslövs dikningsföretag, detta enligt den projektör på Envidan som jobbar med förnyelsen av VA i området.

Utifrån det faktum att man i området planerar för förnyelse av VA-systemet med övergång från kombinerade ledningar till separata dagvattenledningar kopplade till Saritslövs dikningsföretag kommer någon form av fördröjning krävas inom planområdet.

Enligt uppgifter från Skurups kommun får maximalt 1,5 l/s per hektar släppas till dikningsföretaget. Det innebär att ett tillåtet flöde om cirka 1,5 l/s får släppas ut från fastigheten. För att inte överskrida detta behöver fördröjning ske inom fastigheten. Den sammanlagda volymen på fördröjningen bör uppgå till 840 m³ för att uppfylla magasineringsbehovet och skapa en extra volym för möjlighet till sedimentation. Dessa magasin kan med varierande utformning placeras både inom planområdet och utanför.

Magasin placerade inom planområdet måste på grund av den täta bebyggelsen till största del vara dolda under mark. Då marken inte lämpar sig för infiltration bör dolda magasin utformas som täta avsättningsmagasin.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig
PlanarkitektSenast reviderad
2023-10-25

KS 2020.1058



Figur 27: Kartan visar ett exempel på hur dagvatten kan fördröjas inom fastigheten. De gröna linjerna visar ledningar och avsättningsmagasin under mark. Den blå skrafferingen visar område där man kan placera växtbäddar. Växtbäddar kan med fördel även placeras på innergårdarna.

De dolda avsättningsmagasinen föreslås kompletteras med öppna lösningarna som kan bestå av nedsänkta växtbäddar som förslagsvis hanterar större delen av det dagvatten som avrinner från gator och parkeringar alternativt byggnadernas tak och innergårdar.

Den nya markanvändningen genererar lägre föroreningshalter än den befintliga situationen och det är bara kadmium som ligger över riktvärdena före rening. Oavsett vilken av de beräknade lösningarna man väljer kommer föroreningsreduktionen vara tillräcklig för att med god marginal klara riktvärdena. Att kombinera nedsänkta växtbäddar och avsättningsmagasin ger de lägsta föroreningshalterna.

Detaljplaneförslaget säkerställer tillräcklig yta för fördröjning av dagvatten inom kvartersmark, dessa fördröjningsytor kommer att kopplas till kommunens dagvattennät och därefter omhändertas av kommunen via pumpstation norr om planområdet och slutligen når recipient.

Sammanfattningsvis anses planförslaget genomförbart ur dagvattensperspektiv utan negativ påverkan på närliggande bebyggelse och utan negativ påverkan på recipient eller på MKN vatten om föreslagna lösningar nyttjas.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig
PlanarkitektSenast reviderad
2023-10-25

KS 2020.1058

3.6.4. Energi

Fjärrvärme finns framdraget i närområdet och aktuellt planområde kommer eventuellt att anslutas till fjärrvärme. Det är upp till exploitörerna att välja energikälla.

3.6.5. El, tele och data

Det finns elledningar inom planområdet. Hela planområdet kommer att kunna anslutas till fiber.

3.6.6. Avfall

Avfallshantering ska följa kommunens renhållningsordning.

3.7. PLANBESTÄMMELSER

Detaljplaneförslaget omfattar endast kvartersmark. Kvartersmarken utgörs av markanvändningen Radhus (B₁), Flerbostadshus och centrum (B₂C) och Transformatorstation (E₁). Detaljplanen reglerar placeringen av byggnader, men är i övrigt flexibel och möjliggör för att kombinera bostäder och centrumverksamheter i olika omfattning.



Figur 28: Utsnitt ur plankartan

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2020.1058

Planarkitekt

2023-10-25

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Detaljplanen reglerar kvartersmarken genom ett flertal egenskapsbestämmelser.

Höjd på byggnadsverk

Byggnadernas omfattning regleras genom höjdbestämmelser. Byggnaderna regleras till mellan 10 och 19 meter i nockhöjd (h_1 , h_2 , h_3 , h_4 och h_5). Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden, eller i planbestämmelsen angivet plan, till yttertaketets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Byggnadernas höjd inom planområdet kommer att variera. Byggnaderna i västra delen av planområdet föreslås vara lägre än byggnaderna i östra delen.

Bebyggandets omfattning

Bebyggandets omfattning regleras genom prickmark i kartan. Inom prickmarken får inga byggnader uppföras. Prickmarken avser bland annat att säkerställa att gator mellan byggnaderna har tillräcklig bredd för framkomlighet med bland annat räddningsfordon och avfallshantering. Inom prickmarken får parkeringar anordnas.

Planförslaget möjliggör för radhus med en byggnadsarea på cirka 830 kvadratmeter och flerbostadshus/centrumverksamhet med en sammanlagd byggnadsarea på cirka 6 150 kvadratmeter.

Skydd mot störningar

En bullerutredning har genomförts som visar att fasader mot Svaneholmsvägen i framtiden riskerar att ha en ekvivalent bullernivå som överskrider gällande riktvärden för buller vid bostadshus. Plankartan reglerar därför att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida, där så krävs enligt gällande riktvärden (m_1).

Utfartsförbud

För att säkerställa att inga utfarter för bilar eller andra fordon anordnas direkt mot Svaneholmsvägen/Södergatan införs utfartsförbud från planområdet till öster.

Utformning

Detaljplanen reglerar radhusen inom B_1 till högst tre våningar (f_3). Om tre våningar uppförs ska den översta våningen vara indragen minst två meter från fasad mot gata (f_8). För byggnaderna inom B_2C varierar våningsantalet från tre till fem våningar (f_3 , f_4 och f_5). Byggnader som regleras till högst tre våningar får anordna uteplats med växthus, pergola, vindskydd och dylikt på taket (f_2). Om byggnader uppförs i fyra eller fem våningar ska den översta våningen vara indragen minst en meter från byggnadens fasad (f_6 och f_7).

För att tillkommande bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse i Skurup reglerar detaljplanen utformningen av byggnader med fasad mot Svaneholmsvägen. De sak vara klädda med tegel och ha sadeltak (f_1).

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2020.1058

Planarkitekt

2023-10-25

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

I detaljplanen finns ett antal bestämmelser som gäller inom hela planområdet.

Höjd på byggnadsverk

För att inte påverka järnvägens kommunikationssystem regleras högsta totalhöjd till 25 meter.

Markens anordnande och vegetation

I planområdet södra del finns en pilallé som omfattas av biotopsskydd. Vid Svaneholmsvägen precis utanför planområdet i nordöst finns sex träd som också omfattas av biotopsskydd. Biotopsskyddet gäller alla åtgärder som riskerar att skada träden, vilket även omfattar alla schaktarbeten inom trädens rotzon. Biotopsskyddet behöver därför beaktas även vid markåtgärder. Om träd som omfattas av det generella biotopsskyddet kommer att behöva avverkas eller på annat sätt skadas krävs tillstånd från Länsstyrelsen för dessa åtgärder. För att säkerställa detta har plankartan försetts med bestämmelsen som anger att träd som ingår i allé som omfattas av generellt biotopsskydd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Vid markarbeten inom två meter från trädkronans dropplinje ska trädets rotsystem skyddas från skada.

Skydd mot störningar

För att klara gällande riktvärden för maximal ljudnivå vid uteplatser har en bestämmelse införts på plankartan som reglerar att varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats alternativt gemensam uteplats där gällande riktvärden för trafikbuller inte överskrids. Bestämmelsen gäller för alla bostäder inom hela planområdet.

Utförande

För att säkerställa att dagvatten kan fördröjas inom planområdet har bestämmelsen fördröjning av dagvatten med en volym av 840 m³ och att dagvatten ska avledas till ytor avsedda för fördröjning av dagvatten införts på plankartan.

Vidare säkerställer detaljplanen att loftgångar inte får uppföras mot allmän gata. Detta är för den nya bebyggelsen ska harmoniera med den befintliga inom Skurup.

Detaljplanen innebär en tät och stadsmässig bebyggelse. För att kunna uppfylla behov av bilparkeringar behöver underjordiska garage anläggas under några av byggnaderna. Plankartan förses därför med bestämmelse om att garage får anläggas nedgrävt under byggnad.

I plankartan regleras byggnadernas placering med prickmark för att säkerställa föreslagen gatustruktur inom kvarteret. För att detaljplanen ska vara flexibel inom den tillåtna ytan införs bestämmelse om att balkonger och burspråk får kraga ut över prickmark, på en frihöjd om minst 3 meter.

Detta möjliggör att byggnadernas placering kan förskjutas cirka två meter åt valfri riktning utifrån nuvarande situationsplan, om det skulle krävas för att uppnå en bra placering. Frihöjden på tre meter över mark säkerställer att trottoar eller gång- och cykelbana kan anläggas under balkongerna.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2020.1058

Planarkitekt

2023-10-25

Villkor för startbesked

Inom planområdet har det påträffats föroreningar i marken. Därför ställs villkoret att startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälpats till nivåer som medger planerad markanvändning. Bestämmelsen gäller inom hela planområdet. Om bygglovet avser bostäder ska riktvärden för känslig markanvändning underskridas, medan centrumändamål ska underskrida riktvärden för mindre känslig markanvändning.

3.8. SOCIALA FRÅGOR

3.8.1. Barnperspektivet

Som barn betraktas alla människor under 18 år. Planförslaget berör barn, flickor, pojkar i alla åldrar som kommer att bo eller besöka planområde. Det ska vara tryggt och säkert för barn att röra sig inom, till och från planområdet.

Det finns goda möjligheter att ta sig till planområdet via befintligt gång- och cykelvägnät. Närmaste hållplats för kollektivtrafiken är Skurups station, cirka 250 meter söder om planområdet. Inom planområde kommer barnen kunna röra sig fritt då biltrafiken bedöms bli låg.

3.8.2. Tillgänglighet

Alla ska ha lika bra förutsättningar att ta sig till och från arbete, hämta och lämna barnen på förskola och skola, handla, möjlighet till aktiviteter, möjlighet till ett boende för hela livet med mera. Bebyggelse ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen och BBR (Boverkets byggregler). Frågor bevakas under bygglovsskedet.

Entré och kommunikationsutrymmen ska där det är möjligt, utformas utan nivåskillnader om det inte kan undvikas ska skillnader utjämnas med exempelvis ramp, hiss eller annan lyftanordning. Viktiga målpunkter i byggnader som gångytor och trappor bör vara lätta för människorna med nedsatt orienteringsförmåga att upptäcka och hitta fram till. Ett enkelt sätt är att kontrastmarkera.

Den föreslagna bebyggelsen ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen och BBR (Boverkets byggregler). Byggnadernas tillgänglighet prövas i bygglovsskedet.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2020.1058

Planarkitekt

2023-10-25

4. Detaljplanens genomförande

4.1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

4.1.1. Tidsplan

Planen beräknas kunna genomgå samråd i hösten 2021 och granskning våren 2023. Detaljplanen beräknas kunna bli antagen av kommunfullmäktige sommaren 2023 och får normalt laga kraft 3 veckor efter att protokollet har anslagits om inte detaljplanen överklagas.

4.1.2. Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från den dag planen vinner laga kraft.

4.1.3. Ansvarsfördelning och huvudmannskap

För utbyggnad inom kvartersmark svarar Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB /exploatör.

Fastighetsregleringar och -avstyckningar bekostas av Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB /exploatör.

Anslutningsavgifter för VA och el bekostas av Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB /exploatör.

Flytt av eventuella ledningar bekostas av Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB/exploatör.

4.2. FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR OCH KONSEKVENSER

4.2.1. Fastighetsbildning

Planen möjliggör för en utökning av fastigheten Delfinen 6 i väster genom att mark planlagd som GATA och PARK övergår till Delfinen 6 från Skurup 50:179. Fastighetsägaren till Delfinen 6 initierar och bekostar fastighetsregleringen.

Planen möjliggör en ny fastighet för E-området i söder genom att mark planlagd som GATA och PARK från Skurup 50:179 och mark från Delfinen 6 övergår till E-området, kvartersmark för transformatorstation. Fastighetsägaren till Delfinen 6 initierar och bekostar fastighetsregleringen.

Planförslaget innebär inget hinder för att i framtiden dela in planområdet i flera fastigheter.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2020.1058

Planarkitekt

2023-10-25

4.2.2. Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Avstår mark	Markanvändning
Skurup 50:179	cirka 300 m ² till Delfinen 6	Radhus (B ₁)
Skurup 50:179	cirka 300 m ² till Delfinen 6	Flerbostadshus och centrum (B ₂ C)
Skurup 50:179	cirka 45 m ² till ny fastighet	Transformatorstation (E)
Delfinen 6	cirka 80 m ² till ny fastighet	Transformatorstation (E)



Figur 29: Det grå och rosa området i kartan visar marken som ska regleras till Delfinen 6 från Skurup 50:179.

Det blå området i kartan visar marken som ska regleras till E-området från Skurup 50:179.

Det gröna området i kartan visar marken som ska regleras till E-området från Delfinen 6.

4.2.3. Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet. Planförslaget ger inte heller upphov till att det behövs skapas gemensamhetsanläggningar.

Om fastigheten Delfinen 6 i framtiden delas i flera fastigheter kan det bli aktuellt att skapa en gemensamhetsanläggning för gatumarken. De fastigheter som kommer ha nytta av gemensamhetsanläggning bekostar och ansöker om bildandet av anläggningen hos lantmäterimyndigheten.

4.2.4. Servitut och ledningsrätt

Det finns ett officiärservitut (1264–504.1) till förmån för Delfinen 23 som belastar Delfinen 6 för väg, av- och pålastningszon, detaljplanen påverkar inte servitutet.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2020.1058

Planarkitekt

2023-10-25

I samband med att Delfinen 6 utökas åt väster krävs en ombildning av befintlig rättighet för väg m.m. till förmån för Delfinen 23 och som belastar Delfinen 6. Detta ska göras i samband med förrättningen och bekostas av den part som bekostar fastighetsförrättningen. Om fastigheten Delfinen 6 och Delfinen 23 slås ihop till en fastighet i samband med fastighetsförrättningen kan befintlig rättighet tas bort då det inte finns något syfte att ha kvar en rättighet på den egna fastigheten.

4.3. EKONOMISKA FRÅGOR

4.3.1. Planekonomi

Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB bekostar detaljplanarbetet samt tillhörande utredningar.

4.3.2. Avtal

Ett exploateringsavtal finns upprättat mellan fastighetsägaren och kommunen. Ett tilläggsavtal kopplat till exploateringsavtalet kommer eventuellt att tecknas med Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB innan detaljplanen antas. De viktigaste punkterna från exploateringsavtalet är:

- Att skapa ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av ny detaljplan för Delfinen 6
- Marköverlåtelse mellan kommunen och exploatören
- Lantmäteriförrättningar
- Utförande och bekostande av allmänna och övriga anläggningar
- Villkor under byggtiden/genomförandet
- Övriga frågor kopplade till säkerhet, tillstånd, lov, godkännande, information, marknadsföring med mera

5. Konsekvenser av planens genomförande

5.1. MILJÖKONSEKVENSER

5.1.1. Behovsbedömning i enlighet med bilaga 4 till mkb-förordningen

Planförslaget bedöms inte ge upphov till någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte vara nödvändig. Planförslaget bedöms stämma överens med kommunens översiktsplan och förslaget innebär förtätning inom ett tidigare exploaterat område. Den pilallé som finns inom planområdet och omfattas av generellt biotopskydd kommer att skyddas av planbestämmelser i plankartan. I övrigt bedöms planförslaget ge ett positivt inslag i stadsbilden och med sitt tillskott av bostäder och verksamheter öka den sociala hållbarheten i området.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2020.1058

Planarkitekt

2023-10-25

5.1.2. Miljö kvalitetsnorm luft

Bedöms ej påverkas av planförslaget.

5.1.3. Miljö kvalitetsnorm vatten

Bedöms ej påverkas negativt av planförslaget.

5.1.4. Nationella och regionala miljömål

Miljömålen Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft och God bebyggd miljö kommer att påverkas positivt. Planen möjliggör förtätning i ett redan ianspråktaget område som ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och redan utbyggd infrastruktur och kan på sikt leda till minskad energianvändning och bidra till hållbara transporter.

Miljömålet Giftfri miljö kommer att påverkas positivt då förorenade områden inom planområdet kommer att saneras innan byggnation.

5.1.5. Riksintressen

Inga riksintressen bedöms påverkas av ett genomförande av planförslaget.

5.2. SOCIALA KONSEKVENSER

Planförslaget tillför bostäder samt lokaler för centrumverksamhet i ett centralt område i Skurups tätort. Bostäderna uppförs i varierad höjd och upplåtelseform vilket skapar ett varierat bostadsutbud i orten. Detta ökar den sociala hållbarheten då ett varierat bostadsutbud underlättar för människor att hitta en bostad för livets alla skeden.

5.2.1. Mål med bostadsförsörjningen

2018 antog Skurups kommunfullmäktige ett bostadsförsörjningsprogram. Detta beskriver kommunen tillväxtmål och hur kommunens invånare skall förse med bostäder så att kommunen kan växa. Målet är att kommunen skall växa till 18 000 invånare år 2030. För att detta skall bli verklighet behövs det byggas 100 bostäder per år i kommunen. Ett varierat bostadsutbud krävs för att kommunens invånare skall kunna hitta en lämplig bostad för livet alla skeden. Planförslaget innehåller byggrätt för både radhus och lägenheter vilket ger ett varierat bostadsutbud och ett behövligt tillskott av lägenheter då det råder brist på detta inom kommunen. Planförslaget bidrar till att uppnå kommunens tillväxtmål i bostadsförsörjningsprogrammet.

5.2.2. Befolkning och hushållssammansättning

Detaljplanen innebär en komplettering med bostäder i Skurups tätort vilket är positivt för samhället. Det kan bidra till att fler väljer att bosätta sig i Skurup.

5.2.3. Kopplingar till omgivning

Planområdet ligger central i Skurups samhälle och omges av bostadsområden samt butiker. Vägnätet är utbyggt runt planområdet och det finns goda möjligheter att ta sig till området både som bilist och oskyddad trafikant. Det går även bra att ta sig kollektivt till området då tågstationen ligger 250 meter söder om planområdet.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2020.1058

Planarkitekt

2023-10-25

5.2.4. Fritid och folkhälsa

Detaljplanen ligger i nära anslutning till grönområden och idrottsplats.

5.2.5. Mötesplatser

Detaljplaneförslaget innehåller nya bostäder samt lokaler för handel och service. Nya mötesplatser kommer därför att skapas inom området både utomhus och inomhus. Detta leder till en ökad social hållbarhet.

5.2.6. Säkerhet och trygghet

Då planområdet består av bostäder och lokaler för service är en låg hastighet att rekommendera. Detta leder till en säker trafiksituation i området där okryddade trafikanter lätt kan röra sig. Tillskottet av servicelokaler och bostäder leder till att fler människor kommer att röra sig inom området vilket leder till en ökad trygghet.

5.2.7. Tillgänglighet

Planområdet är relativt platt och samtliga byggnader kommer att vara lätta att ta sig till för personer med nedsatt rörelseförmåga. Inom byggnaderna säkerhetsställs att kraven på tillgänglighet uppfylls enligt plan och bygglagen i bygglovsskedet.

5.2.8. Service

Inom planområdet finns offentlig service lättillgänglig och en utbyggnad av servicelokaler möjliggörs i och med planförändringen. En utbyggnad enligt planförslaget ökar kundunderlaget till befintlig service. Närhet till bra service ökar den sociala hållbarheten.

5.2.9. Barnperspektivet

Planförslaget tillför bostäder inom ett område där det råder brist på bostäder. Bebyggelsen kommer att ligga centralt med goda möjligheter för oskyddade trafikanter att röra sig inom samt till och från området. Att självständigt kunna utforska sin närmiljö är en viktig del av barnens utveckling och planförslaget bedöms följa barnkonventionens intentioner.

6. Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av planarkitekter på Sweco Sverige AB på uppdrag av Skurups kommun.

Planarbetet har skett i samarbete med planhandläggare och tjänstepersoner på Skurups kommun samt med privat exploatör.

3D-modell över planområdet med omgivningar samt fotomontage har upprättats av Sweco Sverige AB.

Illustrationer, situationsplan och 3D modell över föreslagen bebyggelse har upprättats av Tengbom Arkitekter.