

## PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för fastigheten Skurup –  
Företagaren 9 m.fl. i Skurup, Skurups kommun



## INLEDNING

### Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande kontrakt mellan kommunen, markägarna och grannarna. Den reglerar vad enskilda privatpersoner och myndigheter får och inte får göra inom ett visst markområde.

En detaljplan upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen och Miljöbalken. Denna detaljplan följer plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och tas fram med standardförfarande.

### Processen

Utökat förfarande



Förslaget till ändring av detaljplanen för Företagaren 9 m.fl. handläggs med utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900, 5 kap 7§). Detaljplanen befinner sig i sista steget som kallas för antagande. Förändringen är, efter justeringar från samrådet, förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

## PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av en plankarta med planbestämmelser, en planbeskrivning (detta dokument), en samrådsredogörelse och två granskningsutlåtanden.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Förslaget till ändring av detaljplanen för Företagaren 9 med flera innebär att redan detaljplanelagt område ska få ändrad användning än den som finns idag.

Planens syfte är att ändra användning från industriändamål till verksamheter samt att ändra användning från gatutrafikändamål till natur och bostäder samt kombinationsboende/verksamheter. Området som är planlagt för gatutrafikändamål har inte blivit genomfört och kommer heller inte att genomföras. Därför är det lämpligt att ändra användningen.

## FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

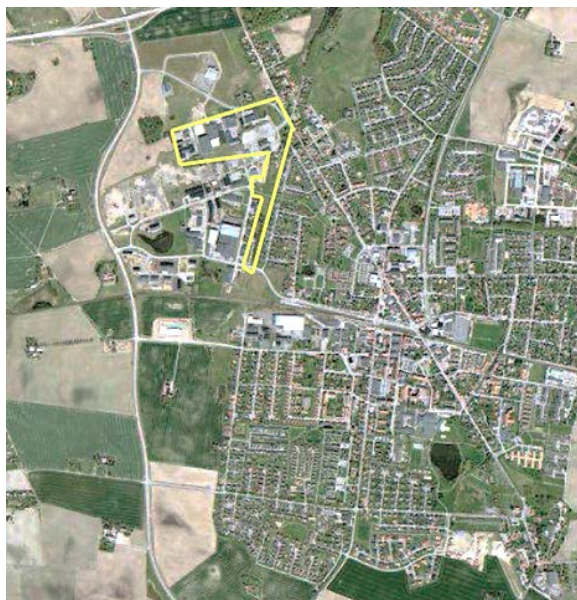
Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt miljöbalken. Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning innebär att detaljplaner ska miljöbedömas och miljökonsekvensbeskrivning upprättas om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Den föreslagna ändringen av detaljplanen anses inte medföra betydande miljöpåverkan. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet är beläget inom tätortens nordvästra del, söder om Nils Holgerssons företagspark, och sträcker sig från Svaneholms allé i norr till öster om Maskingatan.



Planområdet ligger inom gul markering.

### Areal

Planområdets areal utgör cirka 9.1 ha.

### Markägoförhållanden

Den allmänna platsmarken; gatorna och området, som är planlagt för gatutrafikändamål men som inte är utbyggt, ägs av Skurups kommun. Övrig mark är i privat ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Översiktsplanen

Gällande översiktsplan från 2009 hänvisar till att område inom föreslagen detaljplan utvecklas med utbyggnad av bostäder och verksamheter, vilket överensstämmer med detta förslag till ändring av detaljplan. Området utmed Svaneholmsvägen, som i samrådsskedet föreslogs för bostäder, finns inte utpekade i översiktsplanen och har förför ändrats till natur i detta förslag.

## Detaljplan

Planområdet är detaljplanelagt. Största delen av planområdet tillhör "förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för västra industriområdet", fastställd av Länsstyrelsen i Malmöhus län år 1971, och är planlagt för industrier och småindustrier samt gatutrafikändamål. Detaljplanen föreslås upphävas i sin helhet av detta förslag till ändring. En liten del tillhör detaljplan för kv. Styckaren m.fl.", som vann laga kraft 1989-10-24. Den föreslagna vändzonen tillhör "förslag till ändring av stadsplan för Munkaholmsområdet etapp II A", fastställd av Länsstyrelsen 1971-05-11. Dessa detaljplaner upphävs för berörda områden när detta förslag till ändring av detaljplanen vinner laga kraft.

## Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

## Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

Del av planområdet utgörs av gräsbeväxt mark med stora stamträd. Dessa stamträd kommer att lämnas som de är och marken blir planlagd som naturmark. Området ligger nära naturreservatet Zimmermans backe och rekreationsområdet Bräknehus. Precis söder och öster om planområdet finns ett grönstråk som sträcker sig ner till Fabriksgatan respektive bågskytteklubben och Folkets park. Tillgängligheten till grönstråket och till naturreservatet och rekreationsområdet säkras i detaljplanen genom att ett stråk planläggs som natur.

### Miljöförhållanden

#### Störningar och buller

Verksamheterna som finns i området klassas inte som störande och det förekommer inte buller i någon anmärkningsvärd utsträckning. Den föreslagna nya bostadsbebyggelsen bedöms ligga väl under de nya bullerriktvärdena.

#### Radon

Området ligger inom normalriskområde för radon och byggnader ska utföras radonskyddade.

#### Förorenad mark

Ingen översiktlig undersökning har gjorts gällande förorenad mark i området. Enligt Länsstyrelsens lista över MIFO-objekt i Skurups kommun finns det inga sådana objekt inom planområdet. I närheten av planområdet finns två MIFO-objekt, en grafisk industri på fastigheten Företagaren 7 och en verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel på fastigheten Åkaren 5. Det finns även

uppgifter om en före detta deponi på fastigheten Åkaren 7, men den finns inte med bland MIFO-objekten. Det har inte framkommit något som tyder på spridning av markförorening till planområdet. Gällande översiktsplan uttalar sig inte heller om förekomsten av förorenad mark inom området. Upptäcks sådan mark i samband med byggnation ska den omhändertas i enlighet med gällande lagstiftning.

#### **Miljö kvalitetsnormer för luft**

Från och med sommaren 2003 finns det miljö kvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxid och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten negativt.

#### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Vattenmyndigheten för södra Östersjön beslutar över miljö kvalitetsnormer i Skurups kommun. Detaljplanen är beläget inom området för vattenförekomsterna Sjörup SE614941-135861 och SV Skånes kalkstenar SE615989-133409 för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Miljö kvalitetsnormer för Sjörup:

- Kemisk grundvattenstatus – God 2009, god 2015
- Kvantitativ status – God 2009, god 2015
- Skyddade områden – Krav enligt dricksvattenföreskrifterna

Analysresultat visar också på förhöjda halter av konduktivitet, sulfat, arsenik och ammonium.

Miljö kvalitetsnormer för SV Skånes kalkstenar:

- Kemisk grundvattenstatus – God 2009, god 2015
- Kvantitativ status – God 2009, god 2015
- Skyddade områden – Krav enligt dricksvattenföreskrifterna

Kemidata visar på att det lokalt finns problem med höga halter klorid och en hög konduktivitet. Det finns även indikationer på förekomst av saltvatten och bekämpningsmedel. Planförslaget ligger inte nära någon dricksvattentäkt och bedöms inte påverka vattenkvalitetsnormerna negativt.

#### **Risk och säkerhet**

##### **Översvämning, ras, skred och höga vattenstånd**

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

##### **Transport av farligt gods**

E65:an och järnvägen är rekommenderade leder för transporter med farligt gods. Planområdet är beläget på behörigt avstånd från de rekommenderade lederna.

## Bebyggelse

### Arbetsplatser

Det finns flertalet arbetsplatser inom planområdet i dagsläget och antalet förväntas öka om användningen ändras till verksamheter för att tillåta ett bredare utbud av verksamheter.

### Service

Området är väl försett med service. Inom 1 km meters radie finns hela Skurups centrum och den service som finns där samt vårdcentral, tandvård, bibliotek, skola, idrottsplats, utomhusbad, idrottshall och fritidshem. Inom en 500metersradie finns Nils Holgerssons handelsplats och en förskola.



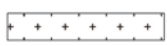
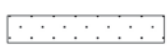
### Bostäder

Planområdet inrymmer idag två bostäder, som ligger utmed Frejagatan. Förslaget till ändring av detaljplan innebär att ytterligare sex eller sju bostäder tillkommer inom planområdet.

### Byggnadskultur

Företagaren 9 och de kringliggande fastigheterna som är planlagda för industrier är bebyggda med oregelbunden bebyggelse i olika höjd. Byggnaderna är uppförda i olika fasadmateriell och används för verksamhets- och handelsändamål. Kommunens mark, som i gällande detaljplan är planlagd som område för trafikändamål, är bebyggd med två fristående villor i östlig riktning i 1 ½ plan och är uppförda med putsfasad. Öster om planområdet finns villaområden med bebyggelse i 1- 1½plan.

### Gestaltning

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
e,00	Utnyttjandegrad - största byggnadsarea i procent av fastighetsarea (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
	Högsta totalhöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
	Högsta byggnadshöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
d,	Fastighetsstorlek - minsta fastighetsstorlek är 700m <sup>2</sup> (PBL 4 kap 18 § första stycket)
p	Byggnader ska placeras minst 5 meter från tomtgränsen (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
f	Ny bebyggelse ska utformas med tegel- eller putsliknande fasader och sadeltak som ansluter till karaktärsdrag hos bebyggelse i omgivningen. Inslag av trä kan tillåtas. Komplementbyggnader ska utformas med gröna tak (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
m	Varje bostad ska ha tillgång till en gemensam eller enskild uteplats eller balkong i anslutning till bostaden som klarar bullerriktvärdena (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
	Korsmark - på marken får endast komplementbyggnad placeras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
	Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Bilden ovan är ett utdrag ur planbestämmelserna som står på plankartan. Det är de som bestämmer utformningen av ny bebyggelse och var på fastigheterna den får lov att ligga.

Förslaget till ny detaljplan för området har upprättats för att genomföra en ändring av användning på industrifastigheterna till verksamheter samt att ändra gatutrafikändamål till att möjliggöra för nya bostäder. Bostäderna föreslås ha en total byggnadshöjd på 8 meter och en byggnadshöjd på 4 meter och uppföras med tegel- eller putsliknande fasader och sadeltak. Dock kan inslag av trä tillåtas. Komplementbyggnader ska utformas med gröna tak. Även området intill Södra Industrigatan, som betecknas som kombinationsboende och verksamheter, föreslås få en total byggnadshöjd på 8 meter och en byggnadshöjd på 4 meter.



*Illustrationsplan över området.*



*Volymstudie över föreslagen ny bebyggelse samt kringliggande befintlig bebyggelse.*

### Skuggstudie

Den föreslagna nya bebyggelsen kommer att ha en påverkan på den befintliga bebyggelsen i området. För att undersöka hur de nya huskropparna kan komma att påverka omgivningen har en skuggstudie gjorts.

Skuggstudien har undersökt skuggorna vid tre olika tillfällen på året vid samma klockslag; kl. 23:00. Detta klockslag har valts eftersom det visar när skuggorna åt öster är påverkar den befintliga bostadsbebyggelsen mest.



Klockan 23:00 den 28 februari.



Klockan 23:00 den 30 juni.





Klockan 23:00 den 31 december.

Skuggstudien visar att det endast är på kvällen i december som den föreslagna bebyggelsen påverkar den befintliga bebyggelsen. De befintliga bostädernas uteplatser påverkas inte av föreslagen bebyggelse under sommartid. Under dagtid påverkas inte omkringliggande bostadsfastigheter av skuggning från de nya bostaderna.

#### **Vattenområden**

Inom det föreslagna planområdet finns det inget vattenområde.

#### **Gator och trafik**

##### **Gatunät**

Infart till både de befintliga och de nya fastigheterna sker via befintlig väg, Frejagatan, som breddas, förlängs och hårdgörs. Vägen är i dåligt skick och måste schaktas, krossat material läggs ut samt asfalteras. Vägen förlängs och kopplas ihop med Maskinsgatan vid korsningen med Södra Industrigatan.

##### **Gång- och cykeltrafik**

Inom området finns idag en gång- och cykelväg mellan Södra Industrigatan och Munkaholmsområdet, samt mellan vändzonen vid Odengatan och Renhållningsgatan. I föreslagen detaljplan kommer den förstnämnda gång- och cykelvägen att flyttas och sammanfällas med förlängningen Frejagatan-Södra Industrigatan och sedan kopplas ihop med den befintliga. Cyklister hänvisas därför att cykla på befintliga cykelvägar eller i blandtrafik på den lågtrafikerade Frejagatan.



Markerat i rött = gång- och cykelväg mellan Södra Industrigatan och Munkaholmsområdet. Markerat i svart = gång- och cykelväg mellan Odengatan och Renhållningsgatan.

### Parkering

Skurups kommuns generella parkeringspolicy är att en fastighets parkeringsbehov ska lösas inom den egna fastigheten. Varje bostadsfastighet ska inrymma två parkeringsplatser.

### Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns i form av pågatåg och buss med ett avstånd på ca 800 meter. Tillgången till kollektivtrafik anses därför vara god och den nya bebyggelsen kräver ingen omläggning av kollektivtrafiken.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

De föreslagna bostadsfastigheterna ska kopplas till kommunens anläggning för vatten, spillvatten och dagvatten. Ingen infiltration av dagvatten inom planområdet kommer att tillåtas.

Genom planområdet går en av Skurups stora dagvattenledningar. På bilden nedan är den gröna linjen dagvattenledningarna i området. Eftersom ledningen är en av Skurups största har bedömningen gjorts att fastigheter utformas utefter den.

### Avfall

Hanteringen av avfall ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning.

### Sociala frågor

#### Tillgänglighet

Craven på tillgänglighet enligt Boverkets byggregler ska uppfyllas vid all ny bebyggelse. Marken är plan inom området vilket underlättar för rörelsehindrade att ta sig runt i området.

#### Barnperspektivet

Planområdet kommer att erbjuda barn en lugn och trygg, men samtidigt spännande miljö, med stora möjligheter att själva ta sig till de närliggande grönområdena. Transport till lekplatserna i Bräknehus och till den nya lekplatsen vid Bågskytteklubben, kommer att kunna ske helt eller delvis på gång- och cykelväg. Planförslaget innebär även att företagare ges möjlighet att kombinera boendet med sin verksamhet, vilket kan underlätta i vardagen.

### Fastighetskonsekvenser

Fastighet	Markanvändning
Företagaren 1	Ändras från industriändamål till verksamhetsändamål
Företagaren 4	Ändras från industriändamål till verksamhetsändamål
Företagaren 5	Ändras från industriändamål till verksamhetsändamål
Företagaren 6	Ändras från industriändamål till verksamhetsändamål
Företagaren 8	Ändras från industriändamål till verksamhetsändamål
Företagaren 9	Ändras från industriändamål till verksamhetsändamål
Skurup 51:27	Ändras från gatutrafikändamål till bostadsändamål
Skurup 51:28	Ändras från gatutrafikändamål till bostadsändamål
Skurup 51:20	Ändras från gatutrafikändamål till gata och natur
Skurup 51:31	Ändras från gatutrafikändamål till bostäder, gata och natur. Sex bostadsfastigheter ska bildas.
Skurup 50:179	Ändras från park, plantering till natur, bostadsändamål och gata, avstår mark till Hugin 1
Skurup 50:5	Ändras från park, plantering till natur
Skurup 50:11	Ändras från gatutrafikändamål till natur

En omfattande fastighetsreglering kommer att bli aktuell inom planområdet. Sex till sju bostadsfastigheter ska bildas och en liten del av Skurup 50:179 ska läggas till fastigheten Hugin 1.

### GENOMFÖRANDE

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, det vill säga gator och natur.



Fastställt av  
Kommunfullmäktige 2016-06-20  
Ansvarig  
Planarkitekt

## Planbeskrivning

12 (12)

Diarienummer  
KS 2015.327

Senast reviderad  
2016-04-07

### Tidplan

Samråd beräknas ske under sommaren 2015 och allmän granskning under hösten/ vintern 2015-2016 samt våren 2016. Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige i mitten av 2016 och vinner normalt laga kraft 3 veckor efter att kommunfullmäktiges protokoll blir anslaget.

### Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 5 år efter laga kraft.

### Ansvars- och kostnadsfördelning

Planändringen ska ske på kommunens bekostnad, men en planavgift kan tas ut i samband med bygglov.

Skurups kommun bekostar anläggandet av Frejagatan samt dess nya anslutning till Maskingatan. I samband med utbyggnad av vägen flyttas eventuella ledningar som genomkorsar området. Skurups kommun är även ansvarig för iordningsställandet av ny tomtmark, vilket innebär terrassering av marken och framdragande av vatten- och avlopps- samt dagvattenledningar, men anslutningen bekostas av den som önskar köpa de nya fastigheterna.

Skurups Elverk ansvarar för framdragning av elledningar till de nya fastigheterna, men anslutningen bekostas av den som önskar köpa de nya fastigheterna.

Ansökan om fastighetsreglering sker hos lantmäterimyndigheten och bekostas av den som önskar köpa de planerade bostadsfastigheterna.

Eventuell flytt av dagvattenledning inom fastigheten Företagen 6 bekostas av fastighetsägaren.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Skurups kommun 2016-03-22, senast reviderad 2016-04-07

Jennie Luthander  
Planarkitekt

Julia Andersson Thysell  
Planarkitekt