



## Planbeskrivning

### Detaljplan för Västra industriområdet syd



Planområdet är beläget utmed riksväg 19.



## 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

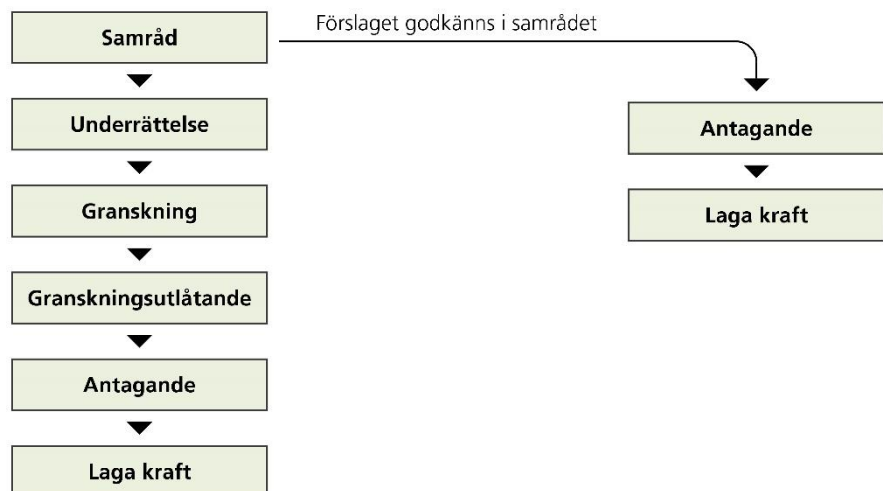
Processen för detaljplanen följer plan- och bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Detaljplanen hanteras enligt standardförfarande enligt de lagändringar som trädde i kraft 1 januari 2015. Standardförfarande tillämpas eftersom förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen, länsstyrelsens granskningsyttrande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

### Planprocessen

Detaljplanen hanteras med standardförfarande. I det fall samrådskretsen godkänner planförslaget i samrådskedet kan detaljplanen gå direkt till antagande (begränsat förfarande).

#### Standardförfarande

#### Begränsat förfarande





## Handlingar

### Planhandlingar

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

### Övriga handlingar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Dagvattenutredning Västra Industriområdet, Tyréns, 2020-03-03
- 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
- Detaljplanen för Svampakorset, S 71 (LM: Spl 11-TOM-1213/75), vunnna laga kraft 1975-03-19
- Ändring av detaljplan för kv Champinjonen m.fl, S 117 (LM: Dp 1160-P93/0922), vunnna laga kraft 1993-10-27

Övriga handlingar finns tillgängliga på kontoret för Samhällsbyggnad, Tomelilla kommun.

## Planens bakgrund, syfte och huvuddrag

### Bakgrund och syfte

Senaste åren har förfrågan ökat på industrimark i Tomelilla. Syftet med detaljplanen är att skapa nya möjligheter för handel och industri i Tomelilla.

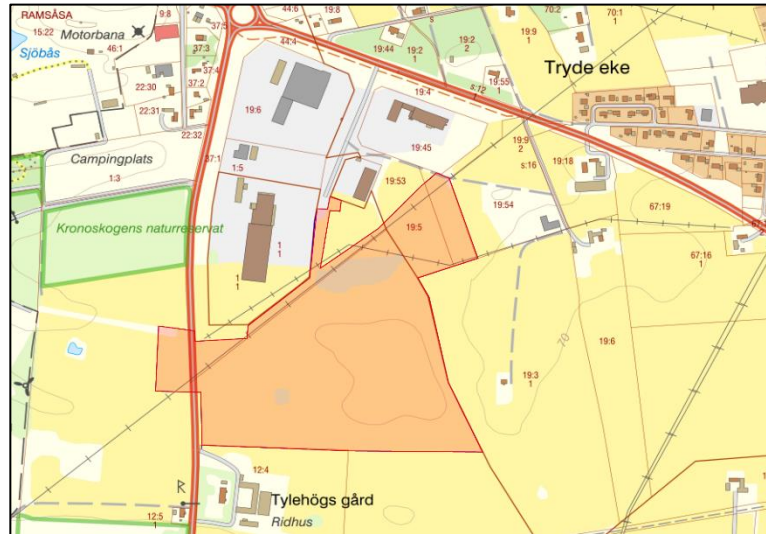
### Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2015-09-28 (§ 163) att ge samhällsbyggnad i uppdrag på fastighetsägaren bekostnad att för prövning utarbeta förslag till ny detaljplan.

## Plandata

### Läge

Planområdet ligger nordväst om Tomelilla centralort och angränsar till riksväg 19 i väster samt verksamhetsområde med riksväg 11 i norr. I söder och öster angränsar planområdet till jordbruksmark.



Den röda markeringen visar området som detaljplanen avser.

### Areal

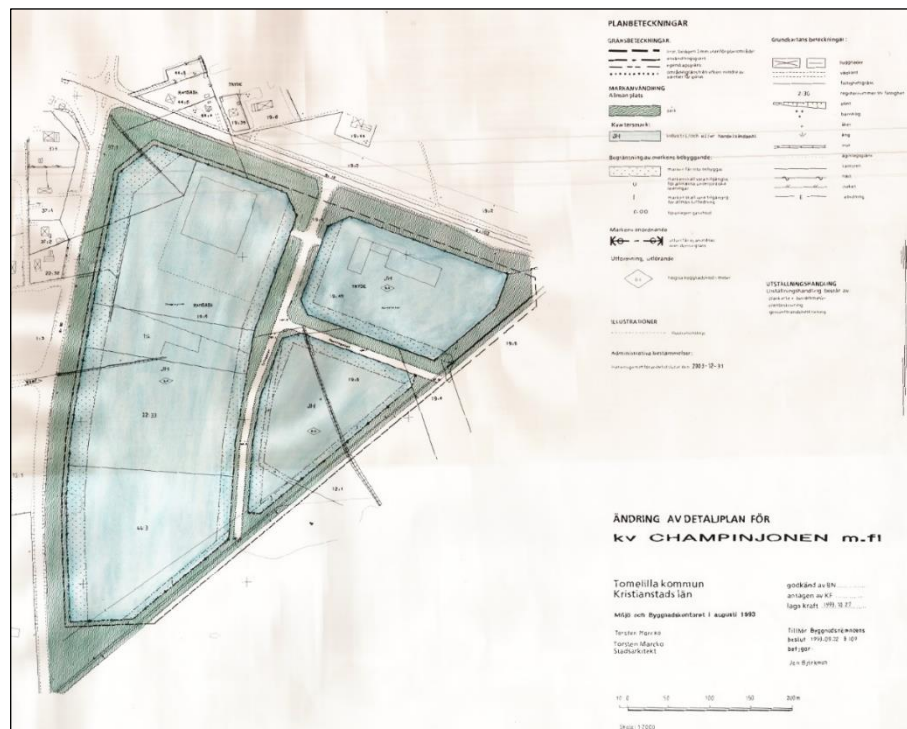
Området för detaljplanen omfattar delar av fastigheterna Ramsåsa 12:1 Ramsåsa 37:1, Tryde 19:4 och Tryde 19:5 med en sammanlagd area på ca 19, 8 ha.

### Markägoförhållanden

Fastigheterna Ramsåsa 12:1, Ramsåsa 37:1, Tryde 19:4, och Tryde 19:5 ägs av Tomelilla kommun.

### Plansituation

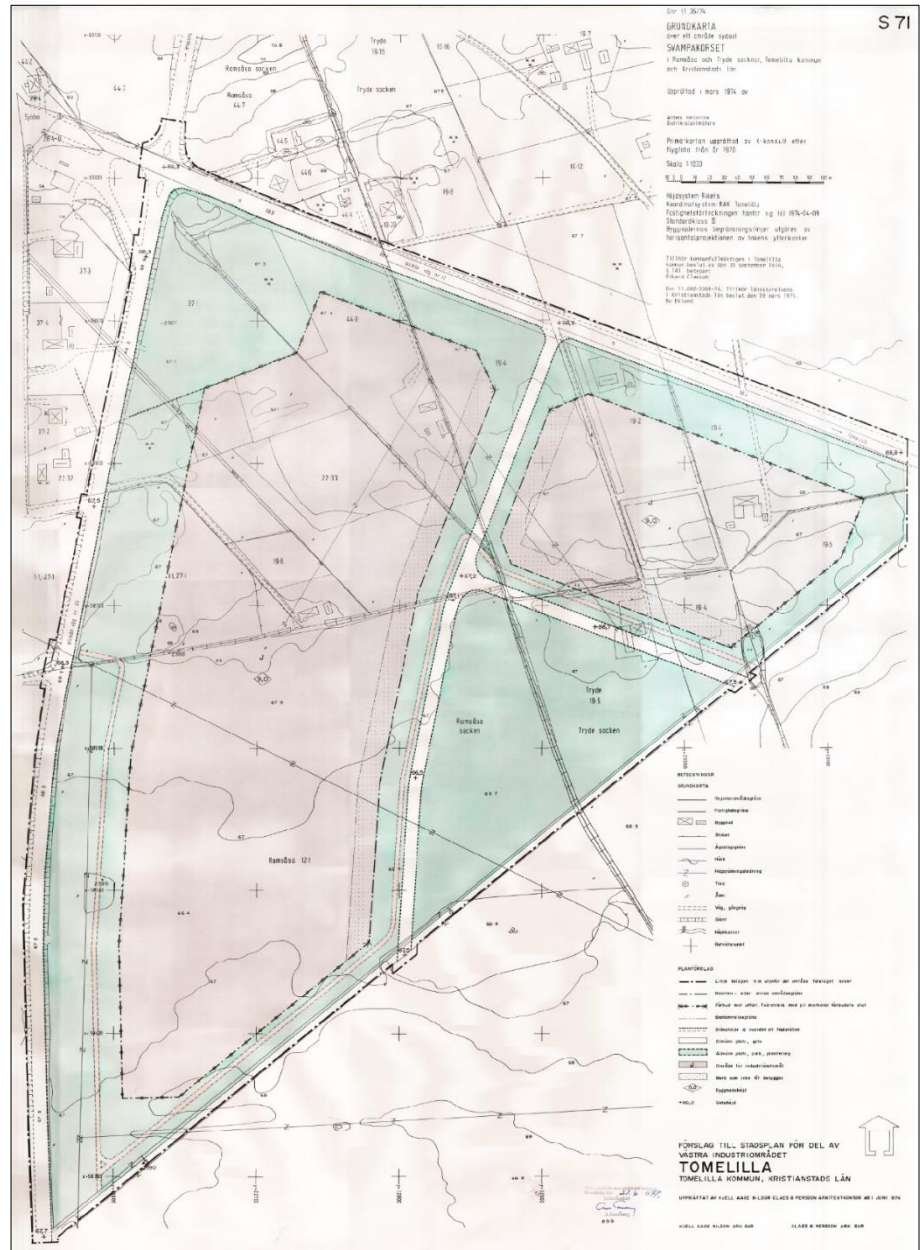
Planområdet är delvis detaljplanlagt. För området norr om planområdet och en bit in i planområdet gäller detaljplan för Svampakorset, S 71 (LM: Spl 11-TOM-1213/75), som vann laga kraft 1975-03-19, samt ändring av detaljplan för kv Champinjonen m.fl, S 117 (LM: Dp 1160-P93/0922) som vann laga kraft 1993-10-27.



Gällande 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. Planområdets byggrätt är begränsad av mark som inte får förses med byggnad (prickmark). Byggrätten begränsas även av mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (u), samt mark som ska vara tillgänglig för allmän luftledning (l). Det finns planbestämmelse om att utfart ej får anordnas över vissa fastighetsgränser. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 6 meter för kv Kantarellen och 9 meter för kv Champinjonen och den sydöstra delen av planområdet.

I angränsning till detaljplan S 117 längs väg 11 och 19 gäller detaljplan S 71 som omfattar allmän platsmark i form av park och plantering samt gata.



Gällande detaljplan för Svampakorset (S 71), vunnit laga kraft 1975-03-19.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I Översiktsplan 2025 ligger planområdet inom utbyggnadsriktningen för verksamhet. Detaljplanen strider således inte mot intentionen för översiktsplan.



Utsnitt från Översiktsplan 2025

### 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 har inte pekats 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.

Markområdet är flackt och nya gång- och cykelvägar kan anläggas med full tillgänglighet.

### Miljömål 2014 - 2020

Kommunfullmäktige antog 2013-11-27 (§ 166) miljömål 2014 - 2020 för Tomelilla kommun. Miljömålen är desamma som de regionala miljömålen.

### Åtgärder för miljömålen 2015 - 2020

Kommunfullmäktige antog 2015-03-30 (§ 26) ett åtgärdsprogram för miljömålen 2015 - 2020 för Tomelilla kommun. Åtgärdsprogrammet är uppdelat i sex utmaningar. Planens genomförande bedöms att förbättra vattenstatusen i recipient för dagvatten.



# Förutsättningar

## Pågående markanvändning

### Jordbruksmark

Planområdet utgörs i dagsläget till största del av jordbruksmark.

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.”*

Lantbruksnämnden i fd Kristianstad län gjorde 1974 en jord- och skogsbruksklassificering för Kristianstads län vilken digitaliserades 1999. Åkermarksklassningen i materialet är klassat i en skala mellan 1 och 13. Nordöstra delen av planområdet är utifrån detta klassificerad som åkermarksklass 4, södra delen av planområde som åkermarksklass 5.



**Planområdet tillhör åkermarksklass 4 och 5 av 13, medan en del är oklassificerad.**

### Industri och handel

Norr om planområdet finns detaljplanelagt område för industri- och handelsändamål. Verksamheter i det intilliggande området utgörs av bland annat åkeri, maskinförsäljning, butikinredningsföretag och uthyrning. Nordost om planområdet finns även bilhandlare.

### Hästhållning

Söder om planområdet ligger Tylehögs Gård som är en verksam hästgård.





Tylehøgs Gård söder om planområde med staket i plangräs, sett från öst.

Djurhållning i allmänhet medför olika typer av påverkan på omgivningen. De mest typiska störningarna, eller olägenheter som är det lagtekniska begreppet, är lukt, flugbildning, damning, höga ljud (höfläktar, råmanden tidiga morgnar) skarpt ljus (vid ridbanor) och annat. I fråga om hästar tillkommer risken för spridning av allergen.

Detaljplanen avser inte några känsliga miljöer som bostäder, skolor, förskolor, daghem m.m. Kommunen bedömer därför att något särskilda riktlinjer för skyddsavstånd behöver beaktas.

## Natur och rekreation

### Mark och vegetation

Marken inom planområdet består i huvudsak av jordbruksmark av vilken större delen är odlad. En mindre del av marken är skogsdungar eller våtare mark som inte kan brukas.

Inom området finns inga kända föroreningar och markens tidigare användningen tyder inte heller på att det inte finns några. Inga föroreningar har hittats vid tidigare geotekniska undersökningar. Därför har inga nya markundersökningar gjorts.

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

### Parker och rekreationsområden

Inom planområdet finns parkmark som utgörs av grönytor av gräs längs riksväg 19. Väster om planområdet och riksväg 19 ligger Kronoskogen som utgör ett viktigt rekreationsområde för centralorten Tomelilla med omnejd.

Enligt gällande översiktsplan ska en sammanhängande grönstruktur och gröna stråk skapas i Tryde där planområdet är placerat. De gröna stråken ska tillgängliggöra och länka samman tätorten med friluftslivs- och rekreationsområden.

### Naturresevat

Väster om planområdet finns naturresevat utpekade av Naturvårdsverket för skyddad natur (LM: NR 1270-P123).



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

## Biotopskydd

Inom planområdet finns såväl stengärde som åkerholmar, stenrös och mägergrav som bidrar till en biologisk mångfald. Stenmurar (stengärde) går dels utmed planområdets sydvästra gräns och skär dels genom planområdet från den sydvästra gränsen mot norr. Inom planområdets södra del finns dessutom två åkerholmar. Både stenmurarna och åkerholmarna 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.

Det kommer krävas dispens att ta bort eller flytta faktorer som omfattas av biotopskyddet.



Den norra mindre åkerholmen/stenröse inom planområdet, sedd från söder.



Den södra större åkerholmen/mägergraven inom planområdet, sedd från väst.



Stengärde i planområdets östra gräns.



Stengärde i planområdets östra gräns, sett från söder.

## Kulturmiljö

### Landskapskaraktär

Planområdet ligger inom landskapskaraktärområdet *Södra mellanbygden* som präglas av ett mosaikartat odlat backlandskap.



## 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 då berörd mark planläggs som allmänplatsmark Natur med begränsad byggrätt.

## Fornlämningar

Planområdet omfattar inga kända fornlämningar. Skulle fornlämning påträffas vid markingrepp ska dessa omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

## Riksintressen

### Riksväg 11 och 19

Genom planområdet går väg 19 och vägnät för riksväg 11 ligger norr om planområdet. Riksväg 11 är av särskild betydelse för regional eller interregional trafik. Vägen förbinder Österlen med Malmö/Lund. Riksväg 19 delen Kristianstad-Ystad är av särskild betydelse för regional eller interregional trafik. Vägen är en viktig förbindelse mellan nordöstra och sydöstra Skåne samt till Ystad hamn.

Planområdet omfattar del av riksväg 19 och berör därmed riksintresse för kommunikation.

Riksintresset för riksväg 11 bedöms inte påverkas av detaljplanen.

## Samhällsservice och kommersiellt utbud

### Mataffär/apotek/skolor m.m.

Inom planområdet finns ingen offentlig och kommersiell service. På ett avstånd av drygt 2,5 km nås offentlig och kommersiell service i form av bland annat mataffär, apotek, skolor, vårdcentral och bank. Servicen är tillgänglig till fots, med cykel samt bil.

## Gator och trafik

### Bil-, gång- och cykeltrafik

Planområdet angränsar till Riksväg 19 i väster och Malmövägen (riksväg 11) i norr.

Längs med Malmövägen norr om planområdet mot Tomelilla centrum finns det en separerad gång- och cykelväg som vid genomförande av detaljplanen kopplas till planområdet via nya grönområden.

## Kollektivtrafik

Planområdet ligger ungefär 2,5 km meter från Tomelilla station där det finns tillgång till tåg, regionbussar och Skåneexpressen. Stationen är tillgänglig till fots, med cykel samt med bil. Vid Malmövägen (riksväg 11)



finns hållplatsen Tomelilla Svampakorset för SkåneExpressen 5 mellan Lund och Simrishamn och SkåneExpressen 4 mellan Ystad och Kristianstad.

## Parkering, lastning och lossning

All parkering, lastning och lossning ska ske inom kvartersmark.

## Teknisk försörjning

### El

Fastigheten är ansluten 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 lokal islast/+50°C för 130 kV ledningen.

6 kap. 5 § starkströmsföreskrifterna reglerar minsta tillåtna horisontella avstånd mellan kraftledning och närmsta byggnadsdel på en byggnad. För en ledning på 130 kV gäller ett minsta horisontellt avstånd på 10 meter från yttersta fasledare på kraftledningen till närmsta byggnadsdel, för 10 kV luftledningen gäller 5 meters avstånd och mark med byggförbud.

Plankartan tar hänsyn till bestämmelser för el genom att avsätta ett 40 meter brett område med mark med byggförbud under befintliga luftburna elledningar. Genom att förse mark med byggförbud försvinner möjligheten att uppföra byggnader som kan komma att störa E.ON' s ledningar.





Regionnätslufsledningens västra fundament inom fastigheten Ramsåsa 37:1 med riksväg 19 i bakgrunden, sett från öster.



Regionnätslufsledningens östra fundament vid dungen inom fastigheten Ramsåsa 37:1 sett från sydväst.



Regionnätslufsledningens fundament inom fastigheten Tryde 19:4, samt i bakgrunden vid dungen inom fastigheten Ramsåsa 37:1, sett från nordost.



Regionnätslufsledningens fundament inom fastigheten Tryde 19:4 sett från sydost.



## Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns norr om planområdet.

## Dagvatten

Vid plangränsen i norr finns dagvattenledningar som mynnar ut i dike. För området har Tyréns (2020) gjort en dagvattenutredning som visar att marken är så låg på vissa områden att det förorsakat instängt ytvatten. För vidare hantering av dagvatten se under rubrik *Planförslag/Dagvatten*.

## Avfall

Avfall ska hanteras enligt kommunala föreskrifter.

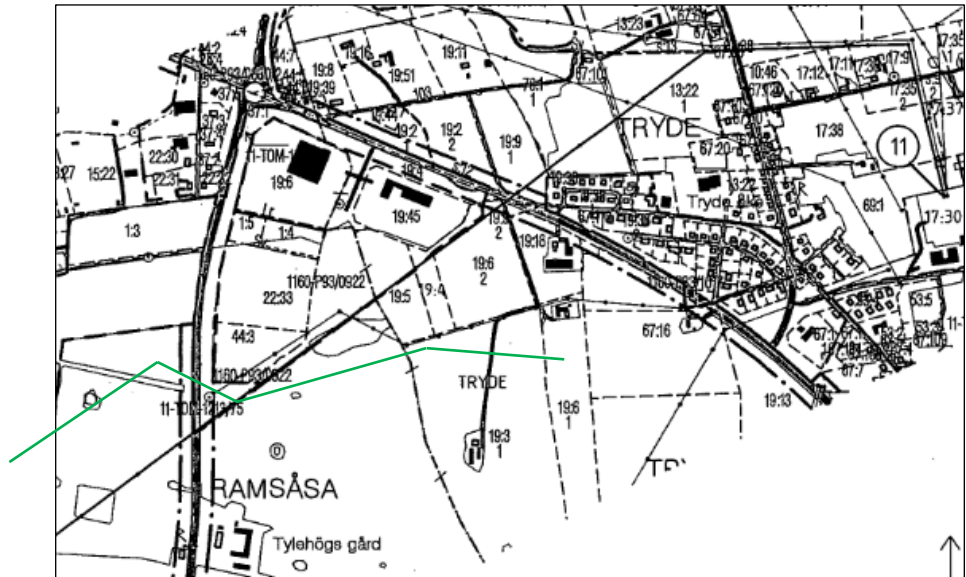
## Rättigheter

### Ledningsrätt starkström

Till förmån för Sydkraft Elnät Syd AB (idag E.ON Energidistribution AB) har upplåtits ledningsrätt (LM: 1264-752.2) att för all framtid bibehålla elektrisk starkströmsledning med tillbehör såsom stolpar, stag, linor, jordtag och övriga säkerhetsanordningar. Ledningsrätten avser en 130 kV luftledning med en 37 meter bred skogsgata och med sträckning enligt kartbilaga KA 1-10. Ledningshavaren har rätt till tillträde till berörda fastigheter och rätta att fälla för ledningarna hinderliga eller för dess säkerhet farliga träd och buskar.

Fastighetsägaren får inte i ledningens närhet ändra markanvändningen genom att exempelvis uppföra byggnad eller annan anläggning eller anordna upplag så att ledningens bibehållande, enligt vid varje tidpunkt gällande säkerhetsföreskrifter äventyras. Byggnad får inte, utan ledningshavarens medgivande och lämnande instruktioner, uppföras med mindre än att det horisontella avståndet från närmaste byggnadsdel till ledningens yttersta faslina är 20 meter.

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.



Utsnitt ur kartbilaga KA 1-10 tillhörande ledningsrätten 1264-752

## 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.

## Markundersökningar

### Geoteknisk undersökning

Sweco genomförde geoteknisk fältundersökning vecka 16 2007 inom fastigheten Ramsåsa 12:1 i syfte att klarlägga jordförhållanden och grundläggningsförutsättningar för planerat industriområde.

För planområdet är undersökningspunkterna 4, 7, 8 och 9 aktuella. Mätningarna visar nivåskillnader på 4 meter med utmäta marknivåer på





+66,4 (4), +68,0 (7), +68,8 (8) och +68,4 (9). Hela undersökningsområdet är delvis kuperat och nivåkillnaderna är relativt stora, varpå terrassering/balansering av området bedöms behövas.

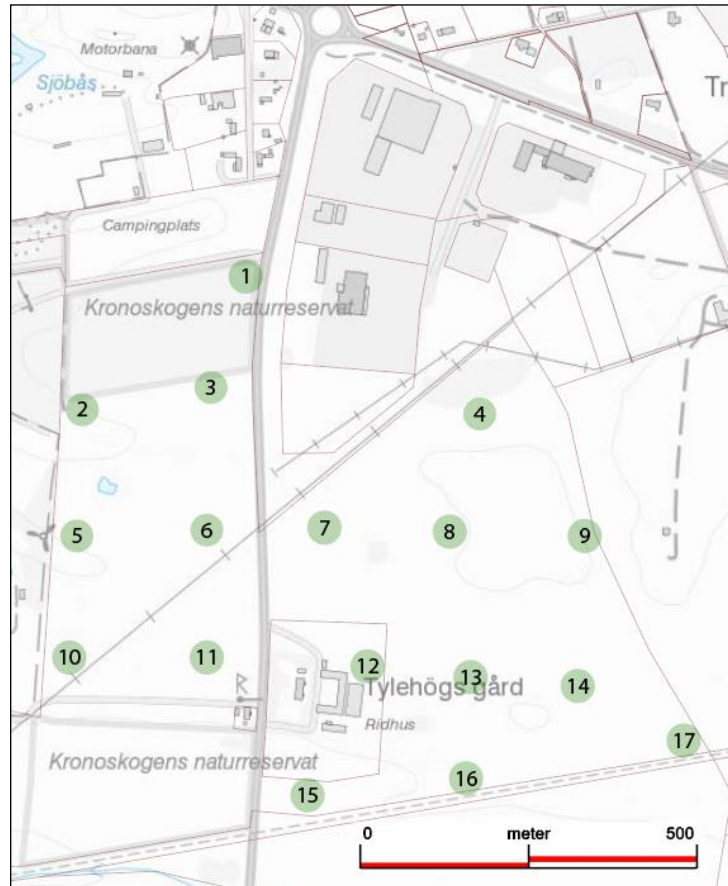
Ytskiktet i planområdet utgörs i största del av en något mullhaltig sand med en mäktighet på 0,3 meter i sydväst till 0,6 i sydöst, medan norra delen påvisar mullhaltig siltig sand. Under det mullhaltiga ytskiktet finns i södra delen av planområdet ställvis sand, omväxlande grusig och lerig, och ställvis morän. I norra delen finns under det mullhaltiga ytskiktet silt, sand och grå grusig skiffermorän.

Förekommande jordar, under det mullhaltiga sandlagret, bedöms med fördel, efter schakt, kunna användas som fyllning för gator och planer inom området. Viss reservation gäller för siltjordar, som kan vara svåra att packa i samband med vattenöverskott, på träffande i punken 4 inom områdets norra del.

Grundläggning av byggnader, gator och andra körytor samt andra anläggningar bedöms kunna utföras, utan extraordinära 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.



Undersökningspunkter för den geotekniska undersökningen

*Undersökningspunkt 4:*

Marknivå: +66,4  
Vattenyta: 0,5 meter under markytan 2007-04-20  
0-0,35 mullhaltig, siltig Sand  
-0,8 grå lerig siltig Sand  
-1,0 Silt  
-1,4 lerig Sand  
-2,0 Sand  
(-3,3) grå grusig Skiffermorän

*Undersökningspunkt 7:*

Marknivå: +68,0  
Vattenyta: 2,6 meter under markytan 2007-04-20  
0-0,3 något mullhaltig Sand  
-1,0 något lerig Sand  
-2,6 grå, något grusig, lerig Sandmorän – fast

*Undersökningspunkt 8:*

Marknivå: +68,8  
Vattenyta: 1,1 meter under markytan 2007-04-19  
0-0,35 något mullhaltig Sand  
- 1,5 något lerig Sand  
- 2,2 sandig, lerig Morän  
(-3,0) grå, något grusig, sandig Morän - mycket fast

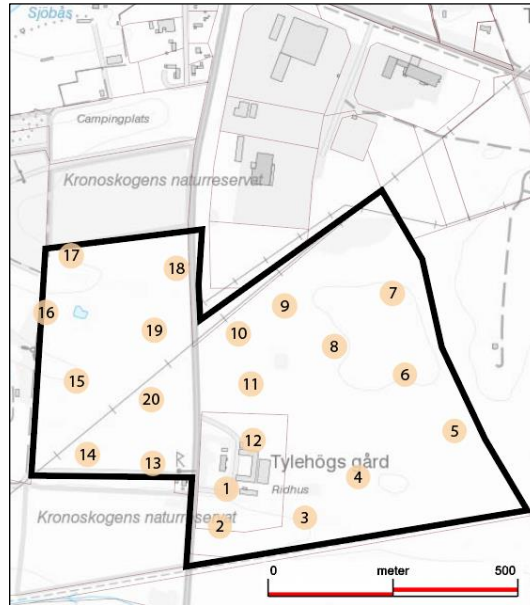
*Undersökningspunkt 9:*

Marknivå: +68,4  
Vattenyta: 2,2 meter under markytan 2007-04-20  
0-0,6 något mullhaltig Sand  
-2,0 brun, något siltig, något grusig, Sand  
-4,0 något lerig Grovsand  
(-4,2) Sandmorän



## Markradonmätning

Planområdet omfattas av Rapport om markradonmätning i Tomelilla kommun, Ramsåsa 12:1, från 2007-04-30 utförd av Radonanalys – GJAB.



### Mätpunkter från markradonmätning

För detaljplanen aktuella uppmätta radonhalter på området Ramsåsa 12:1:

Mätpunkter	Radonhalt (kBq/m <sup>3</sup> )	Benämning	Jordart	Övrigt
6	28,4 ± 3,7	Normalriskmark	Morän/sten	På fält
7	50,9 ± 10,1	Högriskmark	Morän/sten	På fält
8	21,8 ± 3,2	Normalriskmark	Morän/sten	På fält
9	61,4 ± 11,4	Högriskmark	Morän/sten	På fält
10	3,1 ± 0,5	Lågriskmark	Morän	På fält. Fuktigt
11	28,1 ± 3,8	Normalriskmark	Morän	På fält

Boverkets rekommenderade klassning av mark ur radonsynpunkt:

Radonhalt (kBq/m <sup>3</sup> )	Benämning	Åtgärd vid nybyggnation
< 10	Lågriskmark	-
10 – 50	Normalriskmark	Radonskyddat byggande
> 50	Högriskmark	Radonsäkert byggande

Mätpunkterna inom och närmst 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.



## Planförslag

### Bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt. Efter ett genomförande av planförslaget kommer planområdet vara utbyggt med byggnader för industri, handel och verksamhet. Ny byggnadshöjd sätts till 12 meter inom hela planområdet

### Teknisk försörjning

#### El

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.

#### 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.

#### Dagvatten

Vid plangränsen i norr finns dagvattenledningar som mynnar ut i dike väster om väg 19. För området har det gjorts en dagvattenutredning som visar att marken är så låg på vissa områden att det förorsakat instängt ytvatten. För att hanterar detta har flera naturområden med plats för fördröjningsmagasin skapats inom planområdet. Dessa områden kommer anslutas till ett fördröjningsområde väster om väg 19 där vattnet efter fördröjning kan släppas ut i recipienten. Ett u-område inom kvartersmark har planlagts med markreservat för dagvattenhantering och VA-ledningar.

Det kommer finnas möjlighet att uppföra mindre pumpstation utan bygglov.

Vid genomförande av detaljplanen behöver verksamhetsområde för dagvatten utökas till hela planområdet.

### Gator, trafik och utfart

För att kunna ansluta trafik till planområdet planläggs ny utfart mot väg 19. Ny industrigata med vändplats planläggs för att underlätta kommande trafik och befintliga industrigator kompletteras med vändplats.

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



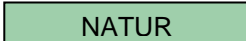


## Planbestämmelser

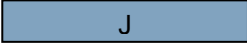
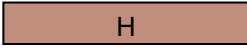
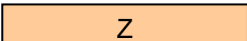
### Planbestämmelser i plankartan med redovisning av stöd i plan- och bygglagen (2010:900)

Följande planbestämmelse införs inom planområdet

#### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

	Industrigata
	Väg
	Naturområde

#### Användning av kvartersmark

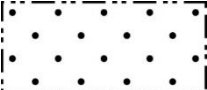
	Industri (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
	Detaljhandel [Handel] (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
	Verksamheter (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

#### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP


fördrojning <sub>1</sub>	Fördrojning för dagvattenhantering. (4 kap 5§ 2)
gång- och cykleväg <sub>1</sub>	Gång- och cykleväg ska kunna anläggas. (4 kap 5§ 2)

#### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

##### Begränsning av markens bebyggande

	Marken får inte förses med byggnad PBL 4 kap. 11 § punkt 1, 16 § punkt 1)
---	--

##### Utformning och placering

	Högsta byggnadshöjd är 12 meter (PBL 4 kap 11 § 1, 16 § 1)
---	---



### **Administrativa bestämmelser**

#### **Genomförandetid**

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

#### **Ändrad lovplikt**

Bygglov krävs inte för att uppföra pumpstation på 6 m<sup>2</sup>. Bestämmelsen gäller under planens genomförandetid. (4 kap 15§ 3)

Marklov krävs även för borttagning av stenmur. (4 kap 15§ 3)

#### **Markreservat**

U<sub>1</sub>

Markreservat för allmännyttiga underjordiska dagvatten- och VA-ledningar med flera markförlagda ledningar. (4 kap 18§ 2)

#### **Rättighetsområden**

a<sub>1</sub>

Ledningsrätt för luftburen starkström och teleledning. (4 kap 18§ 2)



## 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 och våta område inom planområdet planläggs fördröjningsmagasin inom bestämmelse NATUR.

Delar av den biotopskyddade miljön skyddas genom att marken planläggs som allmänplatsmark NATUR. Planförslaget ger därmed skydd för miljön och 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.

### Barnperspektivet

Planområdets tänkta funktion riktar sig inte i huvudsak till barn. De kan besöka planområdet i vuxnas sällskap för att utnyttja kommande handel och verksamheter.

Nya separerade gång- och cykelvägar genom planområdet i västöstlig riktning gör området attraktivare för barn att röra sig i. De nya stråken förstärker kopplingen mellan tätorten och befintliga rekreationsområden väster om väg 19. På så sätt underlättas barns möjlighet till lek och motion.

### 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 på östra sidan utgör råmark för fortsatt utbyggnad.



# 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	November 2020
Antagande	Februari 2021
Laga kraft	Mars 2021

Tidplanen är preliminär och kan ändras under planarbetets gång.

### Ansvarsfördelning

Detaljplanearbete – Tomelilla kommun, Samhällsbyggnad

Grundkarta – Tomelilla kommun, Samhällsbyggnad

Genomförande av detaljplan – Fastighetsägaren

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Kvarternamn.

Inom planområdet kommer två nya kvarter bildas och föreslås att efter ett genomförande av planen heta Champinjonen i norr, och Kantarellen i söder.

En ny industrigata planläggs i östvästlig riktning över planområdet och föreslås namnges genom insamling av Samhällsbyggnadsnämnden.

### 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 ledningar och anläggningar för vatten, avlopp, dagvatten, gator, gång- och cykelvägar och grönområden bekostas av kommunen.

## Medverkande tjänstemän

Terese Bruhn  
Planarkitekt

Ingrid Järnefelt  
Plan- och byggchef