

ANTAGANDEHANDLING

1998 -04- 21

1976.110237 214

Detaljplan för
NORRA INDUSTRIOMRÅDET
 Tomelilla Kommun

PLAN 121
 Dnr 1996.110237-214

Miljö- och byggnadskontoret 1998-04-21

----- **PLANBESKRIVNING** -----

HANDLINGAR

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

- * Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser
- * Denna beskrivning
- * Genomförandebeskrivning
- * Illustrationskarta visande vissa områden av planen.

På Miljö- och byggnadskontoret finns följande handlingar tillgängliga:

- Planprogram dat 1997-01-28

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att genom bland annat ändrad trafikmatning till industriområdet med tillhörande förbättringar av trafikmiljön och tillgängligheten till området även skapa förutsättningar för en bättre boendemiljö inom angränsande bostadsområde.

Planbestämmelser och regleringar i övrigt ges en enhetlig utformning och skapar förutsättningar för att såväl befintliga verksamheter kan fortgå och utvecklas likaväl som även nya och då delvis även nya typer av verksamheter, utbildning, kan etableras inom området. I närheten av befintliga bostäder inom södra delen av planområdet regleras tillåten markanvändning för att ge förutsättningar för en bättre boendemiljö.

Mark för befintlig järnväg har i tidigare detaljplan funnits utlagd som spårområde, men borttagits i nu gällande detaljplan. I nu aktuellt förslag till detaljplan föreslås marken med järnvägsspår regleras för användningssättet industri och järnvägstrafik som ej får bebyggas.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet omfattar hela norra industriområdet med angränsande bostadsområde i södra delen.

Areal

Planområdet omfattar cirka 61 ha.

Markägoförhållanden

Kommunalägd mark redovisas på bilaga 1 till planbeskrivningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Tomelilla kommun antagen av kommunfullmäktige 1990-06-18.

Detaljplaner

Området är tidigare detaljplanelagt.

För området gäller nedanstående detaljplaner:

S 67 antagen av länsstyrelsen 6 juli 1973

S 80	antagen av länsstyrelsen	16 dec 1980
S 89	antagen av Länsstyrelsen	22 nov 1983
S 98	antagen av länsstyrelsen	16 febr 1987

Samtliga detaljplaner ersätts av upprättad detaljplan.

Program

För området har planprogram daterat 1997-01-28 upprättats.

Planprogrammet har varit föremål för samråd i april 1997.

Inkomna erinringar och synpunkter med kommentarer har sammanställts i samrådsredogörelse del 1, daterad 1997-06-17.

Vid upprättande av detaljplan har synpunkter som framkommit under planprogramskedet beaktats i enlighet med de kommentarer som framförts i samrådsredogörelsen del 1, samt i enlighet med byggnadsnämndens beslut 1997-06-17 § 81.

Samrådsredogörelsen del 1 ingår som bilaga till planförslaget.

Miljökonsekvensbeskrivning

Planområdet är tidigare planlagt och nu föreslagna förändringar är ur miljösynpunkt positiva.

Nu föreslagen detaljplan kan ej anses medföra en betydande påverkan på miljön, varför föreslagen användning ej får anses utgöra anledning till upprättande av särskild miljökonsekvensbeskrivning. Eventuella miljökonsekvenser behandlas i planbeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består av både ianspråktaga och outnyttjade industritomter, ianspråktaga bostadstomter samt gatumark och mindre del grönområden i södra delen.

Geotekniska förhållanden

För området har ej utförts några grundundersökningar i samband med tidigare detaljplaneläggning för området. Dock finns enligt vad som är känt, 4 undersökningar utförda i samband med specifika byggprojekt.

1969-02-14	Skånska Lantmännen
1971-11-24	Tomelilla Industribyggnads AB
1982-08-18	Fjäderslakteriet nuvarande AMU
1984-11-29	Stifab AB

De obebyggda markområdena inom planen består av åkermark.

Av gjorda grundundersökningar framgår att undergrundens jordlager varierar inom de undersökta områdena. Under 0,1 - 0,2 meter mossig mylla består grunden normalt av lös till halvfast moränlera alternativt löst lagrad sandig, mossig lera, alternativt grusig sand i olika mäktigheter.

Grundvattenytan varierar mellan 0,6 - 5,6 m under markytan.

Grundens tjälfarlighet varierar med hänsyn till förekomsten av grovmo i moränleran.

Då översiktliga grundundersökningar ej tidigare utförts inom detaljplaneområdet och då samtlig mark omfattas av tidigare detaljplaner och då marken redan är bebyggd till ej oväsentlig del, avses ej nu utföras någon översiktlig grundundersökning.

Ovanstående redovisning av grundförutsättningarna för specifika fastigheter, kan ej tas som intäkt för vad som gäller inom övriga delar av området och då speciellt ej med anledning av ovan redovisade variationer. Det ankommer på respektive byggherre att i samband med projektering av nya objekt inom området utföra eventuellt erforderliga kompletterande grundundersökningar för val av lämpligt grundläggningssätt.

Fornlämningar

Inom den östra delen av planområdet finns 3 registrerade fornlämningar, vilka har givits beteckningen och markerats med **forn** och egenskapsgräns på plankartan, fornminne som skall bevaras. Fornlämningen skyddas enligt kulturminneslagen.

Inom de markerade områdena får inga markarbeten såsom schaktnings- avbanings- eller ledningsarbeten genomföras eller fornlämning höljas eller på annat sätt skadas, utan länsstyrelsens tillstånd.

Bebyggelseområden

Bostäder

I södra delen av området finns bostadsområde bestående av kvarteren Björken, Torsken och del av Slakteriet.

För kvarteren **Björken, Torsken** och **bostadskvarteren inom Slakteriet** föreslås planbeteckningen **B**, bostäder i planbestämmelserna.

För kvarteren söder om Slakterigatan föreslås vidare planbeteckningen **e₁**. Planbestämmelsen innebär fristående enbostadshus eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns, endast en huvudbyggnad per tomt jämte erforderliga uthusbyggnader får uppföras samt endast en tredjedel av tomten får bebyggas. Planbestämmelserna överensstämmer med nu gällande detaljplan för kvarteren Björken och Torsken.

För kvarteret Slakteriet söder om Eriksgatan avviker föreslagen planbestämmelse från den nuvarande såtillvida att småindustri, handel och hantverk ej tillåts inom området samt att planbestämmelse införs som innebär att endast en tredjedel av tomten får bebyggas.

För bostadskvarteret Slakteriet norr om Slakterigatan föreslås planbeteckningen **e₂**. Planbestämmelsen innebär att fristående enbostadshus med endast en huvudbyggnad per tomt jämte erforderliga uthusbyggnader får uppföras.

Planbestämmelsen avviker från nu gällande detaljplan såtillvida att småindustri ej tillåts inom området.

Områdets fastigheter är bebyggda.

Undantagsbestämmelse införs för befintliga verksamheter som vid planens antagande strider mot planbestämmelse.

Bostadsbebyggelse finns även på fastigheterna Gjuteriet 8, Slakteriet 28, 29 och 39, Plantskolan 2 och Lantmannen 2.

För befintliga bostäder på dessa fastigheter föreslås planbeteckningen **J [B₁]** resp. **J₁ [B₁]** i planbestämmelserna. Planbestämmelsen innebär att området är avsett för industriändamål resp. småindustriändamål, men dessförinnan tillfällig användning för bostäder fram till 2003-12-31.

Detta innebär att befintlig bostadsanvändning kan fortgå till ovan nämnt datum.

Om industriutbyggnad ej fortskridit och industrietableringar ej skett invid befintlig bostad inom ovan redovisade tid, kan ny tid för den tillfälliga bostadsanvändningen antas via enkelt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen.

Bostad av typ vaktmästare- bevakningsbostad får förekomma inom industriområdet.

Vad avser den s.k. disponentvillan inom fastigheten Slakteriet 11, kan en lämplig användning exempelvis vara utbildnings- och konferens-verksamhet för verksamheter inom området.

Industri

Fastigheten **Sälshög 6:18** som tillhör **Sälshög 6:11**, är på gällande detaljplan redovisad som industrimark.

Denna del av industriområdet föreslås upphävas.

Industriområdet, enligt gällande detaljplan, omfattande kvarteren Fläkten och Utkanten i nordvästra delen av planområdet föreslås upphävas.

Inom industriområdet förekommer idag bl.a. företag med verksamheter inom bilförsäljning, billackering, bilreparationer, bilskrotning, tillverkningsindustri, metallåtervinning, installations-företag, lager, forskning, arbetsmarknadsutbildning, charkuteri, tryckeri, åkeri, smidesverkstad, trävaruindustri och fjärrvärmeverk.

För området norr om det norra bostadskvarteret Slakteriet och söder om ny industrigata, området öster om järnvägsområdet och söder om Slakterigatans förlängning samt den västra delen av området öster om Sälshögsvägen och söder om Hannelundsgatan, Industribyn, och dessutom området väster om fastigheten Sälshög 6:6, föreslås planbeteckningen **J₁**, småindustri i planbestämmelserna.

Planbestämmelsen innebär att verksamheter med utomhusaktiviteter, transporter och utsläpp som ger små risker för miljö, hälsa och säkerhet kan lokaliseras till dessa områden.

För dessa områden föreslås att verksamheter inte får vara störande för omgivningen, planbeteckningen m_1 , i planbestämmelserna.

För området i sydvästra delen av Industribyn samt ett område söder om Industrigatan och väster om Sälshögsvägen föreslås planbeteckningen J_1S , Småindustriområde och utbildning, i planbestämmelserna. För området inom Industribyn föreslås även planbeteckningen m_1 , verksamheter får inte vara störande för omgivningen.

För övriga industriområden inom planen föreslås planbeteckningen J , industri i planbestämmelserna. Den bebyggda delen av gamla slakteriområdet samt den östra delen av Industribyn, föreslås dessutom få planbeteckningen m_2 , verksamheten får inte innebära betydande störningar för omgivningen, med hänsyn till närheten till bostäder.

Markområde för störande industri enligt gällande detaljplaner utgår och ersätts enligt ovan med planbeteckningen J . Nuvarande verksamheter får anses inrymmas i den vanliga industrianvändningen och tung störande industri kan ej anses acceptabelt med anledning av närhet till bostäder.

I enlighet med Miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkter i programsamrådsskedet bör nya industrietableringar begränsas till den typ av industrier som kräver ett kortaste skyddsavstånd på 400 meter i enlighet med Allmänna Råd 1995:5, "Bättre plats för arbete" utgiven av Boverket. Råden är i första hand tillämpliga på nyexploateringsområden och riktvärden på skyddsavstånd är närmast att betrakta som ett försiktighetsmått och uttryck för god planering. Befintliga detaljplanerade områden får behandlas med de möjligheter och förutsättningar som råder.

Industri typer som kan förekomma är exempelvis livmedelsindustri, textilindustri, sågverk, energianläggning 50 MW fast bränsle eller 250 MW oljeeldat, större tryckeri, läkemedelsindustri, plåtslageri med tillverkning utomhus och betongindustri.

Inom småindustriområdena i planen avses industri typer med kortaste skyddsavstånd på 50 till 100 meter etableras. Industri typer med kortaste skyddsavstånd på 50 meter bör etableras på de områden som ligger närmast befintliga bostadskvarter. Industri typer som kan förekomma är exempelvis bilverkstad, charkuteri, bageri, gummiverkstad, kemtvätt, mindre tryckeri och plåtslageri med inomhustillverkning.

I nordvästra och västra delen av planområdet finns befintliga industri-spår. Området i anslutning till befintliga spår ges planbeteckningen

JT₁, Industri, spårområde i planbestämmelserna. Området är markerat med prickmarkering vilket innebär att marken ej får bebyggas.

Yttre skyddsområde vattentäkt finns i den nordvästra delen av planområdet. Denna del av planområdet ges beteckningen **b₁** och avgränsas av egenskapsgräns.

Inom området gäller förljande skyddsbestämmelser fastställda av Länsstyrelsen 1973:

Sopor och latrin får ej nedgrävas i gropar.

Avloppsvatten får ej utsläppas på eller i marken utan hälsovårdsnämndens tillstånd. Sådant tillstånd bör endast medges om det med hänsyn till avloppsvattnets mängd och beskaffenhet, grundvattenytans djup mm kan ske utan risk för grundvattnet.

Anordning för förvaring, hantering, transport i ledning och försäljning av brandfarlig vätska skall vara så utförd att vätskan beräknas ej kunna komma lös. Av Kommerskollegium utfärdade tillämpningsbestämmelser till Kungl. förordningen den 1 december 1961 (nr 568) om brandfarliga varor skall därvid iakttas. Anordningarna skall skötas och underhållas så att de fungerar på avsett sätt. Vid spill eller läckage av mer än obetydlig omfattning skall spillet eller läckaget omedelbart rapporteras till hälsovårdsnämnden.

Upplag av andra för grundvattnet skadliga ämnen, såsom smörj- och transformatoroljor, tjärprodukter, fenoler, organiska lösningsmedel, gifter för bl.a. skadedjursbekämpning och växtutrotning, dammbindningsmedel samt industriella råvaror, produkter och avfallsämnen ävensom sopor och annat fast avfall får ej anordnas med mindre hälsovårdsnämnden efter särskild prövning lämnat tillstånd därtill. Hälsovårdsnämnden har dels att bestämma intill vilken mängd ämnen får lagras och dels föreskriva de skyddsåtgärder, som i förekommande fall måste vidtas.

Spridning av gödsel, urin och pressaft i större mängd än vad som erfordras från gödslingssynpunkt får ej förekomma. Kloakslam får ej spridas.

Grus och sandtäckt får ej ske till större djup än 1 m över högsta grunvattennivå.

Återfyllning av grus- eller sandtag får ej ske med sådant material att väsentlig minskning av grundvattenbildningen eller grundvattenförorening kan bli följden.

Efter avslutad täkt skall ett marklager som tillåter tillfredsställande vegetation påföras.

Vid grus- och sandtäkt och annan schaktning använd och med petroleumprodukt driven stationär maskin skall vara försedd med tät

uppsamlingsanordning, anbringad under motor och bränsletank och rymmande hela den förekommande bränslemängden. Detsamma gäller rörlig sådan arbetsmaskin, då den ej är i bruk.

Det skall tillses att uppsamlingsanordning ej genom vattenfyllning eller annorledes bringas ur funktionsdugligt skick.

Då förändring av ovan redovisade skyddsbestämmelser kan ske uppmanas berörda att alltid ta kontakt med Miljö- och hälsoskyddsnämnden innan arbeten eller motsvarande vidtas inom området.

Tekniska anläggningar

Söder om Industrigatan samt inom kvarteret Torsken finns transformatorstation som föreslås få planbeteckningen **E₁**, transformatorstation i planbestämmelserna.

I sydvästra delen av planområdet, planeras uppförande av ett dagvattenmagasin. För området föreslås planbeteckningen, **E₂**, dagvattenmagasin, i planbestämmelserna.

Vägenslutning, säkerställd genom servitutsrätt, till detta område föreslås ske till planerad gc-väg i järnvägsområdet väster om fastigheten eller över industrimark till ny gata som föreslås öppnas mellan Eriksgatan och Slakterigatan.

Friytor

Natur

För området omedelbart norr om Östra Utfartsvägen föreslås planbeteckningen, **NATUR**, naturområde i planbestämmelserna. I naturområdet kan gc-vägar anläggas.

För området väster om föreslagen vändplats, i västra delen av Industrigatan mot spårområde, föreslås planbeteckningen **PARK**, parkområde i planbestämmelserna.

För området i Slakterigatans förlängning västerut föreslås planbeteckningen **PARK**, Parkområde i planbestämmelserna. I området föreslås

framtida gc-väg anläggas som ansluter till planerad gc-väg i spårområdet i väster.

Gator och trafik

Gatunät

Trafik till industriområdet har idag fyra anföringsmöjligheter till området, Norregatan i söder, Sälshögsvägen i norr samt Industrigatan och Hannelundsgatan i öster. På sikt kan eventuellt även anföring till området ske västerifrån. Med de möjligheter den nyligen utbyggda Hannelundsgatan skapat, finns ej skäl att tung trafik skall nå industriområdet via Norregatan. Skäl finns dessutom att om möjligt begränsa den tunga trafiken till industriområdet via Sälshögsvägen norrifrån.

Bostadsområdet i söder nås via Norregatan.

Norregatan föreslås få planbeteckningen **LOKALGATA**, lokaltrafik, i planbestämmelserna.

Efter prövning av inkomna synpunkter som framförts under planprogramskedet och i enlighet med byggnadsnämndens beslut 1997-06-17, § 81, bör möjlighet till personbilstrafik och möjlighet att framföra busstrafik på Norregatan / Sälshögsvägen finnas. En avstängning för biltrafik vid övergången Norregatan/Sälshögsvägen är därvid ej möjlig. En absolut strävan bör vara att ej få in "obehörig" tung trafik på Norregatan som verkar som bostadsgata och uppsamlingsgata för lokalgatorna Slakterigatan och Eriksgatan. Efter muntliga kontakter med Länstrafiken har framkommit att krav ej finns på bussförbindelse mellan Norregatan/Sälshögsvägen. Detta medför att det blir väsentligt enklare att förhindra att obehörig trafik passerar.

Övergången mellan Norregatan och Sälshögsvägen avses få en geometrisk utformning, kompletterad med vägskyltning, som hindrar och förbjuder tung trafik att passera men möjliggör passage av personbilar och gång- och cykeltrafikanter, gc- trafikanter.

Förslag på utformning redovisas på illustrationskartan.

Slakterigatan och **Eriksgatan** föreslås få planbeteckningen, **LOKALGATA**, lokaltrafik, i planbestämmelserna.

I Slakterigatans västra del föreslås utfartsförbud för industriområdet norr om gatan.

Mellan Eriksgatan och Slakterigatan föreslås parkmarken i gällande detaljplan utgå och gatumark föreslås utläggas som medför lokaltrafikflöde runt kvarteret Torsken.

Ny industrigata, Hannelundsgatan, är utbyggd mellan väg 651 och Sälshögsvägen. Gatan har givits vägområdesbredden 10,5m.

Nya industrigatan föreslås fortsätta västerut cirka 200 m och avslutas med vändplats där typpfordon Lbn, tunga lastbilar och bussar enligt ARGUS (Handbok med allmänna råd om gators utformning och standard), kan vända utan backning. Anslutning till Sälshögsvägen sker genom ett fyrvägsskäl.

Vägområdesbredd för den nya industrigatan föreslås till 10,0 m.

Angöringen från fastigheten Slakteriet 11 till ny industrigata utbyggs och löses via avtal mellan Tomelilla kommun och TIAB. Även den södra delen av fastigheten Slakteriet 11 avses kunna angöra via den nya industrigatan. Passage av parkområde för gc- väg får accepteras.

Industrigatan föreslås få en genomgående vägområdesbredd på 12,0 m.

Detta innebär att industrigatans vägområde föreslås breddas norrut, mot fastigheten Slakteriet 27 och till mindre del söder ut mot kvarteret Slakteriet. Totalt föreslås en breddning med cirka 2,0 m på en längd av cirka 150 m.

Breddningen får anses behövlig då industrigatan i en framtid kan ges möjlighet att förlängas mot väster för att ansluta till riksväg 11 och därmed avlasta centrala delarna av samhället från industritrafik.

Under programskedet har denna utbyggnadsmöjlighet framförts som önskemål.

I västra delen av gatan, öster om Järnvägsområdet föreslås vändplats där typpfordon Lbn, tunga lastbilar och bussar, enligt ARGUS kan vända utan backning. Mellan vändplatsen och spårområdet i väster föreslås parkmark anläggas.

Sälshögsvägen vägområdesbredd är i gällande detaljplan cirka 18,0 m. Någon ändring av vägområdet föreslås ej.

Sälshögsvägen, Industrigatan, Hannelundsgatan och Nya Industrigatan föreslås få planbeteckningen **INUSTRIGATA**, industritrafik, i planbestämmelserna.

Gång- och cykelvägar

Gc-väg

Gång- och cykelväg föreslås utföras i föreslaget parkområde från Slakterigatan väster ut till planerad gc-väg i järnvägsområdet. I anslutning till järnvägsområdet föreslås hörnavskärningar på industritomterna för erhållande av sikt.

Störningar

För industrikvarter närliggande till bostadsområde föreslås planbeteckningen **m₁**, verksamheter får inte vara störande för omgivningen.

För att begränsa bullerstörningar bör om möjligt industrier med inomhusverksamheter lokaliseras till området.

Mellan bostadsbebyggelsen, Kv. Slakteriet, och industriområden i väster och norr föreslås område med planbeteckningen **SKYDD**, område som skyddar mot störning, i planbestämmelserna.

Inom området skall skyddsplantering anläggas, planbeteckningen **plantering**, i planbestämmelserna.

Naturvårdsverkets råd och riktlinjer 1978:5 "riktlinjer för externt industribuller" gäller vid nyetablering av industrier.

Vid etablering av nya industrier skall tillämpning av riktvärden beträffande skyddsavstånd för olika verksamheter ske enligt Allmänna Råd 1995:5, "Bättre plats för arbete" utgiven av Boverket. Råden har utarbetats i samråd med Naturvårdsverket, Räddningsverket och Socialstyrelsen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala va-ledningar är till större delen utbyggda inom området. Viss utbyggnad erfordras dock i Nya Industrigatan väster om Sälshögsvägen.

För nya och befintliga va-ledningar erforderliga u-områden är redovisade på planförslaget.

Viss komplettering i övrigt kan erfordras, men är ej direkt avhängigt av detaljplaneförslaget.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns utbyggda inom området.
För fjärrvärmeledningarna erforderliga u-områden är redovisade på plankartan.

Miljökonsekvenser

Med detta planförslag tillskapas möjligheter att åstadkomma en bättre miljö för de boende inom bostadsområden i angränsning till industriområden jämfört med gällande detaljplaner.

Genom föreskrivande av planterat skyddsområde på allmän platsmark (alternativet är på industrimark), mellan bostadsområde och industriområde, finns förutsättningar för anläggande av ett sammanhängande skyddsområde i anslutning till bostadsområdet utan att behöva invänta etablering av industrier på obebyggd industrimark.

Genom föreslagen geometrisk utformning av Norregatans anslutning till Sälshögsvägen, med kompletterande skyltning som förbjuder tung trafik på Norregatan, skapas möjligheter att åstadkomma en lugnare trafikmiljö med enbart lokaltrafik för de boende i angränsande bostadsområden. Slakterigatan föreslås befrias från anslutning till befintligt industriområde.

Skyddsrum

Detaljplaneområdet är beläget inom Tomelilla skyddsrumsort. I samband med ansökan om bygglov skall skyddsrumsbeked sökas för beked om skyddsrumskyddsskyldighet föreligger.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetid för planen föreslås till 10 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Miljö- och hälsoskyddschef Bengt Jadner

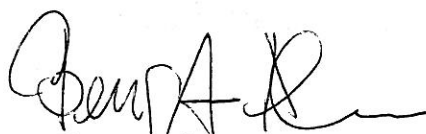
Teknisk chef Hardy Persson

Ingenjör Bertil Åsberg

Planeringsingenjör Åke Engström

Byggnadsinspektör Ove Bergenudd

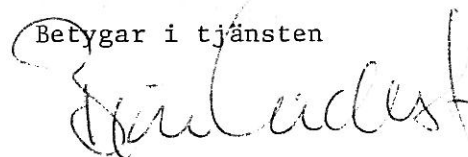
Tomelilla 1998-04-21



Bengt Alm
Stadsarkitekt

Tillhör kommunfullmäktige i Tomelilla
beslut 1998 06-15 § 55

Betygar i tjänsten



Vunnit laga kraft 1999 07 01.

Upplysning:

Regeringen har upphävt kommunfullmäktiges antagandebeslut för ett mindre område i planens norra del. Se närmare plankartan.

BILAGA 1

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

KOMMUNALÄGD MARK

