



Tillägg till planbeskrivning för Ändring av Detaljplan för Hoby 18:21



ANTAGANDEHANDLING

2019-12-17

GRANSKNING 2019-09-26

SAMRÅD 2019-03-11

INLEDNING

Handlingar

- Plankarta upprättad 2019-03-11, reviderad 2019-09-26, rev 2019-12-17
- Tillägg till planbeskrivning (denna handling) upprättad 2019-03-11, reviderad 2019-09-26, rev 2019-12-17
- Behovsbedömning upprättad 2019-03-11, reviderad 2019-09-26, rev 2019-12-17
- PM Provtagning Hoby 18:21, 2019-12-09
- Granskningsutlåtande, 2019-12-17
- Samrådsredogörelse, 2019-09-26

Bakgrund och syfte

Ändring av Detaljplan för Hoby 18:21 syftar till att upphäva korsmark inom planområdet samt att tillåta att huvudbyggnad får byggas samman med gästhus och förrådsbyggnad.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-03-11 § 40 att godkänna planen för samråd. Ändring av Detaljplan för Hoby 18:21 var på samråd under tiden 2019-03-23 till 2019-05-18 och på granskning mellan 2019-10-05 till 2019-11-04-

Syfte

Syftet med ändring av detaljplan är att upphäva korsmark inom planområdet samt att tillåta att huvudbyggnad får byggas samman med gästhus och förrådsbyggnad.

Miljöbedömning

Ändring av detaljplan inom del av planområdet bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3 § miljöbalken då marken redan är ianspråktagen och har varit detaljplanlagd kvartersmark sedan tidigare.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Simrishamns kommuns översiktsplan ingår planområdet i ett ”grönt pausområde”. Planområdet är sedan tidigare planlagt för kvartersmark för bostadsändamål. Ingen ny, jungfrulig, mark ingår i planområdet. Ändring av detaljplan anses överensstämma med översiktsplanens intentioner, marken är sedan tidigare planlagd kvartersmark för bostadsändamål.

Detaljplan

Planområdet omfattas av detaljplan för Hoby 18:21, laga kraft vunen 2007-12-18.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markanvändning

Marken är planlagd kvartersmark för bostadsändamål. Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad och komplementbyggnader.

Markägoförhållanden

Marken inom fastigheten är privatägd.



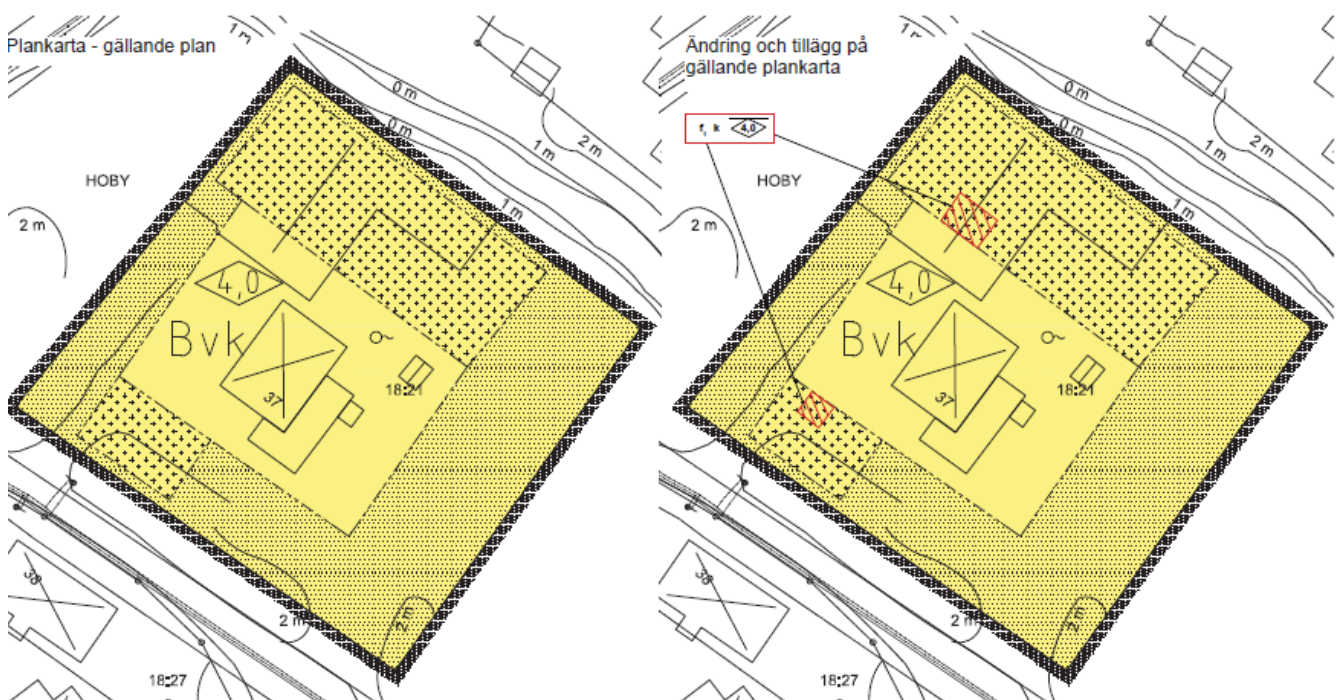
PLANFÖRSLAG




Vad ändring av detaljplan innebär

Ett upphävande av korsmark innebär en utökning av byggrätten samt att huvudbyggnad får byggas samman med gästhus och förrådsbyggnad.

Marken inom vilket korsmarken upphävs får samma egenskapsbestämmelser som gäller för området med byggrätt. Egenskapsbestämmelsen f₁ innebär att huvudbyggnad får byggas samman med gästhus och förrådsbyggnad.

Området där korsmark upphävs får bestämmelse om att nockhöjden högst får vara 4 meter, för att säkerställa att byggnadens formspråk får en variationsrikedom.



Tillägg till planbestämmelser	
	Område där korsmark upphävs
	Huvudbyggnad får byggas samman med gästhus och förrådsbyggnad
	Högsta nockhöjd i meter

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att ändring av detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap Miljöbalken.

Mark, luft och vatten

Luftföroreningar

Enligt mätningar överskrids inte miljökvalitetsnormerna för luft inom Simrishamns kommun. Ändringen bedöms inte medföra mer trafik då ändringen inte förändrar att planområdet endast ska vara en fastighet.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Det har tidigare funnits en billackeringsverkstad inom fastigheten.

Provtagning av grundvattnet gjordes på ett flertal platser inom fastigheten 2012.

Resultat av analysen visade att marken inte var förorenad.

Areco Contractor AB har även genomfört en översiktlig kontrollprovtagning i mark (PM Provtagning Hoby 18:21, 2019-12-09) i enlighet med provtagningsplan som Miljöförbundet har godkänt. Marken har analyserats på klorerade alifater på grund av den tidigare billackerings-verksamheten, BTEX, alifater, aromater, PAH och metaller inklusive kvicksilver.

Inga halter av klorerade alifater har detekterats i något av de analyserade proven.

I en av provtagningspunkterna har barium påträffats i något högre halter. I sydöstra Skåne är halterna av barium enligt SGUs geokemiska atlas naturligt höga.

Resultat av analysen visar att marken inte är förorenad och att det inte föreligger någon risk för människors hälsa eller miljön på grund av den tidigare billackeringsverksamheten.

Vägrafikbuller

Riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.

Planområdet ligger ca 215 meter från Örnahusvägen och bedöms ligga på tillräckligt långt avstånd från att påverkas negativt av omgivningsbuller.

Risker (farligt gods m m)

Planområdet ligger ca 215 meter från Örnahusvägen och bedöms därför ligga på tillräckligt avstånd från att ingå i ett påverkansområde för farligt godsled.

Natur- och kulturmiljö

Planområdet ligger inom ett större naturområde, som i översiktsplanen kallas för grönt pausområde. Det betyder att stor hänsyn ska tas till de naturvärden som karaktäriserar området.

Ändringen bedöms inte påverka natur- eller kulturvärden negativt.

Riksintressen

Planområdet berör områden av riksintressen för Högexploaterad kust enligt Miljöbalken 4 kap § 4 och riksintresse för kust, turism och friluftsliv enligt Miljöbalken 4 kap § 2. Syftet med riksintressena är att kustremsan ska vara tillgänglig för allmänheten att nyttja.

Fastigheten är sedan tidigare detaljplanlagd för kvartersmark bostadsändamål. Ändringen innebär att huvudbyggnaden tillåts utöka ca 2,5 m sydost och ca 3 meter nordost, med högst 4 meter nockhöjd. Ändringen påverkar inte riksintressena negativt då tillgängligheten till kusten kvarstår.

Miljö och hälsa

Den ändring som är aktuell i detta planförslag bedöms inte innebära negativa konsekvenser för miljö- och hälsoaspekter inom planområdet. Ändringen, som innebär att korsmark upphävs, bedöms inte innebära ökad risk för negativ påverkan på miljön och vidare för människors hälsa. Prover togs 2012 på grundvattnet som visar att marken inte är förorenad. Areco Contractor AB har även genomfört en översiktlig kontrollprovtagning i mark (PM Provtagning Hoby 18:21, 2019-12-09) i enlighet med provtagningsplan som Miljöförbundet har godkänt. Resultat av analysen visar att marken inte är förorenad och att det inte föreligger någon risk för människors hälsa eller miljön på grund av den tidigare billackeringsverksamheten.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Ändringen medför inte ett ökat behov av service i närområdet.

Barnperspektivet

Det är av stor vikt att omgivande miljö utanför planområdet – strand, stranddyn och skog - förblir tillgängligt så att barn kan använda sig av den allmänna platsmarken som omger planområdet.

Tillgänglighet

Området bedöms vara god ur ett tillgänglighetsperspektiv. Ändring av detaljplan bedöms inte påverka tillgängligheten negativt, då ändringen sker inom kvartersmark och omgivande natur, som är allmän platsmark, förblir tillgänglig för allmänheten.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Bedömningen är att antagandebeslut kan komma att fattas under slutet av 2019.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Markägarförhållande

Marken inom Hoby 18:21 är privatägd.

Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän platsmark inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Endast en fastighet tillåts inom planområdet. Ingen ny fastighetsbildning föreslås.

Ekonomiska frågor

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal finns upprättat med kostnads- och ansvarsfördelning mellan fastighetsägarna och Simrishamns kommun.

Tekniska frågor

Ledningar

Befintliga ledningar är kvar i oförändrat läge och utförande. Om det skulle bli aktuellt med flytt av befintliga anläggningar ska exploatören/byggherren stå för de kostnader som uppstår. Det gäller även eventuell skada som uppstår i samband med exploatering/flytt av ledningar.

Längs fastighetens nordvästra gräns finns ett ledningsstråk med matningskablar som löper mellan två befintliga kabelskåp som står i vägområdet. Hänsyn till dessa kablar måste tas för att de inte ska skadas vid exempelvis markarbeten eller tunga transporter. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkablar, så att reparation och underhåll försvåras. En eventuell ledningsflytt bekostas av exploatören.

Tillgänglighet

I samband med bygglovsprövning ska krav på tillgänglighet och användbarhet uppfyllas enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 1,4,7,9 § och i Plan- och byggförordningen (2011:338) 3 kap 4,18 och 23 §.

Markradon

På plankartan finns bestämmelse om att byggnad ska uppföras radonsäkert med grundläggning som tål närhet till vatten från bäck, grundvatten och hav.

Arkeologi

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas enligt 2 kap 10 § 2st KML.

Antagandehandlingar är upprättade 2019-12-17

Plan- och exploateringsenheten

Simrishamns kommun