



*Planbeskrivning*

# Detaljplan för del av Ramsåsa 12:1, Ramsåsa 37:1, Tryde 19:4, Tryde 19:5

## Granskningshandling





## Inledning

### Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar på vilket sätt mark och vatten inom ett avgränsat område får användas. Detaljplanen bestämmer t.ex. om bostäder får byggas samt hur mycket som får byggas och var byggnaderna får placeras.

En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning. Det är plankartan som är juridiskt bindande. På plankartan finns bestämmelser om vad som är tillåtet att göra inom det avgränsade området. Planbeskrivningen hör till plankartan och ska underlätta förståelsen för planförslaget. Den redovisar de förutsättningar som finns för detaljplanen och hur den ska kunna genomföras. Syftet med planen och vilka konsekvenser den kan innebära för sakägare, andra berörda och miljön tas också upp. Planbeskrivningen ska även visa hur planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

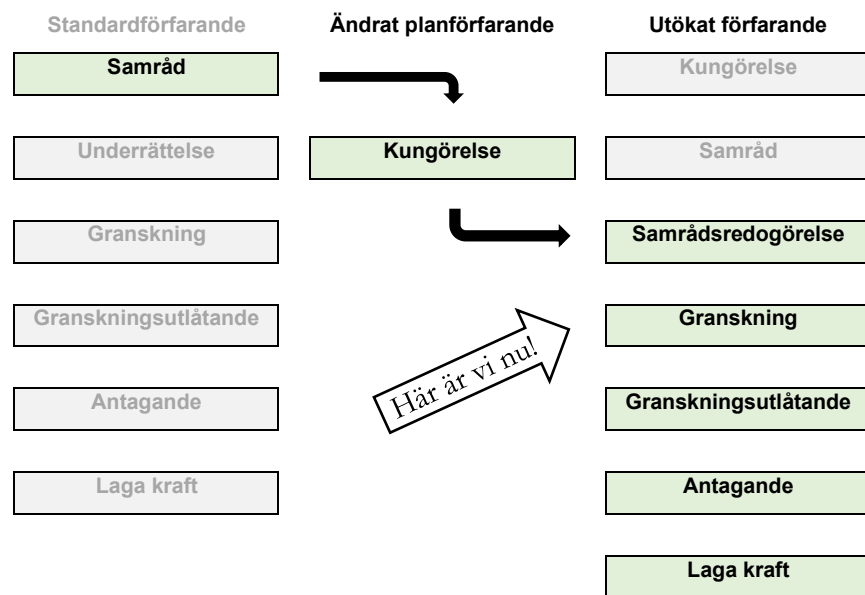
### Val av förfarande

Processen för detaljplanen följer plan- och bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Detaljplanen hanteras under samrådsskedet enligt standardförfarande enligt de lagändringar som trädde i kraft 1 januari 2015. Standardförfarande tillämpades eftersom förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen, länsstyrelsens granskningsyttrande och inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen antas inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

I sitt samrådsyttrande bedömde Länsstyrelsen att planförslaget, som innebär en utveckling av detaljhandel, inte kan anses vara förenlig med intentionerna i gällande översiktsplan. Planförfarande justeras därför till utökat förfarande.

### Planprocessen

Detaljplanen hanteras med utökat förfarande. Förandet ändras från standardförfarande till utökat förfarande till granskningsskedet vilket kungörs i Ystad Allehanda och på Tomelilla kommuns hemsida.



## Handlingar

### Planhandlingar

- Plankarta i skala 1:1000 (A0) med tillhörande planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse

Planhandlingarna är framtagna av Sigma Civil AB.

### Övriga handlingar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Dagvattenutredning Västra Industriområdet, Tyréns, slutrapport 2022-04-20
- Översiktlig teknisk PM, geoteknik, Ramsåsa 12:1, Tomelilla. SWECO VBB, 2007-07-12
- Rapport om markradonmätning i Tomelilla kommun, Ramsåsa 12:1. Radonanalys-Gjab 2007-04-30
- Trafikutredning, Sigma Civil, 2022-03-08
- Systemlösning VA, PM1 Västra Industriområdet, Sigma Civil 2023-08-16
- Förprojektering, Västra industriområdet Tomelilla, Sigma Civil 2023-08-16
- Arkeologisk utredning steg 2, Sydsvensk arkeologi rapport 2023:27
- Dispens från biotopskyddsbestämmelserna för borttagande av ett odlingsröse på fastigheten Ramsåsa 12:1 i Tomelilla kommun. Länsstyrelsen i Skåne 2022-03-23.

Övriga handlingar finns tillgängliga på utvecklingsavdelningen, Tomelilla kommun.



# Planens bakgrund, syfte och huvuddrag

## Bakgrund och syfte

Under de senaste åren har förfrågan på verksamhetsmark ökat i Tomelilla. Syftet med denna detaljplan är att på ett attraktivt läge i Tomelilla skapa nya möjligheter för verksamheter, handel och industri. Planområdet är beläget i ett mycket bra logistikläge med närhet till både väg 11 och väg 19. Kommande handelsetableringar kan också dra nytta av närheten till dessa vägar, men också närheten till Tosselilla sommarland och den turism som alstras där.

## Planuppdrag

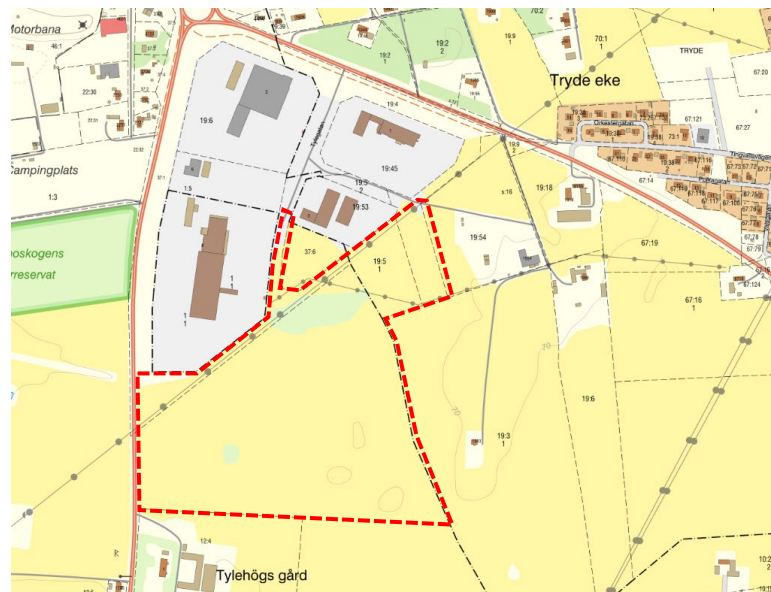
Kommunstyrelsen beslutade 2015-09-28 (§ 163) att ge samhällsbyggnad i uppdrag att på fastighetsägarens bekostnad utarbeta och pröva förslag till ny detaljplan.

Den 26 augusti 2020 (§ 123) godkände Kommunstyrelsen detaljplanen för samråd. Samrådstiden pågick från 2020-09-14 till 2020-10-04.

## Plandata

### Läge

Planområdet ligger nordväst om Tomelilla centralort och gränsar till väg 19 i väster och verksamhetsområde mot väg 11 i norr. I söder och öster gränsar planområdet till jordbruksmark.



Prickad linje visar området som detaljplanen avser

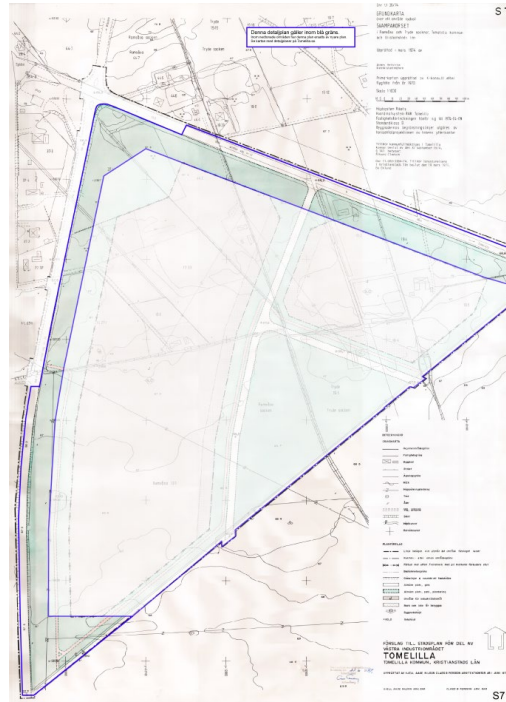
### Areal och markägoförhållande

Samtliga fastigheter inom planområdet är i kommunal ägo med en sammanlagd area på ca 19 ha.

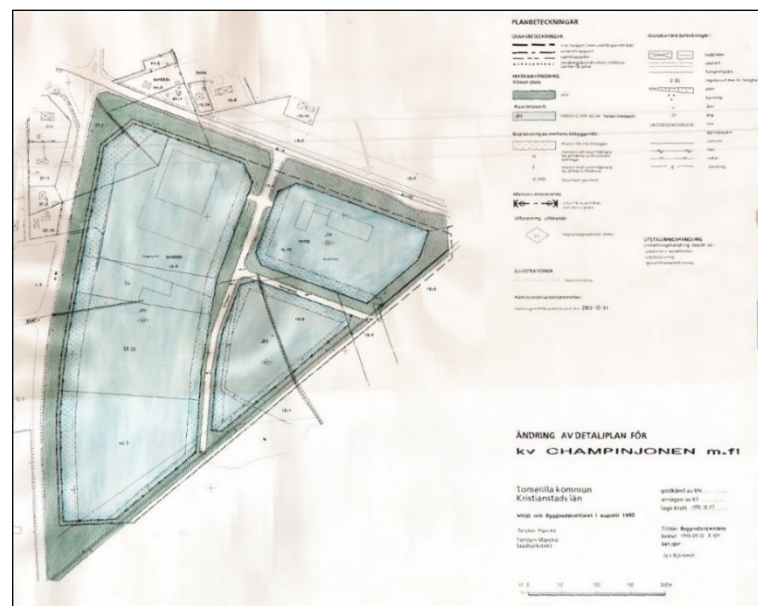


## Plansituation

Planområdet är delvis detaljplanlagt. Norr om planområdet och för mindre delar av det norra planområdet gäller detaljplan för del av Västra Industriområdet, S 71 (LM: Spl 11-TOM-1213/75), som vann laga kraft 1975-03-19, samt ändring av detaljplan för kv Champinjonen m.fl, S 117 (LM: Dp 1160-P93/0922) som vann laga kraft 1993-10-27.



Gällande detaljplan för del av Västra Industriområdet, S 71, som vann laga kraft 1975-03-19. Stora delar av denna detaljplan ersätts av S 117, se bild nedan.



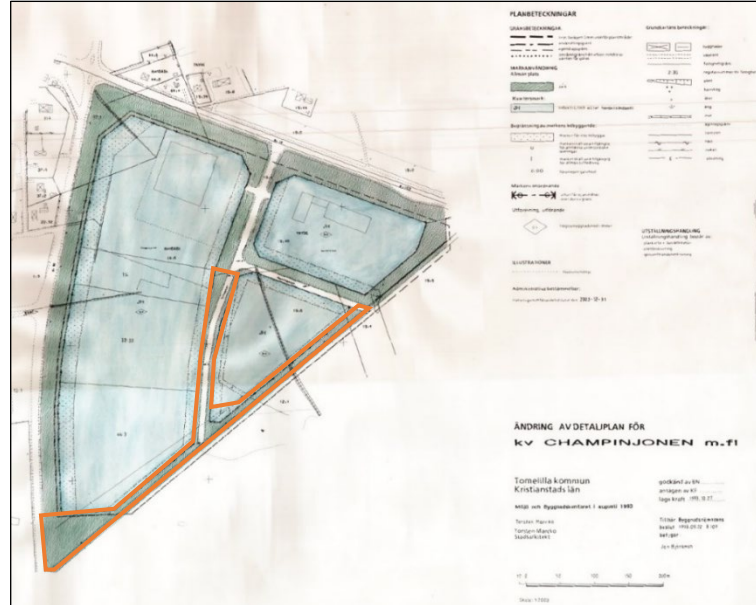
Gällande ändring av detaljplan för kv Champinjonen m.fl. (S 117), vunnit laga kraft 1993-10-27.

Enligt gällande detaljplan S 117 får marken användas för industri- och/eller handelsändamål (JH), men delar är även planlagt som allmän



platsmark, park. Byggrätten begränsas även av mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (u), samt mark som ska vara tillgänglig för allmän luftledning (l).

Orange markering på bilden nedan visar område som ingår i detta planförslag.



Område inom orange linje ersätts av denna detaljplan

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I Översiktsplan 2025 med utblick mot 2040 ligger planområdet inom utbyggnadsriktningen för verksamhet. Detaljplanen strider mot intentionen med gällande översiktsplan då planförslaget föreslår handel som användning. Planområdet är endast utpekad för verksamhet. Därför ska detaljplanen handläggas med utökat förfarande.



Utsnitt från Översiktsplan 2025

I arbetet med en detaljplan studeras aktuellt planområde i detalj, vilket ej görs när man tar fram en kommuntäckande översiktsplan. Resultatet av detaljplanearbetet blev, i detta fall, att planområdet bedömdes vara en



naturlig fortsättning på det redan etablerade verksamhetsområdet i anslutning till korsningen mellan väg 11 och väg 19.

Detaljplanen bedöms förenlig med de strategiska intentionerna i gällande översiktsplan då den samlade bedömningen i översiktsplanen är att området är lämpligt för verksamhetsområde. Kommunens ställningstagande för området är att det allmänna intresset för byggande av verksamhetsytor väger tyngre än bevarandet av jordbruksmark då området utgör en naturlig fortsättning på befintligt verksamhetsområde i ett väldigt gott transportläge

### **Kulturmiljöprogram**

Kommunfullmäktige antog 2002-10-14 (§ 134) ett kulturmiljöprogram. Kulturmiljöprogrammet visar vilka områden som är av intresse för kulturmiljövården. Det ska utgöra kommunens handlingsprogram och policy vad avser kulturmiljöfrågorna.

Planrådet eller byggnader i dess närhet pekas inte ut som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i kulturmiljöprogrammet.

### **Tillgänglighetsplan**

Kommunfullmäktige antog 2015-04-27 (§ 51) en tillgänglighetsplan för år 2015 - 2018. Syftet med tillgänglighetsplanen är att öka medvetenheten och förståelsen för behoven i vardagen för personer med funktionsnedsättningar. Målet med planen är att undanröja hinder både i den fysiska miljön och i samhällslivet för personer med olika funktionsnedsättningar.

Vid planläggning ska hänsyn tas till kraven på tillgänglighet i PBL (2 kap. 3 och 6 §§).

Tillgänglighetsperspektivet ska genomsyra kommunala beslut, verksamheternas arbete och den kommunala servicen till medborgarna.

### **Livskvalitetsprogram**

Kommunfullmäktige antog 2021-02-15 (§ 9) Livskvalitetsprogram för Tomelilla kommun. Livskvalitetsprogrammet ger inriktningen för kommunens hållbarhetsarbete till 2030 med fokus på miljö och social hållbarhet. Med hänsyn till omvärldsfaktorer ska viljeriktning och prioriteringar för framtiden pekas ut. Programmet ska fungera som ett stöd i livskvalitetsarbetet för hela kommunen, alla verksamheter i förvaltningen ska beakta programmet i sina verksamhetsplaner utifrån deras uppdrag.



# Förutsättningar

## Pågående markanvändning

### Bebyggelse

Planområdet innehåller idag ingen befintlig bebyggelse. De norra delarna som är planlagda i en äldre detaljplan har inte exploaterats.

### Jordbruksmark

Planområdet är idag till största delen jordbruksmark med några mindre vegetations- och vattenytor. Lantbruksnämnden i fd Kristianstad län gjorde 1974 en jord- och skogsbruksklassificering för Kristianstads län i en skala mellan 1 och 10. Planområdet är enligt denna klassificerad som åkermarksklass 4–5.

Jordbruksmark i Sverige skyddas av miljöbalkens hushållningsbestämmelser, 3 kap 4 §:

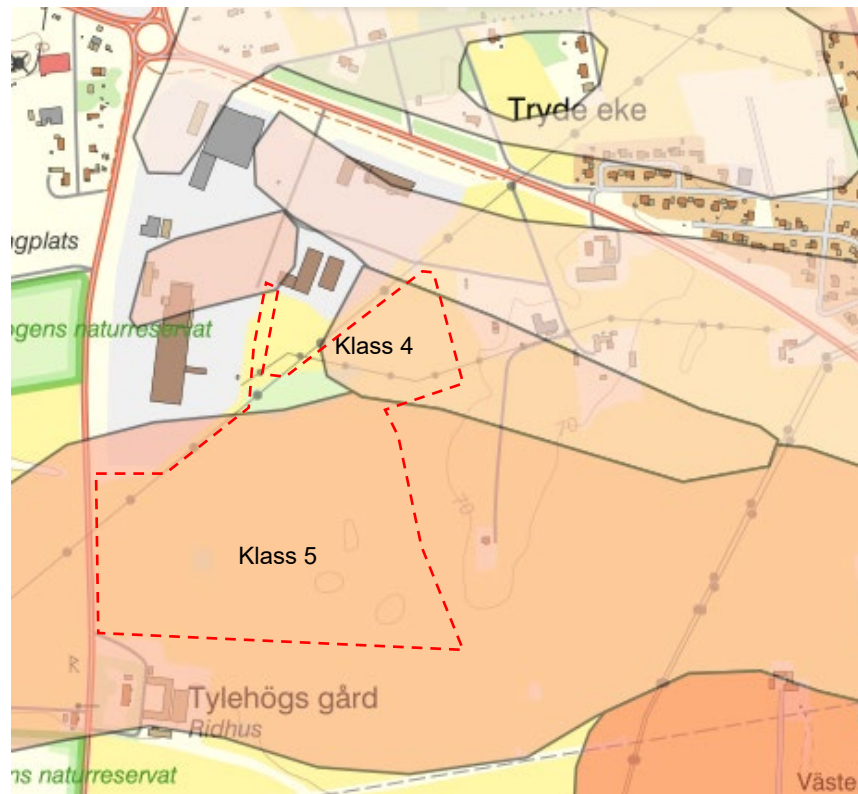
*”Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.”*

Planförslaget kräver att jordbruksmark tas i anspråk. Då marken norr om planområdet är exploaterad med småindustri bedöms fortsatt utveckling av industriområdet lämpligt samt att planlägga marken för verksamhet och handel. Det nya verksamhets - och handelsområdet kopplas till befintliga verksamheter så som Tosselilla sommarland, Svampabanan och Sahlins.

Åkermarken är klassad av lägre grad vilket gör att planområdet anses mer lämpligt för exploatering än områden i anslutning till tätorten där åkermarken har högre klassning.

Detaljplanen bedöms förenlig med gällande översiktsplan då den strategiska bedömningen i översiktsplanen är att området är lämpligt för verksamheter. Tomelilla kommuns ställningstagande för området är att det allmänna intresset för byggande av verksamheter väger tyngre än bevarandet av jordbruksmark då området utgör en naturlig fortsättning på befintlig byggnation. Det är också viktigt att säkerställa Tomelillas fortsatta utveckling och behålla den goda kollektivtrafik som finns. För att detta ska ske behöver Tomelilla växa. I Tomelilla finns brist på mark för att bygga nya verksamheter på och det här aktuella området som till största delen redan finns med i översiktsplanen och bygger vidare på den befintliga infrastrukturen har bedömts som ett lämpligt ställe att vidareutveckla Tomelilla på.





Åkermarksklasser inom planområdet.

## Industri och handel

Norr om planområdet finns detaljplanlagt område för industri- och handelsändamål. Verksamheter i det intilliggande området utgörs av bland annat åkeri, maskinförsäljning, uthyrning av mobila toaletter, elfirma och poolförsäljning. Nordost om planområdet finns bilhandel.

## Natur och rekreation

### Mark och vegetation

Marken inom planområdet består i huvudsak av odlingsbar jordbruksmark. En mindre del av marken är skogsdungar eller våtmark som inte kan brukas.

Inom området finns inga kända föroreningar och markens tidigare användning tyder inte heller på att det finns några. Inga föroreningar har hittats vid tidigare geotekniska undersökningar, därför har inga nya markundersökningar gjorts. Ystad-Österlenregionens miljöförbund har i sitt samrådsyttrande gjort bedömningen att det inte är rimligt att ställa krav på markundersökning.

Växtligheten är sparsam inom planområdet och beskrivs vidare i stycket nedan för biotopskydd.

Inom planområdet finns gräsbevuxna skyddsområden mot väg 19.



## Biotopskydd

Inom planområdet finns mägergravar, stengärde, stenrös och ett sankt område med träd. Stenmur (stengärde) finns utmed planområdets sydöstra gräns. Inom planområdets södra del finns två mägergravar.

Stenmurar och mägergravar omfattas av biotopskydd enligt kap 7 § 11 Miljöbalken och bilaga 1 i Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. Inom biotopskyddsområde får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärder som kan skada naturmiljön.

Dispens har sökts för att ta bort ett odlingsröse på fastigheten Ramsåsa 12:1. Odlingsröset utgörs av relativt stora stenar med inslag av mindre buskar. Längden på röset är 5,4 m x 11,7 m med en höjd av 1,5 m. Länsstyrelsen har lämnat beslut om dispens för borttagande av odlingsröset i enlighet med ansökan och i övrigt lämnade uppgifter. Följande villkor gäller för beslutet.

1. Rivning av odlingsröset eller röjning av vegetation kring odlingsröset får inte ske under häckningssäsong, perioden 1 april-15 juli.
2. Som kompensationsåtgärd ska stenarna i odlingsröset tas tillvara och användas för att bygga upp ett nytt stenröse, i solbelyst läge, inom den del av planområdet som betecknas Natur.
3. Dispensen gäller under förutsättning att detaljplanen för området vinner laga kraft.
4. Dispensen upphör att gälla när detaljplanens genomförandetid löpt ut. (Länsstyrelsens beslut 2022-03-23 Dnr 35796–2021).



Den norra, mindre odlingsröset inom planområdet, sett från söder.



Den södra större mägergravnen inom planområdet, sedd från väst.



Stengärde i planområdets östra gräns.

## Naturreservat

Väster om planområdet och väg 19 ligger Kronoskogen som utgör ett viktigt rekreationsområde för centralorten Tomelilla med omnejd

Naturreservatet bedöms inte påverkas av detaljplanen eftersom planområdet varken gränsar till reservatet eller förändrar befintlig intilliggande bebyggelse.

## Kulturmiljö

### Landskapskaraktär

Planområdet ligger inom landskapskaraktärområdet *Södra mellanbygden* som präglas av ett mosaikartat odlat backlandskap. Större delen av planområdet är inte detaljplanelagt.

### Kulturmiljöstråk

En mindre del av planområdets sydöstra gräns omfattas av kulturmiljöstråk för *Malmö-Simrishamns järnväg*. Malmö-Simrishamns Järnväg (MSJ) började anläggas 1882 då en bana mellan Tomelilla och Simrishamn stod klar. Järnvägen Malmö-Tomelilla öppnade 1893.

Kulturmiljöstråket bedöms inte påverkas av detaljplanen.

### Fornlämningar

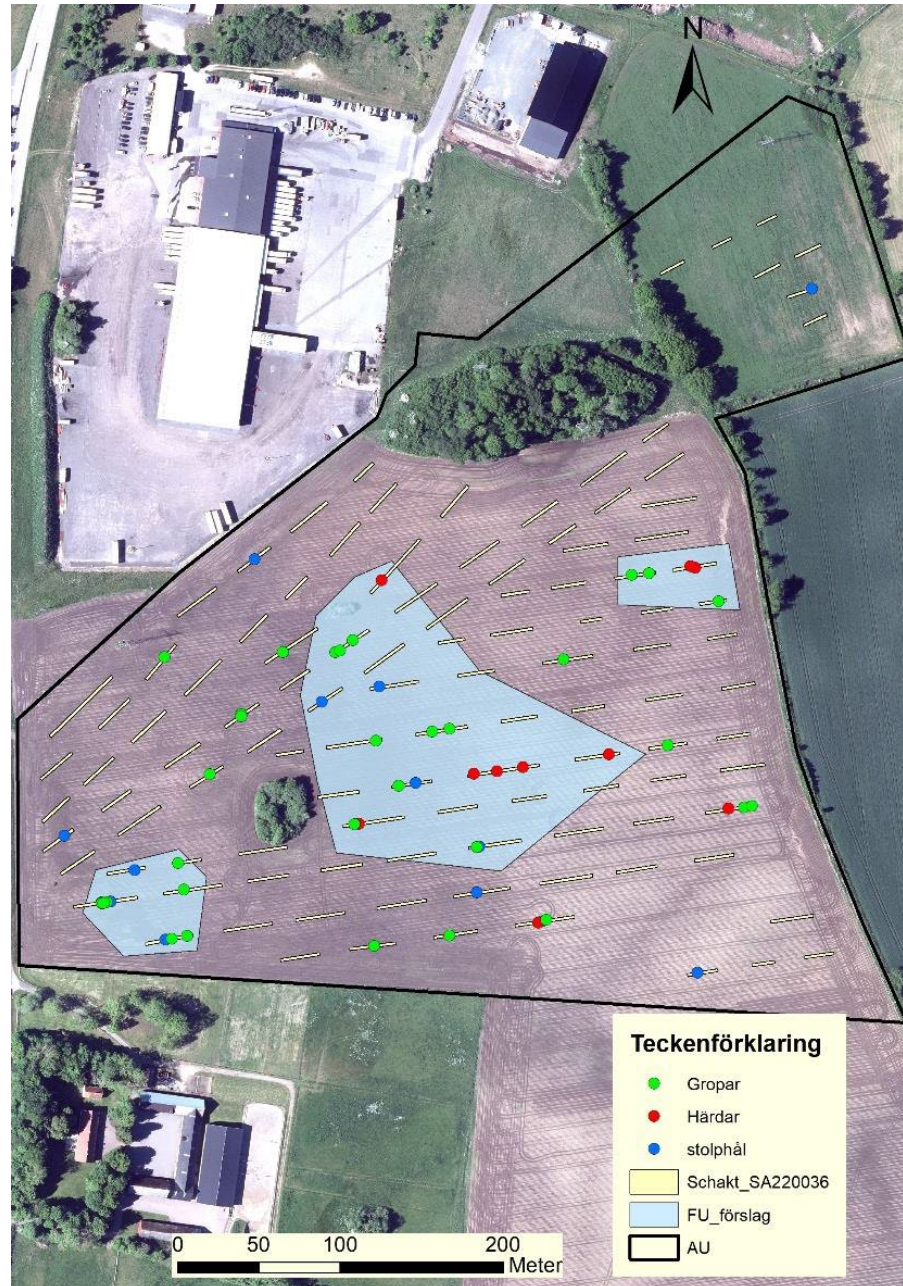
Arkeologisk utredning har utförts på fastigheterna Ramsåsa 12:1, del av Ramsåsa 37:1 samt Tryde 9:5, samtliga i Tomelilla kommun (Lst dnr 431-14884-2021). Området omfattade totalt en yta av ca 184 000 m<sup>2</sup>.

Utredningen genomfördes under 6 dagar i juni och juli 2023 med anledning av denna detaljplan. Utredningen gjordes på uppdrag av Länsstyrelsen i Skåne län. Syftet med utredningen var att ta reda på om man kunde utröna spår efter lämningar i äldre kartmaterial och tidigare undersökningar i området samt genom sökschakt över ytan.

Tidigare kartmaterial visade att området varit uppodlat under lång tid. Det finns inga tidigare undersökningar gjorda inom det berörda området, ej heller i de närmsta omgivningarna förutom en utredning (Trulsson & Söderberg 2019). Den nu aktuella arkeologiska utredningen kunde påvisa



spår efter mänsklig aktivitet. Härdar, gropar, stolphål och kulturlager kunde dokumenteras inom ytan. Tre delytor föreslås gå vidare till en arkeologisk förundersökning.



Förslag till förundersökningsytor.

I det fortsatta arbetet med exploatering av planområdet kommer arkeologisk förundersökning utföras för de markerade ytorna i figuren ovan.

## Riksintressen

### Väg 19

Planområdet gränsar till väg 19 och ansluter till väg 11. Enbart väg 19 är numera riksintresse men båda vägarna har särskild betydelse för regionaltrafik med förbindelse till Malmö/Lundregionen, Kristianstad och Ystad.



## Gator och trafik

### Bil-, gång- och cykeltrafik

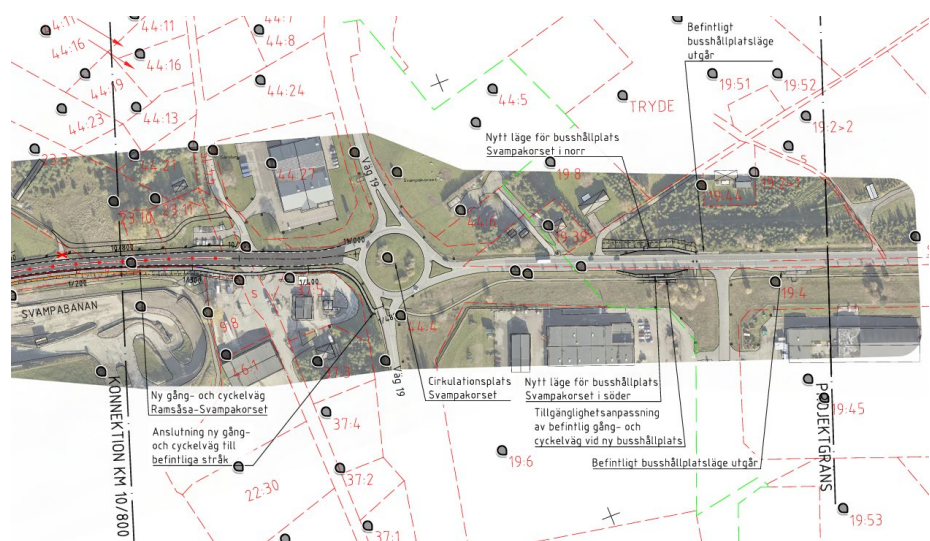
Planområdet gränsar till väg 19 i väster och får sin tillfart från Malmövägen (väg 11) i norr via den befintliga Tylegatan.

Trafikverket arbetar med en vägplan för väg 11 mellan Anklam och Tomelilla. Syftet är att kunna bygga om väg 11 till mötesfri landsväg, dvs att de båda körfälten separeras. Dessa planer sträcker sig endast fram till cirkulationsplatsen i korsningen mellan väg 19 och väg 11.

Idag är väg 11 förbi industriområdet en tvåfältsväg med breda vägrenar på cirka 2,5 meter. Öster om området är den södra vägrenen en gång- och cykelbana men förbi området och västerut ligger gång- och cykelbanan separat. Avståndet till Tomelilla station är ungefär 2,5 kilometer från Tylegatan men gång- och cykelbanan leder inte hela vägen till centrala Tomelilla utan ungefär fram till tätortens gräns.

Från gång- och cykelbanan nås busshållplatsen Svampakorset som ligger intill korsningen mellan Tylegatan och väg 11. Denna hållplats trafikeras av två regionbusslinjer, SkåneExpressen 5 respektive 4 mellan Lund och Simrishamn respektive Kristianstad och Ystad. Båda linjerna kör via Tomelilla station där Pågatåg mot Simrishamn samt Ystad och Malmö trafikerar.

Trafikverket planerar att bygga om väg 11 väster om väg 19 till 2+1-väg vilket inte påverkar sträckan förbi industriområdet. I samband med ombyggnationen avses dock hållplats Svampakorset byggas om till en så kallad superbusshållplats, med tillgänglighetsanpassning, väderskydd etc (Trafikverket, 2020). Båda hållplatslägena kommer flyttas västerut men fortfarande ligga i anslutning till korsningen med Tylegatan. Då nästkommande hållplats västerut dras in föreslår Trafikverket att gång- och cykelbanan förlängas längs väg 11 till Ramsåsa, en sträcka på cirka 1,5 kilometer.



Illustrationskarta ur Trafikverkets vägplan.



Planområdet och de olika vägarna/gatorna i närområdet.

### Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 2,5 km från Tomelilla station där det finns tillgång till tåg, regionbussar och Skåneexpressen. Stationen är tillgänglig till fots, med cykel samt med bil. Vid Malmövägen (väg 11) finns hållplatsen Tomelilla Svampakorset för SkåneExpressen 5 mellan Lund och Simrishamn och SkåneExpressen 4 mellan Ystad och Kristianstad.

Hållplatsen norr om väg 11 kommer även fortsatt nås genom den refug som finns i korsningens spärrområde idag. Det upplevs enligt verksamma inom området förekomma vissa trafiksäkerhetsproblem i samspelet mellan trafik från industriområdet och gående som korsar väg 11 mot busshållplatsen. Fotgängarna fokuserar troligtvis på trafiken längs väg 11 och missar lätt fordon från Tylegatan som kommer bakifrån.



### Parkering, lastning och lossning

All parkering, lastning och lossning ska ske inom kvartersmark.

### Teknisk försörjning

#### EI

Planområdet är anslutet till elnätet som ligger inom E.ON:s verksamhetsområde för eldistribution. Inom planområdet finns en 130 kV regionnätluftledning (Stjärneholm – Tomelilla), en 10 kV lokalnätluftledning samt lågspänning 0,4 kV lokalnätsmarkkabel.

Markhöjden får ej förändras under eller invid ovannämnda ledningar. Föreskrifterna ställer också högre krav på en luftledning som är framdragen inom detaljplanelagt område jämfört med motsvarande ledning inom icke detaljplanelagt område. I 6 kap. 3 § med tillhörande tabell (ELSÄK 2008:1) skall område med detaljplan, den lägst belägna spänningsförande ledarens höjd över marken uppgå till minst 7,5 meter. För att säkerställa detta har en särskild förprojektering av området tagits fram i samband med detaljplanarbetet (Förprojektering, Västra industriområdet Tomelilla, Sigma Civil 2023-08-16).







vegetation, flaggstänger eller likande som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen.

För markkabel planläggs ett 8 meter brett u-område med markabeln i mitten. Inom området får det inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar.



Regionnätsslufsledningens östra stolpe vid dungen inom fastigheten Ramsåsa 37:1 sett från sydväst.

## Vatten och avlopp i plan

Norr om planområdet finns anslutningsmöjligheter till kommunalt vatten och avlopp.

### Dagvatten

Tyréns AB (2022-04-20) har på uppdrag av Tomelilla kommun genomfört en dagvattenutredning med syfte att ta fram en principlösning för hur dagvatten kan tas om hand, utreda vilka ytor som behövs för fördröjning av dagvattnet samt studera vad som händer vid större regn.

Då planområdet ska göras om från mestadels åkermark till verksamhets- och industriområde kommer andelen hårdgjorda ytor att öka, vilket ger ett ökat dagvattenflöde. Därför föreslås ett dagvattensystem med trög avledning och fördröjning i torra dammar innan vattnet rinner ut i recipienten. Den föreslagna recipienten omfattas av dikningsföretag och maximalt utsläppsflöde har anpassats efter dikningsföretagets dimensionerande flöde.

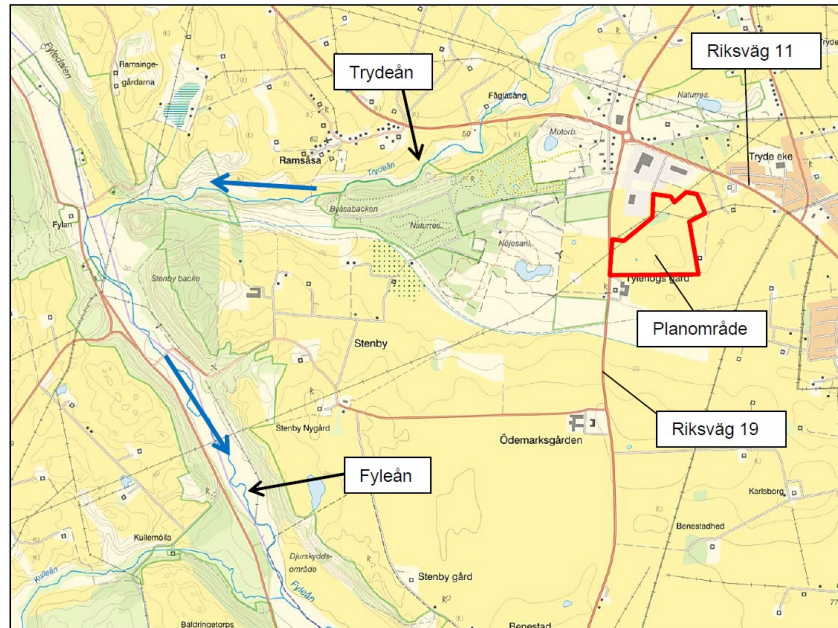
Det är viktigt att utforma höjdsättningen så att dagvattnet rinner ut från byggnader, så att inga instängda punkter uppstår och så att vattnet leds via rinnvägar till översvämningssytor, till exempel till områdena med naturmark. Höjdsättningen ska vara utformad så att inga byggnader skadas vid ett 100-årsregn.

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Nybroån (Trydeån, Fyleån), se Figur 3. Vattnet rinner västerut från planområdet via befintliga dikningsföretag till Trydeån. Trydeån rinner västerut och ansluter till Fyleån, som längre söderut ansluter till Nybroån. Nybroån



mynnar i Östersjön vid Köpingebro och Nybrostrand, se Figur 3 och Figur 4, se nedan.

Principen för planområdets avvattning visas i Figur 12 och 13, se nedan. Det södra avrinningsområdet föreslås att anslutas till i anslutningspunkt A. Det norra avrinningsområdet och det i mitten ansluts i anslutningspunkt B. Utloppspunkterna A och B är anslutningar till den befintliga kommunala dagvattenledningen som går längs västra kanten av planområdet. Denna leder sedan vattnet vidare ut i dikningsföretaget Tryde-Tylehögens df 1923, se figur 5.

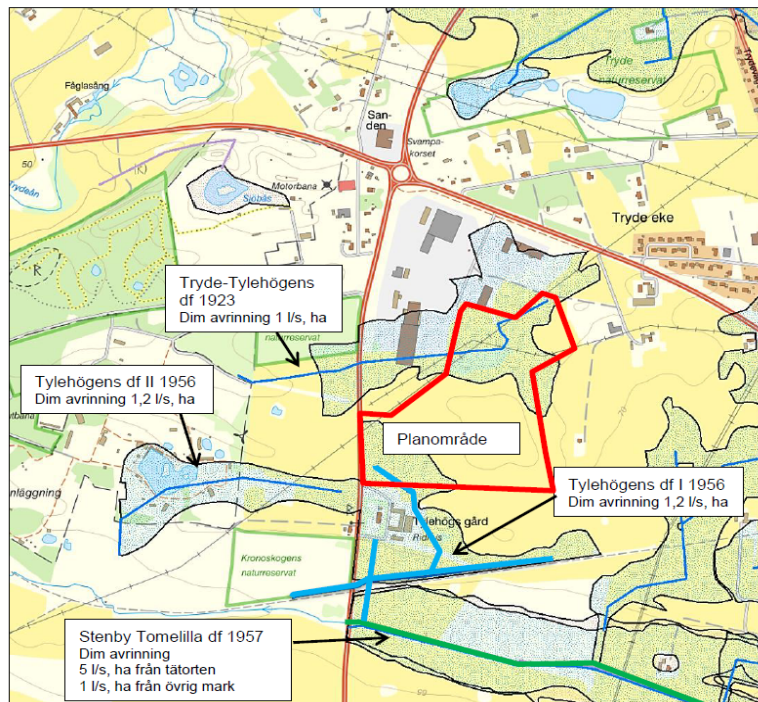


Figur 3. Planområdet och recipienter.

Illustrationen bygger på en äldre utformning av planområdet, avgränsningen stämmer inte men placeringen är den samma.

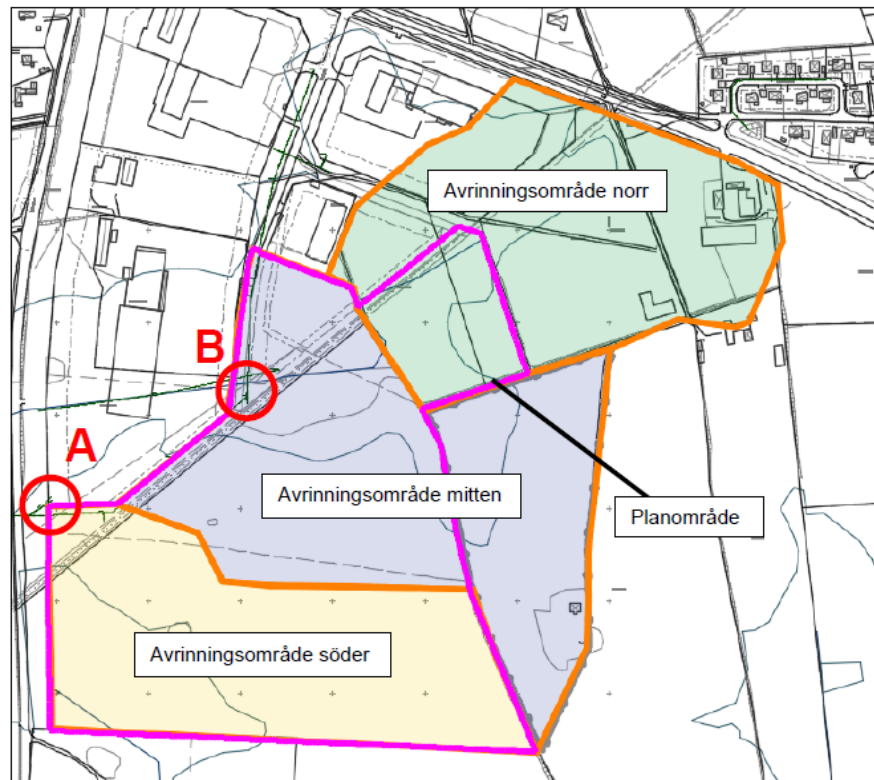


Figur 4. Dagvattnets rinnväg från planområdet (röd ring) till Östersjön.



Figur 5. Planområdet, dikningsföretag och båtnadsområde (Länsstyrelsen, Vatten och klimat, 2019)

Illustrationen bygger på en äldre utformning av planområdet, avgränsningen stämmer inte men placeringen är den samma.



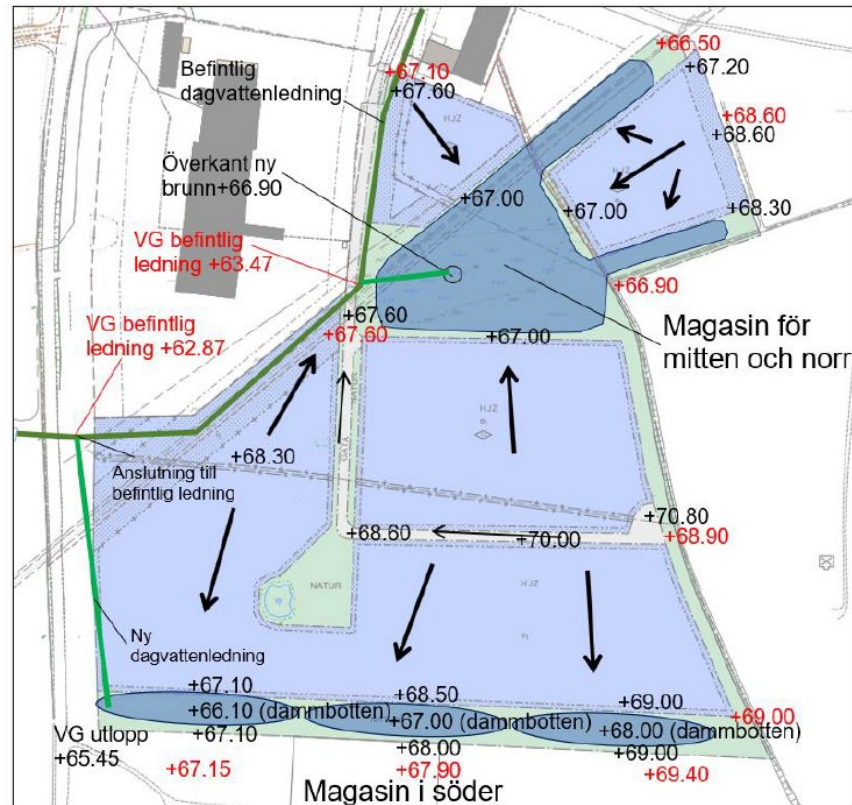
Figur 12. Avrinningsområden och principlösning för planområdet. Rosa linje visar planområdet och orangea linjer visar avrinningsområdena.

Fördröjning av dagvattnet från det södra avrinningsområdet föreslås ske i torra dammar, som placeras i grönområdet i södra delen av planområdet. För det mittersta och norra avrinningsområdet föreslås det att dagvattnet leds till det befintliga skogsområdet, samt till de två nedsänkta grönytorna i norra delen av planområdet - dessa ytor föreslås fungera som översvämningssytor. Se placering av ytorna i figur 13. I figur 13 visas även en grov, översiktlig höjdsättning av området.

De torra dammarna och nedsänkta ytorna föreslås ha en maximal släntlutning på 1:4 och vattendjup enligt figur 13. Ytorna (förutom det befintliga skogsområdet) föreslås utföras med tät botten, eftersom grundvattenytan står så högt i området.

I Figur 13 visas en principlösning av områdets dagvattenhantering. I den föreslagna lösningen ansluts dagvatten från hela området till den kommunala dagvattenledningen i väster, fast på två olika punkter längs ledningen. Den kommunala dagvattenledningen passerar väg 19 och ansluter till dagvattensystem genom Tosselilla. Kapaciteten i detta system är okänd och i det fortsatta arbetet bör det utredas. I denna utredning har ett relativt strängt utsläppskrav satts. Inför detaljprojekteringen kan möjligheten att ansluta den södra delen till Tylehögens diktningssystem utredas.

Ett förslag på grov höjdsättning har tagits fram och visas i figur 13. Inför den fortsatta planeringen av området bör en detaljerad höjdsättning genomföras för att säkerställa att det blir en rimlig masshantering. Som man kan se i Figur 13 visar denna utredning att de östra delarna av planområdet behöver höjas för att klara dagvattenhanteringen. Alternativt får markens infiltrationskapacitet utredas, för att se om avledning av dagvattnet genom infiltration är möjlig.



Figur 13. Principlösning för planområdets dagvattenhantering. Svarta pilar visar ytavrinning. Röda siffror visar befintliga markhöjder och svarta visar föreslagna höjder.

### MKN för vatten

För Trydeån och Fyleån finns gällande miljö kvalitetsnormer (MKN). Den ekologiska statusen har klassificerats som måttlig och den kemiska statusen har klassificerats till uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Detta beror bland annat på övergödning p.g.a. för hög halt av näringsämnen, samt för hög halt av kvicksilver och bromerad difenyleter. Betydande påverkanskällor bedöms vara bland annat urban markanvändning, jordbruk, transporter, enskilda avlopp samt försämrade framkomlighet i vattendraget p.g.a. vattenhinder (VISS, Örupsån-källa, 2019).

För Nybroån har den ekologiska statusen klassats som måttlig och den kemiska statusen som ej god. Det beror även här främst på för hög halt av näringsämnen, hög halt av ammoniak och nitrat, mänsklig påverkan på vattendragets form samt för hög halt av bromerad difenyleter och kvicksilver. Betydande påverkanskällor är bland annat närliggande reningsverk, närliggande brandövningsplats, urban markanvändning, jordbruk och enskilda avlopp.

### Systemhandling VA

Dagvattenhanteringen inom planområdet har studerats ännu djupare i samband med framtagande av detaljplanens granskningshandlingar då en systemlösning tagits fram (Systemlösning VA, PM1 Västra Industriområdet, Sigma Civil 2023-08-16).

### VATTEN

V160PE i gata för södra delen. Antaget sannolikt flöde maximal timförbrukning 0,8 liter/sekund och hektar enligt Svenskt Vatten. Motsvarande ca 8 liter/sekund för industritomter på södra delen.



Antaget flöde i brandpost med 15 m vattenpelare 20 liter/sekund. Vid uttag i en brandpost har medelförbrukning 0,4 liter/sekund och hektar antagits för förbrukning. V160PE klarar uttag i en brandpost med 15 m vattenpelare kvar. Vid normalförbrukning blir hastighet i ledning låg. I detaljprojektering behöver eventuella åtgärder utredas.

#### SPILLVATTEN

S200 i gata för södra delen i ca 7 promilles lutning. Antaget flöde 1 liter/sekund och hektar då det inte finns kännedom om framtida verksamheter. Motsvarande 10 liter/sekund för industritomter på södra delen. S200 i 7 promille klarar 27 liter/sekund vilket ger över 1,5 ggr säkerhet och anses ok.

Del av fastighet i västra delen kan få svårt med självfall i sin sydvästra del. Om man vill ha spillvattenenheter där kan krävas pumpning alternativt höjning av markytor. Fastighet i nord-östra delen kan med lämplig höjd på färdigt golv och beroende på verksamhet sannolikt anslutas med självfall. Men det kan ändå vara värt att beakta möjlig pumplösning i detaljprojekteringskede.

Kapacitet på befintlig pumpstation kan behöva utredas separat.

#### DAGVATTEN

Dagvatten föreslås fördröjas i dammar i enlighet med dagvattenutredning. I förslaget har hänsyn tagits till de ökade volymer man får genom kravet 1 liter/sekund och hektar. I dagvattenutredning antogs tidigare något högre utsläppsflöde vid kraftiga regn. Del av nytt område med lutning söderut har lika dagvattenutredning förslag på fördröjningsdamm i gräns i söder. För område med lutning norrut föreslås större damm och översvämningssyta i naturmarksområde. I gata läggs dagvattenledning med lutning norr respektive söderut. Till ledning ansluts fastigheter, via serviser och gatuvatten. De fastigheter som kommer att gränsa mot ytor med dammar och föreslås få serviser för dagvatten direkt mot dessa

Dagvattensystemet med föreslagen fördröjning kommer vid kraftiga och ihållande regn att dämmas upp mot marknivå i förbindelsepunkter. Viktigt att höjdsättningar på fastighet anpassas för dämning.

#### GATA

Gata föreslås få trög dagvattenhantering med svackdiken. Svackdiken ansluts till ledning i gata med ytvattenbrunnar. Placering bestäms i samband med detaljprojektering. Servicevägar i allmän platsmark för dammar, utlopp och serviser behövs. Servicevägar höjdsätts för ytlig avvattning

#### SKYFALL

Naturliga rinnvägar bör skapas mot och längs gator med svackdiken till dammar/översvämningssytor. Servicevägar för dammar bör höjdsättas för skyfallsavrinning samt tillåtas att översvämmas. Skyfallsvolymer från dagvattenutredning har som tidigare nämnts använts och ryms vid behov i översvämningssytor.

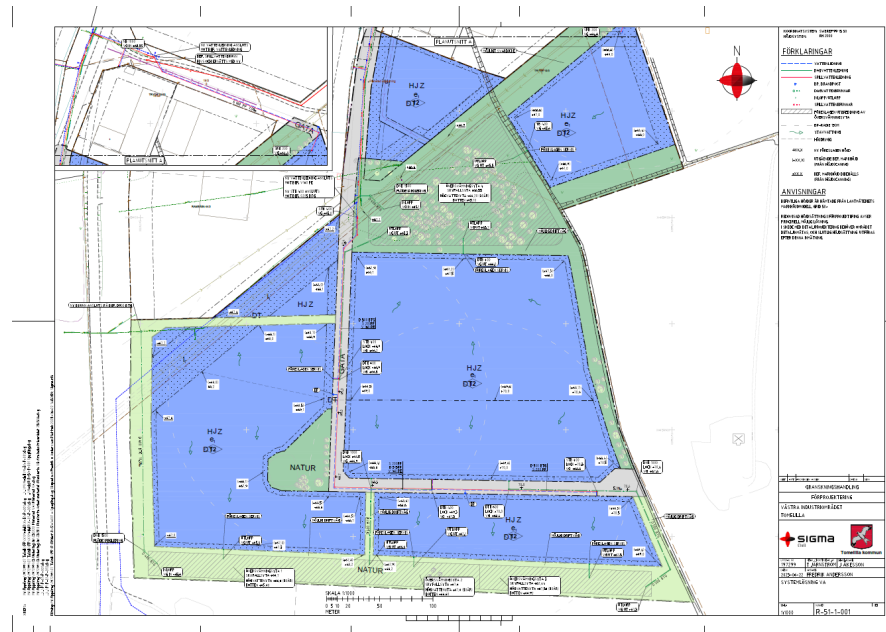
Dammar/översvämningssyta i söder delas upp i olika nivåer för att få erforderlig volym. Kontrollerad bräddning behöver utföras mellan



indelningar för att få ut maximala volymer. Översvämningsyta i norr är instängd. Det medför att man behöver kunna dämna mycket för att undvika översvämning på fastigheter norr om nytt planområde. Inmätning i befintligt område bör utföras vid detaljprojektering för att kontrollera eventuellt behov av hantering vid skyfall. Ingen ny skyfallsanalys har gjorts i detta skede.

### FÖRDRÖJNINGSDAMMAR

Enligt dagvattenutredning är grundvatten delvis högt i området. Det kan ge behov av täta dammar. Grundvattennivåer behöver utredas vid detaljprojektering. Utsläpkskravet 1 liter/sekund och hektar ger relativt djupa fördröjningsdammar och relativt långa tömningstider. Dammarna kan därför behöva hägnas in av säkerhetsskäl.



Illustrationen bygger på en äldre utformning av planområdet, men dagvattensystemet är det samma.

### Avfall

Avfall ska hanteras enligt kommunala föreskrifter.

### Markundersökningar

#### Geoteknisk undersökning

En geoteknisk fältundersökning har genomförts av Sweco inom fastigheten Ramsåsa 12:1 i syfte att klarlägga jordförhållanden och grundläggningsförutsättningar för planerat industriområde.

Hela undersökningsområdet är delvis kuperat och nivåskillnaderna är relativt stora, varpå terrassering/balansering av området bedöms behövas. Områdets höjdsättning måste stämmas av mot den förprojektering som gjorts av vägar och dagvattensystem för att det ska fungera med fri höjd under högspänningsledningen.

Grundläggning av byggnader, gator och andra körytor samt andra anläggningar bedöms kunna utföras, utan extra förstärkningsåtgärder,



direkt mot befintlig jord, efter det att den ytliga mullhaltiga sandjorden schaktats bort.

De, huvudsakligen inom områdets norra delar förekommande siltiga jordlagren, är till övervägande del mycket tjällyftande och flytbenägna vid bearbetning i samband med vattenöverskott (regn eller grundvatten). Grundvattenytans läge i förhållande till schaktbotten samt förekommande jordars känslighet för vatten måste beaktas i samband med schaktarbetens utförande.

När plan- och höjdlägen för planerade byggnader, gator och andra anläggningar är kända rekommenderas att det utförs en för respektive anläggning objektspecifik geoteknisk utredning.

## Markradonmätning

Rapport om markradonmätning i Tomelilla kommun, Ramsåsa 12:1, från 2007-04-30 utförd av Radonanalys – GJAB inkluderar till viss del planområdet.

Mätpunkterna inom och närmast planområdet visar på både lågriskmark, normalriskmark samt högriskmark. Övervägande värden i norr närmst befintligt verksamhetsområde visar på högriskmark.

Kommunen bedömer att all mark inom planområdet bör behandlas som högriskmark till dess att halten kan påvisas vara lägre. Högriskmark innebär krav på radonsäkert byggande. Om lägre halter kan påvisas räcker radonskyddat byggande.

## Trafikutredning

Sigma Civil (2022-03-08) har på uppdrag av Tomelilla kommun genomfört en trafikutredning. Utredningen syftar till att utreda behoven av åtgärder kring korsningen mellan väg 11 och Tylegatan i och med den trafikökning som förväntas på grund av exploateringen av industriområdet.

Trafikutredningen föreslår nedanstående åtgärder för planområdet.

### Sänkt hastighet

Den enklaste trafiksäkerhetshöjande åtgärden kring korsningen mellan väg 11 och Tylevägen är sänkt hastighet. Åtgärden skulle minska behoven av större ombyggnad av korsningen även på längre sikt, troligtvis även om området skulle byggas ut i ytterligare etapper. Hastighetssänkning är också lämpligt för Tylegatan där oskyddade trafikanter förekommer tillsammans med motorfordonstrafiken. Hastigheten i de punkter där oskyddade trafikanter korsar körbanan bör säkras till max 40 km/h. Tylegatan saknar idag skyltad hastighet.

### Korsningsutformning

Någon större ombyggnad av korsningen mellan väg 11 och Tylegatan är inte motiverad, eventuellt kan ett vänstersvängfält behövas på väg 11. Detta kan också vara fullt tillräckligt när hela planområdet och även ytterligare etapper av kommande områdets framtida utbyggnad är klar. Sänkt hastighet i korsningspunkten skulle också minska behoven av ett vänsterkörfält men körfältet skulle kunna vara positivt ur trafiksäkerhetsperspektiv.





En refug på Tylegatan är lämplig för att styra de oskyddade trafikanterna och dela upp deras passage i två steg. Likaså skulle refugen på väg 11 kunna förstärkas för att öka tryggheten och säkerheten. Båda passagerna för oskyddade trafikanter bör hastighetssäkras för att garantera låga hastigheter i dessa punkter. Eftersom vägbredden är stor skulle ett vänstersvängskörfält tillsammans med förbättringar för oskyddade trafikanter troligtvis kunna genomföras utan att ny mark behöver tas i anspråk.

### **Hållbart resande**

Vid sidan av sänkt hastighet och fysiska åtgärder i anslutning till korsningen bör gående, cyklister och kollektivtrafikresenärer generellt prioriteras högre i området. En gång- och cykelbana längs Tylegatan bör ses som en självklarhet för att säkerställa att resande med dessa trafikslag kan ske på ett tryggt och säkert sätt. Beaktas samtidigt de oskyddade trafikanternas plats i samband med bygglovsprocesserna för den planerade utbyggnaden kan det säkerställas att dessa får en tydlig plats mellan det framtida gatunätet och de slutgiltiga målpunkterna.

### **Parkering**

Vid sidan om att eftersträva en utformning som gynnar gående och cyklister bör kommunen i utvecklingen av området även arbeta för att underlätta samnyttjande av bilparkering. Fastighetsindelningar som underlättar gemensamma parkeringsplatser är exempel på åtgärder som bör eftersträvas. Generellt bör kommunen styra mot en behovsbaserad parkeringsplanering och arbeta för att överkapacitet undviks. Att säkerställa att cykelparkering förekommer i lämplig omfattning och placeras i attraktiva lägen är också viktigt. Utformningen av cykelparkering kan bidra till att öka andelen som cyklar, exempelvis genom väderskydd och bra låsanordningar.

## **Planförslag**

### **Bebyggelse**

Planområdet är idag obebyggt. Planen tillåter industri (J), handel (H) och verksamhet (Z). För planområdet sätts byggrätten till 15 meter nockhöjd, 25 graders största takvinkel och med en exploateringsgrad på 50%. Sammanlagd yta kvartersmark är cirka 125 000 m<sup>2</sup>.

Området ligger avskilt från tätorten nära de större vägarna som finns i kommunen vilket gör det lämpligt ur transportsynpunkt.

### **Teknisk försörjning**

#### **E1**

Framtida verksamheter kommer med största sannolikhet förbruka mer el än nuvarande situation. Detta innebär att kapaciteten i elförsörjningen måste ökas för att möta framtida behov. Inom delar av planområdet får mindre transformatorstationer placeras (e<sub>1</sub>).



## Vatten och avlopp

Nya ledningar för vatten och avlopp krävs vid ett genomförande av detaljplanen samt att verksamhetsområde för dagvatten behöver utökas till hela planområdet.

När detaljplanen vinner laga kraft ska beslut om anslutning till verksamhetsområde för VA tas i Kommunfullmäktige.

Illustrationen som hör till plankartan visar på en möjlig fastighetsindelning för framtida etableringar.

## Dagvatten

Områden för hantering av dagvatten har avsatts inom de delar som betecknats med Natur och dagvatten kommer i slutändan ledas ut till dikningsföretag väster om väg 19.

Vid plangränsen i norr finns dagvattenledningar som mynnar ut i dike väster om väg 19.

När detaljplanen vinner laga kraft kommer planområdet anslutas till verksamhetsområde för dagvatten enligt den dagvattenutredning som tagits fram.

## Luftledning

Befintlig luftledning som löper genom planområdet säkras genom att ett 32 meter brett område försetts med bestämmelser som förhindrar att marken bebyggs. Kommande gata under luftledningen har i korsningspunkten försetts med bestämmelse angående höjd på gata för att säkerställa fri höjd under ledningen.

## Gator, trafik och utfart

Infart från väg 11 visar i trafikutredning att i den studerade korsningen finns det goda förutsättningar att avvakta med en ombyggnad baserad på kapacitet och framkomlighet men ombyggnad för att främja gång- och cykeltrafiken samt trafiksäkerheten är desto mer väsentligt redan i ett tidigt skede. Det skulle i samband med sådana åtgärder även kunna möjliggöras för ett vänstersvängskörfält till området. Förutsättningarna att bygga om korsningen och förbättra förutsättningarna för gående och cyklister kan med fördel studeras inom framtagandet av ett utformningsförslag för korsningen där utrymme för samtliga trafikslag beaktas.

Ny industrigata med vändplats planläggs för att underlätta kommande trafik.

Inom allmänplatsmark NATUR ska gång- och cykelvägar kunna anläggas för att göra planområdet lättillgängligt och användarvänligt.




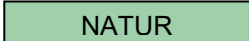
# Planbestämmelser

## Planbestämmelser i plankartan med redovisning av stöd i plan- och bygglagen (2010:900)

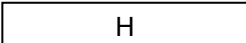
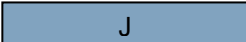
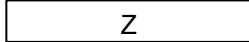
Följande planbestämmelse införs inom planområdet

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmänna platser med kommunalt huvudmannskap

	Gata (PBL 4 kap 5§ punkt 2)
	Naturområde (PBL 4 kap 5§ punkt 2)

#### Användning av kvartersmark

	Detaljhandel (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
	Industri (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
	Verksamheter (PBL 4 kap 5 § punkt 3)


### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

#### Utformning av allmän plats

dagvatten	dagvattensystem får anordnas (PBL 4 kap. 5 § punkt 2)
+0.0	Markens höjd över angivet nollplan (PBL 4 kap. 5 § punkt 2)

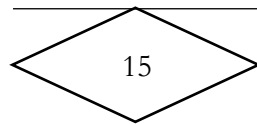
### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### Bebyggandets omfattning

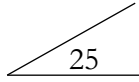
e <sub>1</sub>	Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighet är 50 % (PBL 4 kap. 11 § punkt 1)
e <sub>2</sub>	Transformatorstation får placeras inom kvartersmark (PBL 4 kap 10§)
	Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap. 11 § punkt 1)

#### Utformning

f <sub>1</sub>	Ledningsstolpe får uppföras till en totalhöjd om 30 meter (PBL 4 kap. 16§ punkt 1))
----------------	---



Högsta nockhöjd i meter (PBL 4 kap 16§ punkt 1)



Största takvinkel i grader (PBL 4 kap 16§ punkt 1)

### Markens anordnande och vegetation

$n_1$  Marken får inte användas för parkering (PBL 4 kap 13§ punkt 3)

### Administrativa bestämmelser

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen fått laga kraft.  
(PBL 4 kap 21 §)

#### Markreservat

$u_1$  Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. (4 kap 6§)

$u_2$  Markreservat för allmännyttig luftledning. (4 kap 6§)



# Konsekvenser

## Behovsbedömning av miljöbedömning

En behovsbedömning av miljöbedömning enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen och 6 kap. 11 § miljöbalken är genomförd och kommunen bedömer att en MKB inte behöver upprättas.

## Miljökonsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att jordbruksmark exploateras för att utveckla samhällsfunktioner. Uppförande av industri, handel och verksamheter ses som en förlängning av redan befintligt industriområde och därmed finns redan en inverkan på jordbruksmarken. Som komplement till industribebyggelsen och för att kunna hantera dagvatten inom planområdet planläggs fördröjningsmagasin som torra dammar och svackdike inom bestämmelse NATUR.

Delar av den biotopskyddade miljön skyddas genom att marken planläggs som allmänplatsmark NATUR. Planförslaget ger därmed skydd för miljön. Grönstrukturen binds samman och biologisk mångfald och ekosystemtjänster som dagvattenhantering gynnas samt möjliggör för rekreation inom planområdet.

## Sociala konsekvenser

Utbyggnaden av det nya industri -och handelsområdet kan skapa nya arbetstillfälle vilket ökar Tomelillas attraktivitet och möjlighet för kommunens invånare att kunna arbeta inom sin bostadsort. Att arbeta och bo på samma ort underlättar vardagslivet med kortare pendlingstider vilket ger mer tid åt fritid och återhämtning.

## Fastighetskonsekvenser

Planförslaget tillåter liknande användning som befintlig verksamhet. Kommande verksamheter anses därför inte påverka industrifastigheterna norr om planområdet.

I söder läggs ett 30 meter brett naturområde som skyddande barriär mot befintlig hästgård.

Övriga fastigheter öster om detta planområde utgör råmark för fortsatt utbyggnad.

Exploateringsytan inom hela planområdet är cirka 62 500 kvm (50 % av all tomtmark).

# Genomförande

## Organisatoriska frågor

### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen. Detaljplanen gäller även efter



genomförandetidens utgång, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning för förlorad byggrätt.

### Tidplan för upprättande av detaljplan

Samråd	September 2020
Granskning	Sommar 2024
Antagande	Höst/vinter 2024
Laga kraft	Vinter 2024/2025

Tidplanen är preliminär och kan ändras under planarbetets gång.

### Ansvarsfördelning

Detaljplanearbete – Tomelilla kommun, Näringsliv och exploatering

Grundkarta – Tomelilla kommun, Näringsliv och exploatering

Genomförande av detaljplan – Fastighetsägaren

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Rättigheter

#### Ledningsrätt tele

Till förmån för Sydkraft Elnät Syd AB (idag E.ON Energidistribution AB) har upplåtits ledningsrätt (LM: 1264-752.1) att för all framtid bibehålla teleledningar (optokablar – luftledning) med tillbehör såsom stolpar, stag, linor och jordtag. Ledningsrätten avser ledningar med sträckning enligt kartbilaga KA 1-10. Ledningshavaren har rätt till tillträde till berörda fastigheter och rätt att fälla för ledningarna hinderliga eller för dess säkerhet farliga träd och buskar.

Fastighetsägaren får inte i ledningens närhet ändra markanvändningen, anordna upplag eller ändra marknivån så att ledningens bibehållande äventyras.

Fastighetsägaren får inte, utan att i god tid ha inhämtat ledningshavarens medgivande spränga, fälla träd, schakta eller på annat sätt ändra marknivån eller vidta annan åtgärd som kan medföra fara för ledningarna eller medföra att ledningarna kan vålla skada på person eller egendom.

#### Jordkabel

Till förmån för Sydkraft Aktiebolag (idag E.ON Energidistribution AB) har upplåtits avtalsservitut (LM: 11-IM2-92/2343.1) inom fastigheten Ramsåsa 37:1, vid Tylehögsgård N. Ledningsrättsägaren har för all framtid rätt att obehindrat tillträda egendomen för tillsyn, underhåll, omläggning och reparation av ledningen.

#### Justering ledningsrätter



Samtliga ledningsrätter måste anpassas eller förnyas för att passa den nya planutformningen, detta görs i samband med fastighetsindelningen av planområdet.

### **Nya fastigheter inom planområdet**

Inom planområdet kommer fastighetsstrukturen anpassas efter detaljplanen och kommande fastighetsbildningar.

En ny industrigata planläggs i den centrala delen av planområdet, den löper från norr ner till den östra gränsen.

Kommunen ansöker om och står för kostnaderna för fastighetsbildning.

### **Ekonomiska frågor**

#### **Planekonomi**

Framtagandet av detaljplanen, planhandlingar och underlag bekostas av framtida fastighetsägare/exploatör genom att planavgift tas ut i samband med bygglov för åtgärder inom planområdet.

#### **Genomförandekostnader**

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder och anläggningar som krävs för ett genomförande av detaljplanen inom kvartersmark.

Kostnader för anläggande av gator, gång- och cykelvägar och grönområden bekostas av kommunen.

Ledningar och anläggningar för vatten, avlopp, dagvatten bekostas genom avgiftsfinansiering från kommunens VA-bolag.