



# Detaljplan för Brantevik 36:21, del av Brantevik 36:23 och Brantevik 36:6 Brantevik, Simrishamns kommun, Skåne län

## Planbeskrivning



ANTAGANDEHANDLING 2020-06-16

LAGA KRAFT 2021-02-22

STANDARDFÖRFARANDE

ADRESS: 272 80 Simrishamn  
BESÖK: Stadshuset, stortorget  
TELEFON: 0414-81 90 00  
FAX: 0414-120 65  
E-POST: kontakt@simrishamn.se

## INLEDNING

### Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling) 2020-06-16
- Plankarta med planbestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning 2019-01-17
- Samrådsredogörelse 2019-08-22
- Granskningsutlåtande 2020-02-21
- Granskningsutlåtande 2 2020-05-25

### Bakgrund

Fastighetsägarna till Brantevik 36:21 fick år 2008 positivt planbesked för reglering av vägområde i västra delen av Brantevik 36:21. Planarbetet har sedan dess varit vilande för att tas upp igen under 2018. Ett nytt plankostnadsavtal upprättades mellan kommunen och fastighetsägarna 2018-03-20.

Därefter har fastighetsägarna även framfört önskemål om att stycka av tomter i fastighetens södra del samt skapa möjlighet för utvidgad verksamhet.

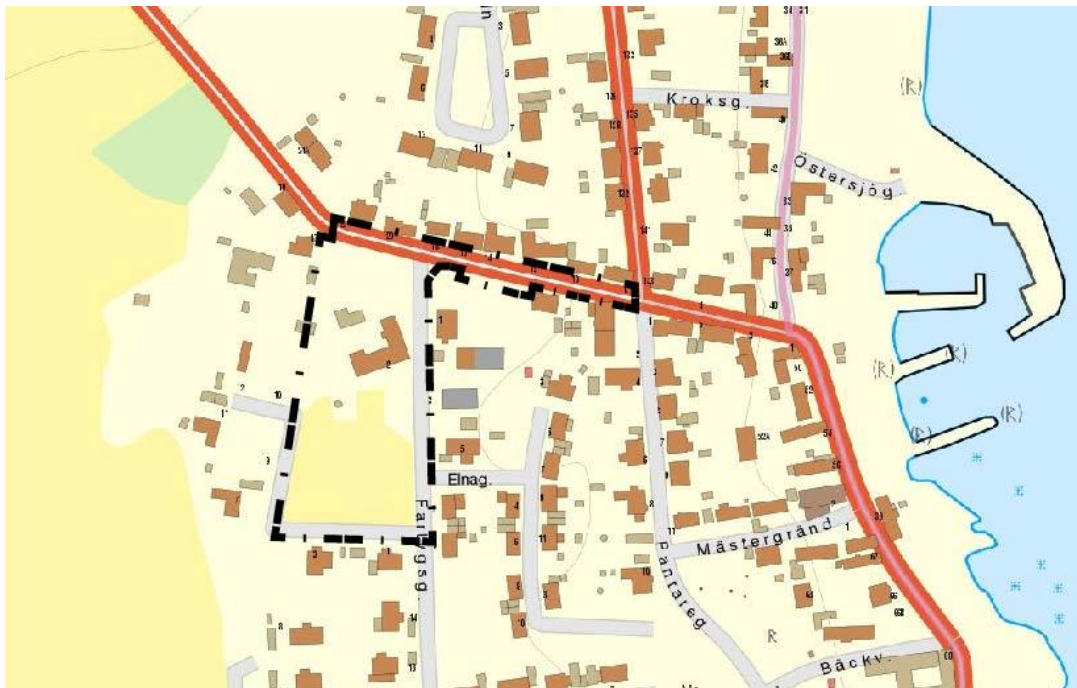
Befintlig gällande detaljplan med laga kraft - 1950-12-08 som anger bostadsändamål kan i detta sammanhang inte längre anses vara ändamålsenlig, då gällande fastighetsgräns inte överensstämmer med nyttjandet av marken.

### Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheterna för ny bostadsbebyggelse för fyra friliggande bostadshus i fastighetens södra del, skapa möjlighet för utvidgad verksamhet samt att säkra tillfart för intilliggande fastigheter.

### Plandata

Planområdet ligger inom den västra delen av centrala Brantevik med en total yta på cirka 11 000 kvm. (1,1 ha).



Planområdet, markerat med streckade svarta linjer, omfattar befintlig fastighet Brantevik 36:21, delar av fastighet Brantevik 36:23 (lokalgata), och fastighet Brantevik 36:6 (lokalgata).

### Förenligt med 3,4 och 5 kap miljöbalken

Enligt 3 kap i miljöbalken (MB) ska mark- och vattenområden användas för de ändamål de är mest lämpade för med hänsyn till läge, beskaffenhet och föreliggande behov. Användning som ur allmän synpunkt medför en god hushållning ska ges företräde. Fjärde kapitlet innehåller särskilda bestämmelser som berör vissa områden i landet som utgör riksintresse för natur- och kulturvården. Det femte kapitlet innehåller föreskrifter om miljö kvalitetsnormer för luft, vatten och miljö. Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken.

### Miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11-18 §§ miljöbalken och i 4 kap. 34 § plan – och bygglagen, varför behov av miljökonsekvensbeskrivning/strategisk miljöbedömning inte förekommer.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### **Framtiden, översiktsplan för Simrishamns kommun**

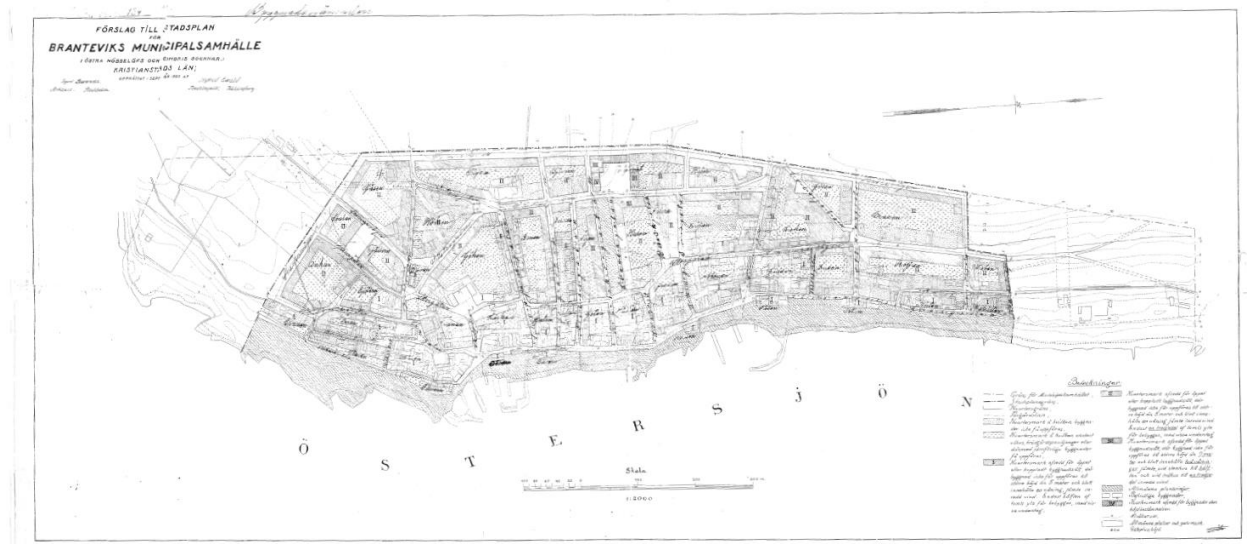
I Framtiden, översiktsplan för Simrishamns kommun pekas aktuellt planområde ut som förtätningsobjekt för bostadsändamål. Möjligheterna till förtätning i Brantevik är relativt begränsade då stora delar av orten redan är bebyggd. Nybyggnation och bebyggelseutveckling föreslås enligt översiktsplanen mot väster inåt landet då orten avgränsas av havet i öster och naturområden i söder och norr. Enligt översiktsplanen ingår planområdet i område för värdefull bebyggelsemiljö som innebär att stor varsamhet ska beaktas vid ny, om- och tillbyggnad så att befintliga karaktärsdrag bibehålls och skyddas. Ny bebyggelse ska anpassas efter ortens bebyggelsestruktur och täthet.

### **Regionala intressen**

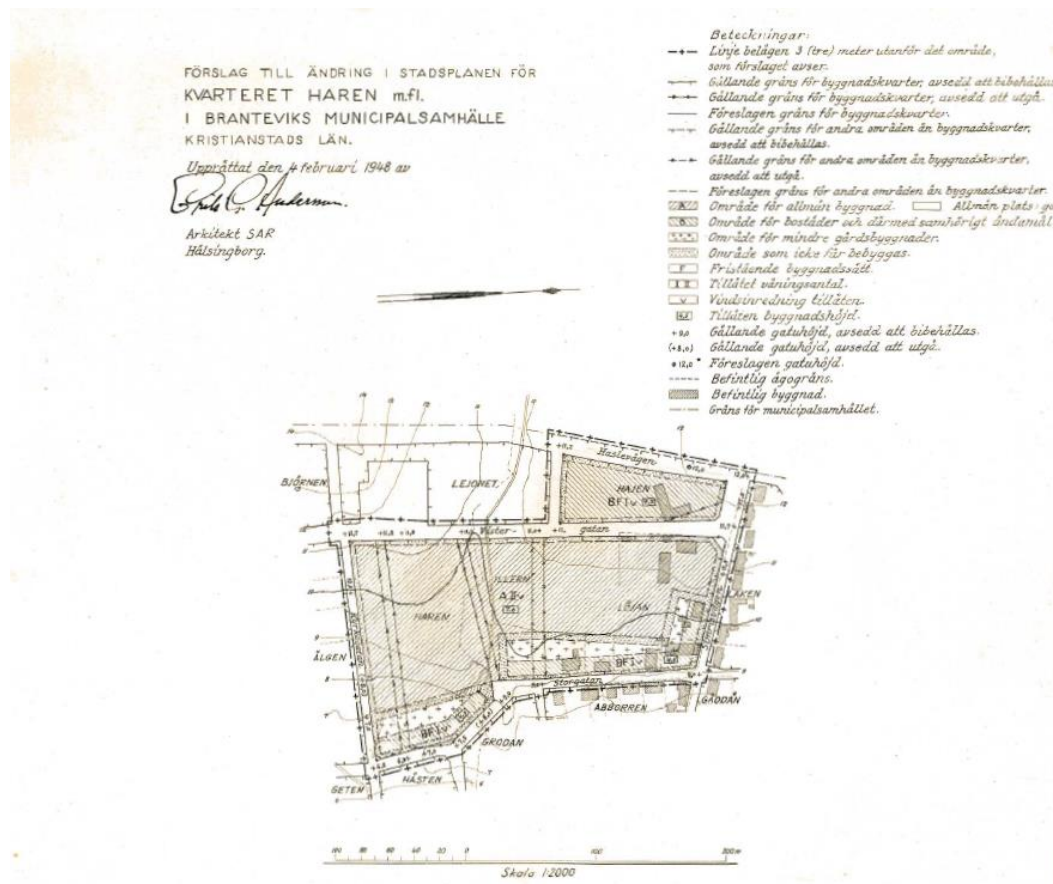
Planområdet ingår i det regionala kulturmiljöprogrammet som Länsstyrelsen antog 2006. Där ingår Brantevik som en del av det öppna landskapet och kuststräckan Örnahusen-Skillinge-Gislövshammar-Brantevik. Fiskeläget med tillhörande husmanshus beskrivs i kulturmiljöprogrammet ha vuxit fram under tidigt 1800-tal, hamnområdena i byns norra och södra del utvecklades därefter till en del av fiskenäringen och skutfarten. Det äldre byggnadsbeståndet är främst samlat kring hamnområdet. Husen karaktäriseras av små längor i tegel och ibland med putsade fasader. Oftast är husen placerade nära gatulinjen med trädgårdstäppor i skydd på baksidan. Brantevik är ett av 1800-talets bäst bevarade skånska kustsamhällen som präglats av skutfarten och fisket

## Detaljplan

Det finns sedan tidigare två antagna detaljplaner över det berörda planområdet

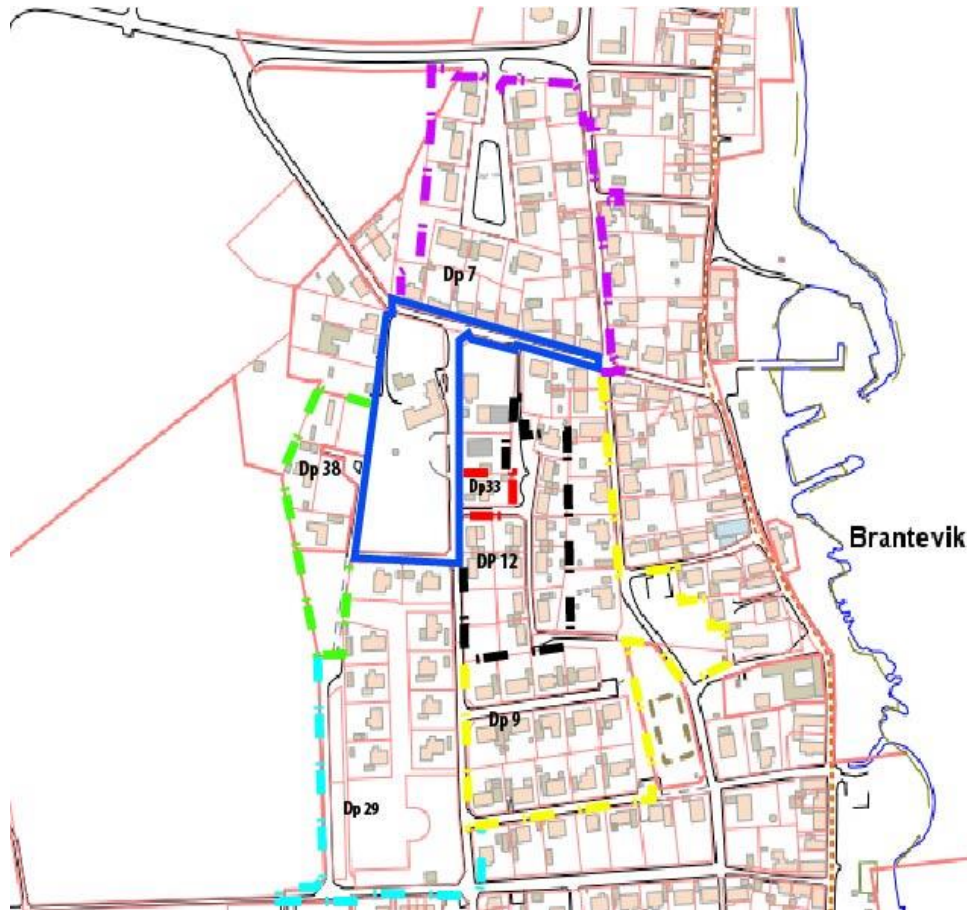


DP 1 - Förslag till stadsplan för Branteviks municipalsamhälle laga kraft 1920-09-0, reglerar bostäder och vägområde för berörda fastigheter.



DP 2 - Förslag till ändring i stadsplanen för kvarteret Haren m.fl. i Branteviks municipalsamhälle Kristianstad län laga kraft 1950-12-08, reglerar bostäder och vägområde för berörda fastigheter.

Till planområdet angränsar följande detaljplaner:



- DP 7 – Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Laken m.fl. i Branteviks samhälle laga kraft 1967-05-01
- DP 9 – Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Fasanen m.fl. i Branteviks samhälle 1970-08, med revidering laga kraft 1970-11-25
- DP 12 – Förslag till ändring av stadsplanen för del av kv.Fasanen m.m. i Branteviks samhälle laga kraft 1979-08
- DP 29 – Del av Brantevik 36:22, 36:31, del av 36:32 och Gislöv 17:207 i Brantevik 2001-05-16, med revidering 2001-07-05, laga kraft 2001-08-20
- DP 33 Del av Brantevik 36:23 och S:1 i Brantevik 2003-01-20, med revidering laga kraft 2003-03-24
- DP 38 Simris 16:83 och 16:127 i Brantevik 2005- 12- 05, med revidering laga kraft 2006-01-18

## **Riksintressen**

Planområdet berörs av riksintresse för kustzon, rörligt friluftsliv och turism, naturvård och kulturmiljövård.

### *Riksintresse för kulturmiljövård*

Området berörs av riksintresse för kulturmiljö - naturvård enligt 3 kap 6§ miljöbalken. Mark & vattenområden samt fysisk miljö som bedöms ha stor betydelse för det allmänna intresset utifrån sina kulturmiljövärden som med hänsyn till friluftslivet ska så långt som möjligt skyddas från åtgärder som kan skada natur- och kulturmiljön.

### *Riksintresse för kust-turism och friluftsliv*

Området berörs av riksintresse för kust-turism och friluftsliv enligt 4 kap 2§ miljöbalken. Riksintresset sträcker sig längs kustlandskapet från Örnahusen söder om Skillinge till Åhus. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas.

### *Riksintresse för naturvård*

Området berörs av riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6§ miljöbalken. Riksintresset sträcker sig längs kustremsan från Nybrostrand till Simrishamn och präglas av långa sandstränder med sluttande strandvallar ovanför stranden. Även värde för det öppna landskapet anges, med en äldre karaktär av gårdsbildningar och naturbetesmarker. Det finns få inslag av moderna byggnader.

### *Riksintresse för kustzonen*

Området berörs av riksintresse för kustzonen enligt 4 kap 4§ miljöbalken. Riksintresset berör kustremsan i hela kommunen och syftar till att skydda kustzonen från hög exploatering och fysiska åtgärder som skadar ortens natur- och kulturmiljövärden.

## **Kulturmiljö och arkeologi**

### *Historik*

Brantevik ligger ca 6 km söder om Simrishamn och är historiskt sätt känt för sitt fiske. Brantevik är Simrishamns yngsta fiskeläge med två hamnar, en i norr och en i söder. Fiskeläget växte fram under tidigt 1800-tal. Omkring år 1820 hade ett 20-tal hus uppförts i orten, angränsande till kusten och fisket. Under senare delen av 1800-talet blev skutfarten den viktigaste näringen och vid sekelskiftet hade Brantevik Sveriges största segelflotta.

Inne i Brantevik finns två hållristningsfält vilket tyder på en bebyggelsehistorik som sträcker sig sedan bronsåldern. Även idag finns de äldre byggnaderna samlade nere vid hamnområdet eller längs huvudgatan som sträcker sig som en båge mot hamnen. Från huvudgatan ansluter flera gränder. Husen består av små längor ofta i



tegel men ibland förekommer putsade fasader. Husen är placerade nära gatulinjen med trädgårdstäppor i skydd på baksidorna.

### *Arkeologi*

Kring Branteviks området förekommer flera fornlämningar. Hällristningar, gravplatser, boplatser, gruvor, stensättningar är exempel på fyndplatser som har registrerats.

Inga kända fornlämningar har registrerats inom planområdet.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

## PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

### **Mark och vegetation**

Området består av fastigheten Brantevik 36:21 och lokalgata för delar av Brantevik 36:23 och Brantevik 36:6. Befintlig bebyggelse är koncentrerad till fastigheten Brantevik 36:21 norra del. I söder utgörs fastigheten Brantevik 36:21 av ett stort grönyteområde som används som anlagd trädgård. Fastigheten Brantevik 36:21 omges av lokalgator med undantag från den nordvästra delen som gränsar direkt till intilliggande fastigheter. Delar av markområdet i nordväst möjliggör tillfart för grannfastigheterna i väster, Brantevik 36:18, Brantevik 36:19 och Brantevik 36:20, även fastighet Simris 4:21 är beroende av tillfarten för att ta sig från sin fastighet till allmän väg. Infart till Brantevik 36:21 sker från Fartygsgatan och parkering sker inom fastighetens östra del i anslutning till befintlig bebyggelse.

Sydväst om planområdet syns öppna fält och små gårdsbildningar. Marken inom planområdet består enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) av svallsediment, grus. Område för koncentration av gräs såsom exempelvis ängsgräs finns inom fastigheten. Stora delar av fastigheten utgör båtnadsområde för Branteviks dikningsföretag, vilket innebär att marken är väldigt fuktig och känslig för översvämning vid kraftiga skyfall.

Historiskt har grannfastigheterna i nordväst och söder brukats som fruktodling. Grannfastigheterna i nordväst och Brantevik 36:21 har tidigare tillhört samma stamfastighet, Simris 16:83. Utdrag från fastighetsregistret visar att Brantevik 36:21 styckades av år 1950, vilket är innan det var vanligt förekommande att DDT användes som bekämpningsmedel i fruktodlingar. I dagsläget finns det inget som tyder på att fruktodling bedrivits på fastighet Brantevik 36:21, efter noggranna efterforskningar gällande utdrag ur fastighetsregistret och undersökning av äldre flygfoton.

## **Bebyggelse**

Byggnaderna på fastigheten har tidigare brukats som gård för lantbruksverksamhet fram till början av 1970-talet. Den gamla maskinhallen är omgjord till ett gästhus. Sedan början av 2000-talet är gården både bostadshus och verksamhetslokaler med bed&breakfast och kontor. Idag bedrivs ett bed&breakfast i liten skala med 4 rum på ovanvåningen av den gamla stalden. Byggnadens nedre del används som gästmysal och kontor för ekonomiverksamhet. Bebyggelsen inom fastigheten består av huvudbyggnad, en större komplementbyggnad, tidigare stalden och en mindre komplementbyggnad i form av ett lusthus.

Enligt översiktsplanen ingår planområdet i område för värdefull bebyggelsemiljö som innebär att stor varsamhet ska beaktas vid förtätning och tillbyggnad med yttre förändringar så att befintliga karaktärsdrag bibehålls och skyddas. Ny bebyggelse ska anpassas efter ortens bebyggelsestruktur och täthet.

Bygglovsplikt gäller inom område markerat som värdefull kulturmiljö för de åtgärder som annars är bygglovsbefriade enligt det lagförslag som fastställdes 2 juli 2014 och som bland annat berör Attefalls hus.



*Vy över Brantevik 36:21 från Laurusgatan i väster*



*Vy över Brantevik 36:21 från Laurusgatan i öster*



*Vy från fartygsgatan i norr visar infart till befintlig bebyggelse, del av befintlig parkering för fastighetsägare och besökare.*

### **Grönstruktur och parker**

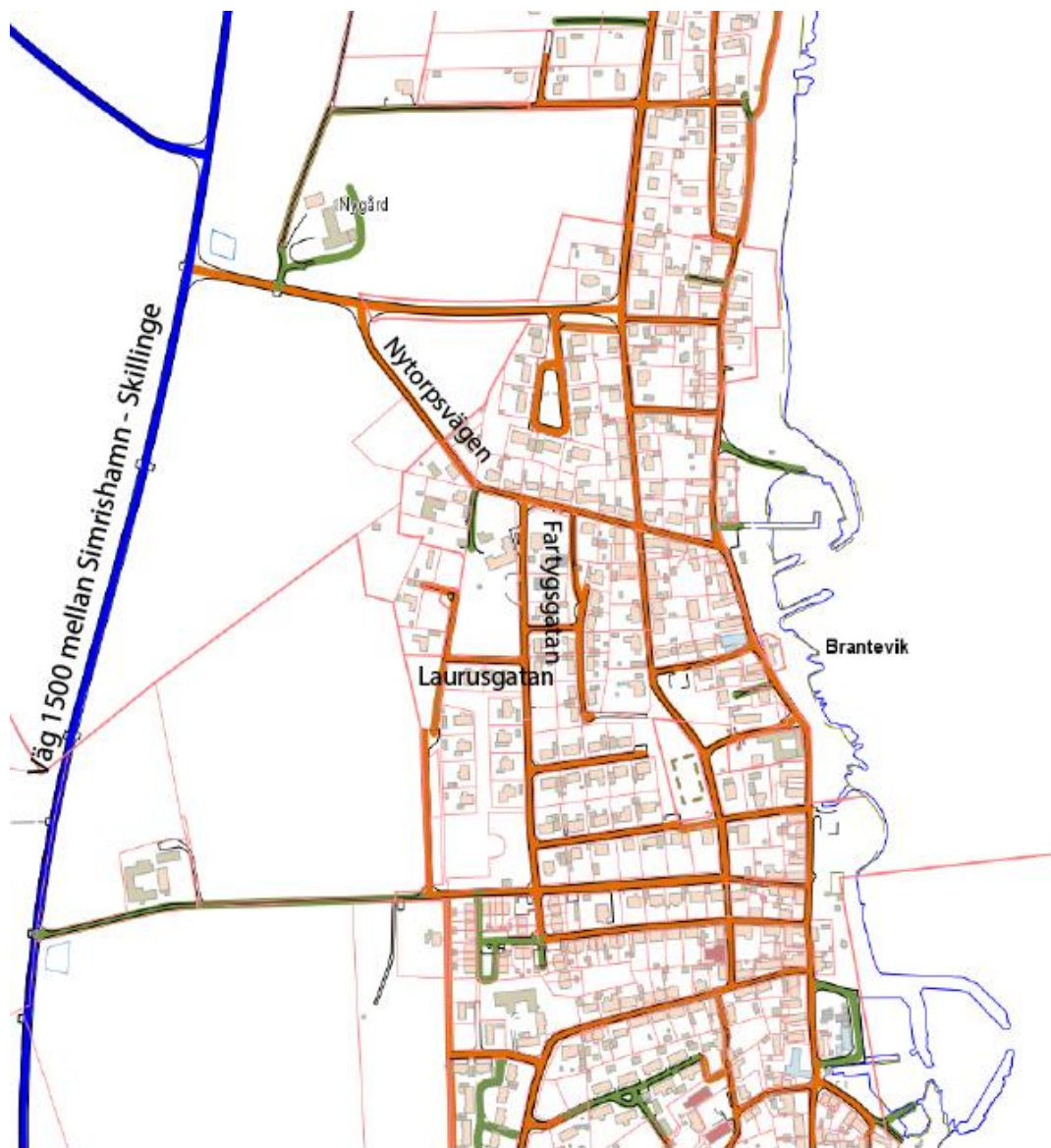
Inom planområdet finns grönstruktur i form av ängsgräs, fruktträd och annan plantering. Ca 500 meter från planområdet finns två parker, en i norr och en i öster mot hamnen.

### **Gator och trafik**

#### *Biltrafik*

Brantevik når man via väg 1500 som förbinder Simrishamn med Skillinge. Hastigheten inom planområdet och Branteviks samhälle är begränsad till 40 km/h och för de anslutande vägarna in till orten är hastighetsbegränsningen 70 km/h.

Väg 1500 är hastigheten reglerad till 80 km/h. Inom planområdet finns tre lokalgator som nyttjas av biltrafikanter, fotgängare och cyklister. Väster om planområdet finns en vändyta som används av de boende i området, Laurusgatan. Nytorpsvägen som avgränsar planområdet i norr är en huvudledsgata som ofta används för genomfartstrafik. Fartygsgatan och Laurusgatan är anpassade för att nyttjas av boende i området.



Väghållaransvar i Brantevik, Blå – Statlig väg, Röd – kommunal väg, Grön – Enskild väg

### *Gång- och cykeltrafik*

Det finns goda förutsättningar för cykling genom utbyggda cykelvägar både norr och söder ut. Det tar ca 20 minuter att cykla mellan Simrishamn och Brantevik och ca 30 minuter mellan Brantevik och Skillinge.



*Befintlig gång och cykelväg i söderläge från Laurusgatan*

### *Kollektivtrafik*

Närmsta busshållplats ligger ca 500 meter från planområdet. Hållplatsen trafikerades av regionbusslinje 577 som går mellan Simrishamn – Brantevik – Skillinge – Borrby. Linjen har en turtäthet på sex turer om dagen på vardagar och tre turer om dagen på lördagar.

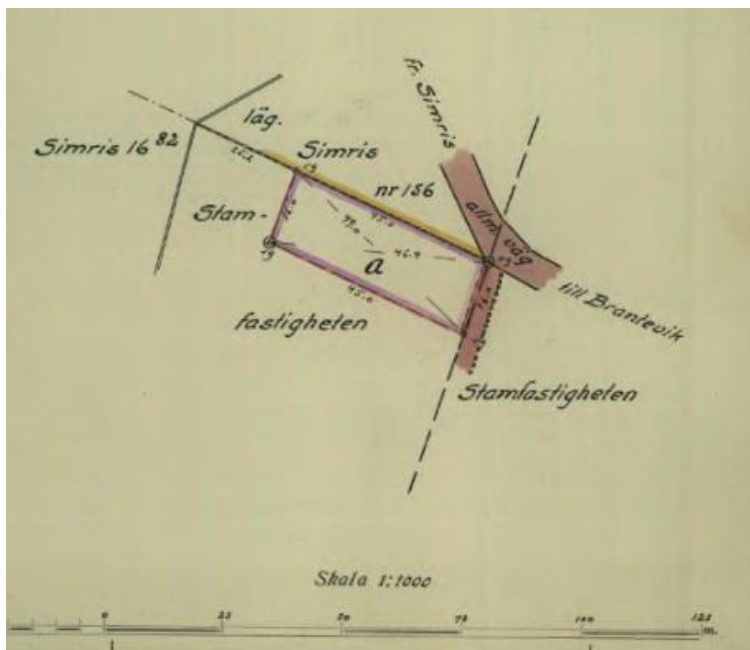


*Befintlig tillfart i nordvästra delen av planområdet vy från Nytorpsvägen*

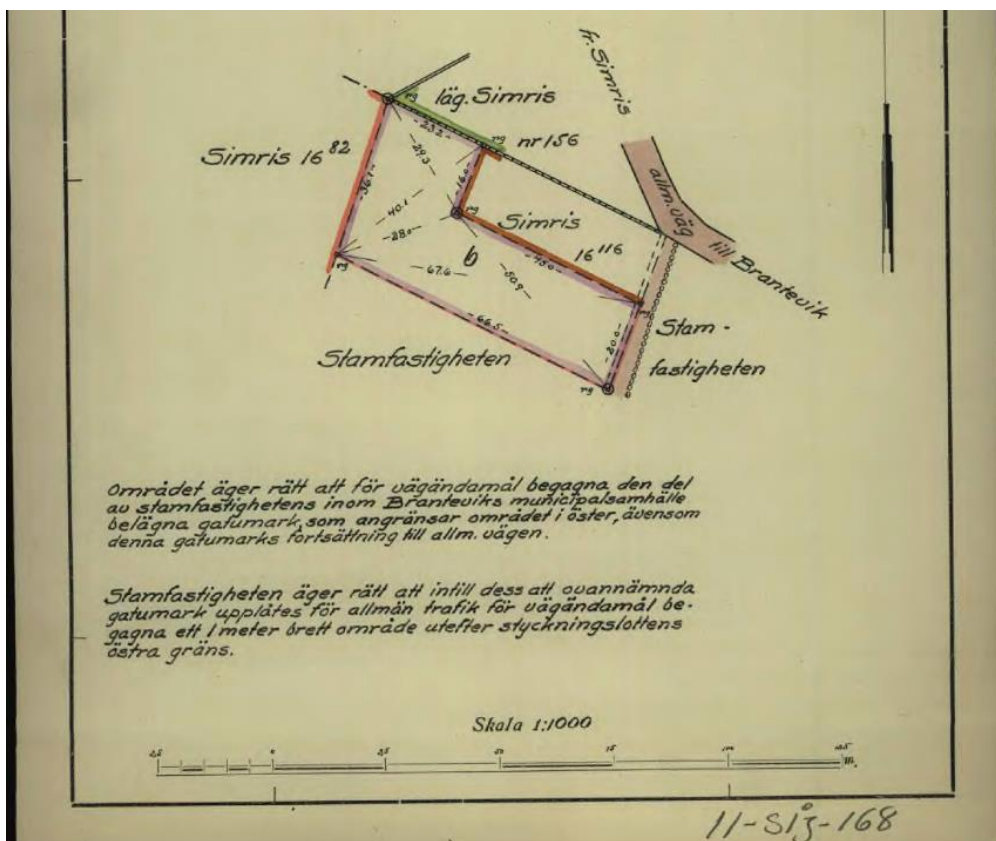
### *Servitut*

Fastigheterna Brantevik 36:18, 36:19, 36:20 har ett servitut som ger fastighetsägarna rätt att nyttja markområdet i nordvästra delen av planområdet som tillfart till sina fastigheter. Fastighet Simris 4:21 har ett servitut genom Brantevik 36:20 som ger dem rätten att nyttja 2,5 meter som tillfart. Simris 4:21 är beroende av tillfarten som Brantevik 36:18-20 har för att ta sig från allmän väg till sin fastighet.

Fastighet Brantevik 36:21 har även ett servitut som ger dem rättighet att nyttja 1 meter bredd område utefter Brantevik 36:18 och 36:19 östra gräns.

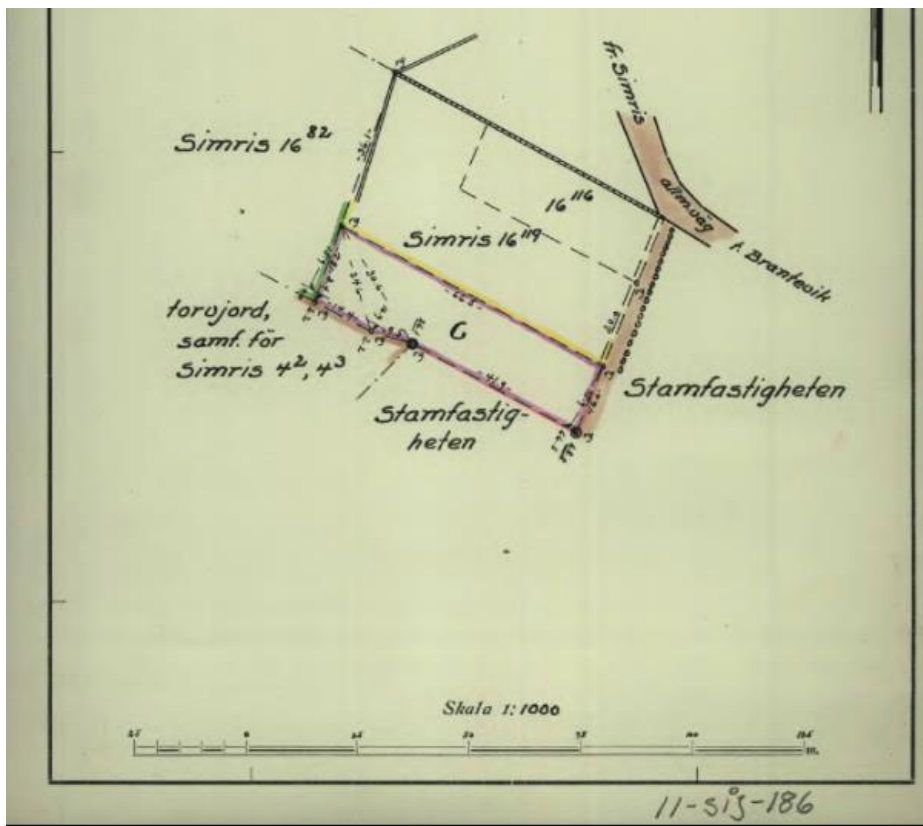


Servitut för fastigheterna Brantevik 36:18 och Brantevik 36:21.



Servitut för fastigheterna Brantevik 36:19 och Brantevik 36:21.





*Servitut för fastighet Brantevik 36:20.*

### **Parkering**

Parkering för besökare och fastighetsägare sker vanligtvis inom den enskilda fastigheten. Flera fastigheter längs Nytorpsvägen vars huvudbyggnad är av äldre karaktär där husen är placerade tätt och längs väggkanten saknar möjlighet till parkering inom den enskilda fastigheten. Bilister parkerar idag i vägrenen längs huvudledsgatan Nytorpsvägen på natur och parkmark och utanför norra skolan trots att det inte är tillåtet.

### **Bullerskyddsåtgärder**

Planförslaget bedöms inte medföra ett utökat behov av bullerskyddsåtgärder.

## Teknisk försörjning

### *vatten och avlopp*

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

### *Vattenskyddsområde*

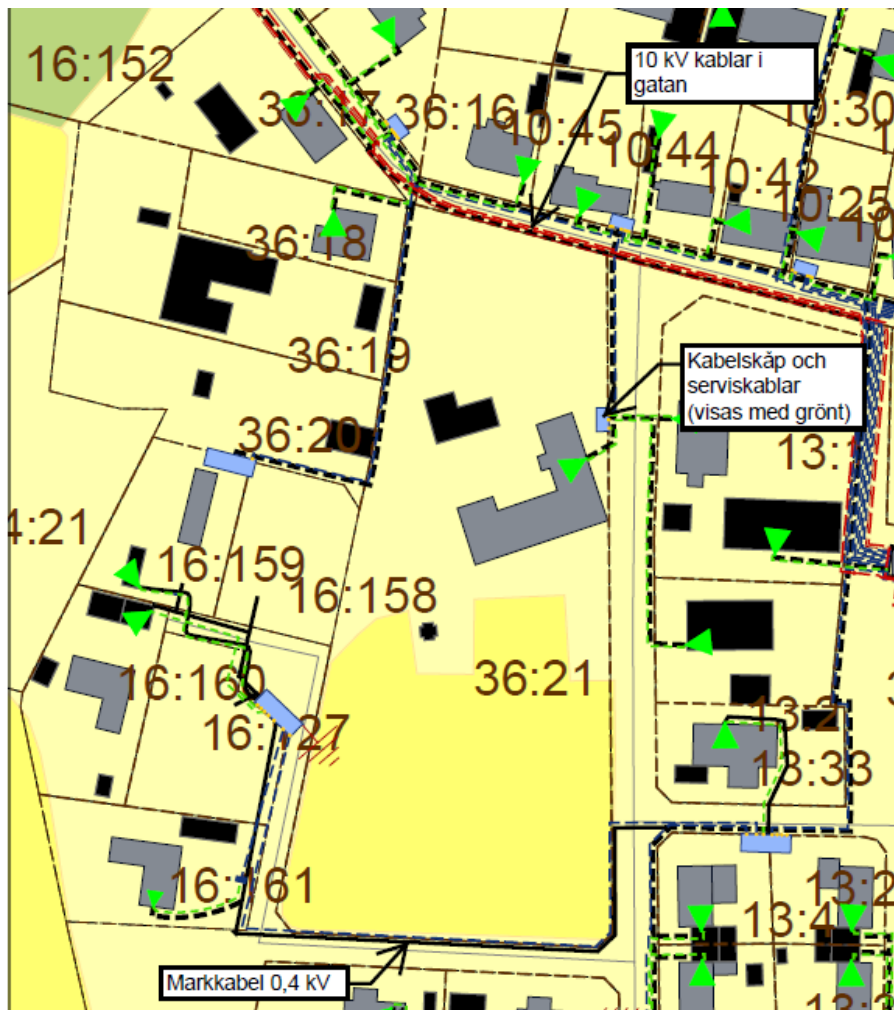
Planområdet berörs inte av vattenskyddsområde. Sydväst om planområdet sträcker sig ett vattenskyddsområde som breddas ytterligare söder ut.






### *Energiförsörjning, tele*



*Gult – el, grönt – bredband, brunt – tele*

Eon är elleverantör i området. Vid eventuella åtgärder i det befintliga nätet såsom flytt eller förstärkning av befintliga ledningar ska exploitören/fastighetsägaren stå för de kostnader som uppstår i samband med eventuella ombyggnader, flyttningar av Eons ledningsnät för att detaljplanen ska kunna genomföras.



|  |  |  |
|--|--|--|
|   | <p>Kommun: Simrishamn<br/>                 Trakt: Brantevik<br/>                 Block: 36:1</p>   | <p>E.ON Energidistribution AB<br/>                 www.eon.se<br/>                 Skala: 1:1000<br/>                 2018-07-13</p>   |
| <p><b>Regionnät / Mellanspänning</b></p> <p>Kabel </p> <p>Luftledning </p> <p>Transformatorstation </p> | <p><b>Lågspänning</b></p> <p>Kabel </p> <p>Luftledning </p> <p>Kabelskåp </p> | <p>Stråk inmätt </p> <p>Stråk osäkert läge </p> <p>Schakt där flera kablar kan vara förlagda</p> |

### *Dagvattenhantering*

Dagvattnet omhändertas lokalt inom fastigheten, Dagvattensituationen för Brantevik som helhet är idag ansträngd. Det finns idag en problematik på södra delen av Laurusgatan med omhändertagandet av dagvatten. Vid kraftig nederbörd och skyfall bildas stora vattenansamlingar på Laurusgatan, dagvattenledning saknas och närmsta dagvattenbrunn är idag placerad på Fartygsgatan.

### *Fördröjningsmagasin för dagvatten*



På fastighet Brantevik 36:23 sydväst om Laurusgatan finns ett kommunalt fördröjningsmagasin för dagvatten. Magasinets funktion är i dagsläget inte klarlagt.

### **Hälsa och säkerhet**

#### *Miljö tillstånd*

Det finns inga verksamheter med miljö tillstånd inom planområdet.

## DETALJPLANENS UTFORMNING OCH INNEHÅLL



### Områdets gestaltning och disposition

Genom att reglera största byggnadsarea för kvartersområde BKO tillåts befintlig bed&breakfast verksamhet att expandera. Ny bostadsbebyggelse för fyra tillkommande fastigheter möjliggörs i fastighet Brantevik 36:21 södra del genom att ange kvartersområde B, genom föreslagen fastighetsindelning regleras en minsta fastighetsstorlek på 615 kvadratmeter och en största byggnadsyta på 200 kvadratmeter per fastighet. Med hänsyn till riksintresset för kulturmiljö och karaktärsdrag hos närliggande bebyggelse har kvartersområde B reglerats med lämpliga utformningsbestämmelser. Med hänsyn till att stora delar av planområdet ligger inom båtnadsområde för Branteviks diktningföretag regleras kvartersområde B med lämpliga bestämmelser för att minimera översvämningsrisk.

För att säkra tillfart åt intilliggande fastigheter föreslås en samfällighetsbildning i form av en gemensamhetsanläggning för markområdet där fastigheterna Brantevik 36:18-21 har sitt servitut. För att möjliggöra parkering för fastighetsägare längs Nytorpsvägen som idag saknar möjlighet att anlägga parkering på den enskilda

fastigheten, föreslås en samfällighetshetsbildning i form av en gemensamhetsanläggning för parkering.

## **Användningen av mark och vatten**

### *Kvartersmark*

#### **Bostad (B)**

Där B anges innebär att marken får bebyggas med bostäder

#### **Kontor (K)**

Där K anges innebär att marken får bebyggas med kontor, med liten/ingen varuhantering och begränsad besöksverksamhet

#### **Tillfällig vistelse (O)**

Där O anges innebär att byggnad får uppföras i syfte av tillfällig vistelse såsom hotell eller vandrarhem

### *Allmänna platser*

#### **Lokal gata (LOKALGATA)**

En lokalgata ingår i lokalnätet inom en tätort. Lokalgatan är främst avsedd för motorfordonstrafik samt gång- och cykeltrafik.

#### **Markens anordnande (utformning av kvartersmark)**

För att säkerställa siktförhållanden och ett godtyckligt trafikflöde har utfartsförbud tillkommit i fastighetens norra del mot Nytorpsvägen, samt runt fastighetens vinklar i söder, mot angränsande vägområden.

För den tillkommande fastigheten i sydväst reglerar utfartsförbudet placering av tillfart för en trafiksäker och hållbar trafiksituation

Utfarterna ska utformas så att de är synliga från Laurusgatan.

#### **Begränsningar av markens bebyggande**

##### *Utnyttjandegrad/Fastighetsindelning*

Byggnad får inte uppföras på prickmark.

**d1** Minsta fastighetsstorlek 4200 kvm

**d2** Minsta fastighetsstorlek 615 kvm

**e3** Största byggnadsarea 700 kvm

**e2** Största exploatering är 200 kvm byggnadsarea per fastighet

**n1** Endast 50% av fastighetsarean får hårdgöras.

## **Placering, utformning, utseende och utförande för kvartersområde BKO**

### *Utformning*

4,0 Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad, för komplementbyggnad är högsta byggnadshöjd 3 meter

Takvinkeln får vara mellan 30 och 50 grader.

**F6** Utöver medgiven byggnadshöjd medges frontespiser och takkupor inom 1/3 av takytans längd

30- 50 minsta respektive största taklutning i grader

**F5** Största gavelbredd får vara 8,5 meter

### *Utseende*

**F2** Ny bebyggelse ska utformas med fasader av puts eller tegel som ansluter till karaktärsdrag hos befintlig bebyggelse i omgivningen

## **Placering, utformning, utseende och utförande för kvartersområde B**

### *Utformning*

4,0 Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad, för komplementbyggnad är högsta byggnadshöjd 3 meter

**F3** Utöver medgiven byggnadshöjd medges enstaka takkupor med en största bredd av 1,5 meter

**E1** Takvinkel för huvudbyggnad gäller taklutningen 35-50 grader för komplementbyggnad gäller takvinkeln 10–25 grader

**F4** största gavelbredd får vara 7,5 meter

Fril endast friliggande hus

**p1** huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från angränsande bostadsfastighet, komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från angränsande bostadsfastighet

**b1** Källare får inte finnas

**b2** Lägsta nivå för färdigt golv ska vara 30 cm över omgivande marknivå

## **Administrativa bestämmelser**

### *Gemensamhetsanläggning*

En gemensamhetsanläggning för tillfart föreslås där fastighet Brantevik 36:18, Brantevik 36:19, Brantevik 36:20, Brantevik 36:21 har servitut.

En gemensamhetsanläggning för parkering föreslås på Nytorpsvägen för fastigheterna Brantevik 10:25,10:42 och 10:45.

### *Markreservat*

Med U betecknat området är markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

u1 Markreservat för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivs verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållande av elektriska starkströmsanläggningar.

### **Vegetation och natur**

Vegetationen inom planområdet består mestadels av anlagd trädgård inom bostadsfastigheten. Inga nya grönområden föreslås i planförslaget.

### **Trafik**

#### *Parkering*

Parkering för fastighet Brantevik 36:21 och de fyra tillkommande fastigheterna ska ske inom kvartersmark, på den egna fastigheten.

Planen följer Parkeringsnorm för Simrishamn kommun antagen 2018-04-26.

För de nya fastigheterna i söder, gäller parkeringsnorm för Simrishamns kommun antagen 2018-04-26. I normen är grundtalet 2 bilplatser/bostad för en- och tvåbostadshus.

För den befintliga fastigheten anger parkeringsnormen 9 parkeringsplatser, varav minst 1 parkeringsplats ska vara tillgänglighetsanpassad.

Där planen tillåter hotellverksamhet och kontor i kombination med bostad kan antalet parkeringsplatser enligt parkeringsnormen behöva utökas, om verksamheten expanderar i enlighet med planförslaget. Parkering för verksamhet ska alltid finnas på egen fastighet.

### **Avfall**

Fastigheten ansvarar för sin egen sophantering, kommunen ansvarar för hämtning. Utrymme för hämtning ska säkerställas.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten, Avlopp, Dagvattenhantering och fördröjningsmagasin för dagvatten*

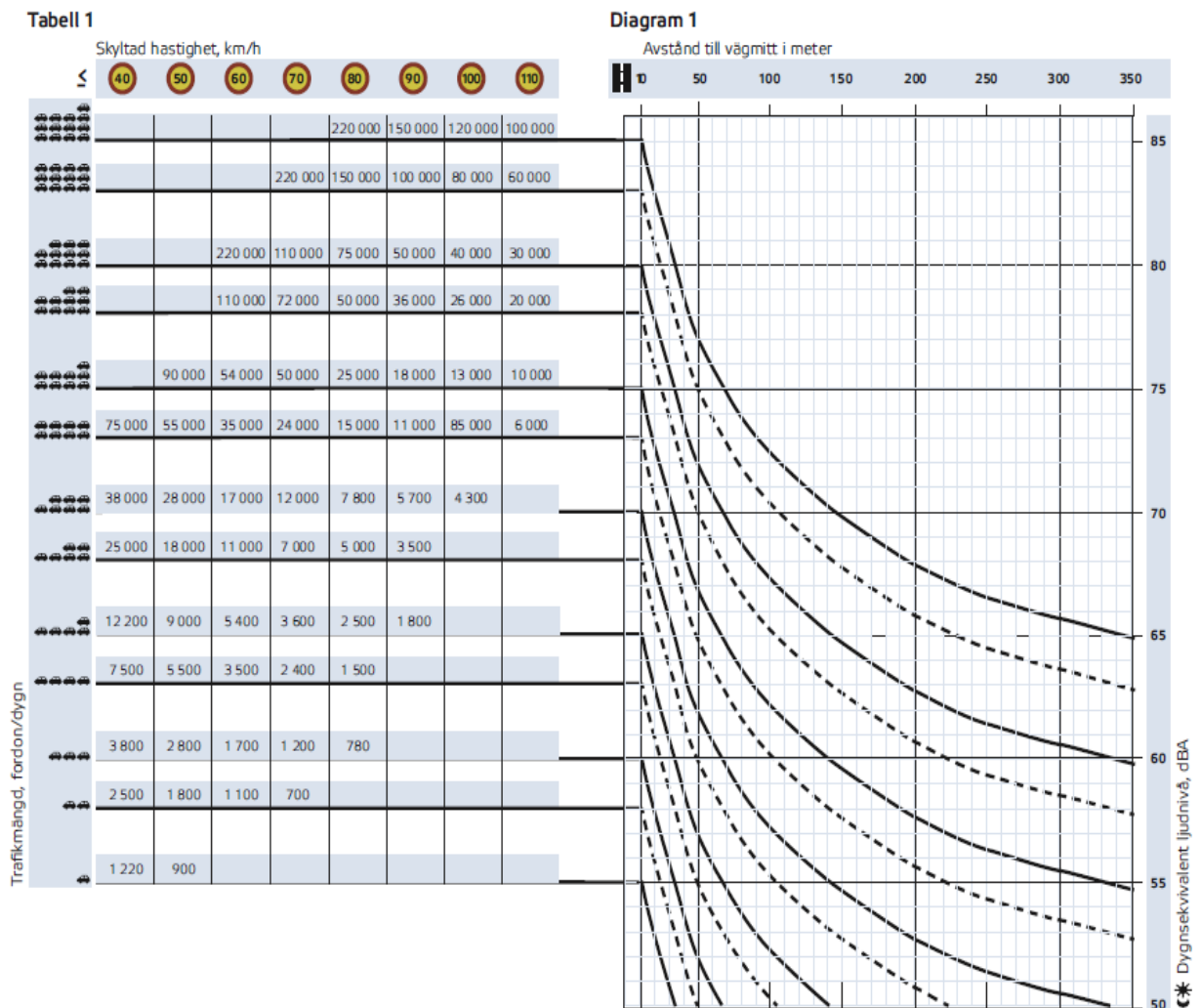
Genom att reglera med planbestämmelserna källarlösa hus, lägsta nivå för färdigt golv och Endast 50% av fastighetsarean får hårdgöras minimeras översvämningsrisken och dikningsföretagens påverkan genom att viss naturlig infiltration fortfarande kan ske.

Kapaciteten i ledningsnätet för vatten och dagvatten säkras för att möta de fyra tillkommande fastigheternas behov. Detta görs genom att befintlig vattenledning i Laurusgatan dimensioneras upp. En ny dagvattenledning tillkommer i



Laurusgatan, den nya dagvattenledningen kopplas till de nya fastigheterna och om möjligt till fördröjningsmagasinet för dagvatten på den kommunala fastigheten Brantevik 36:23. Även en ny dagvattenbrunn tillkommer på Laurusgatan där idag är problem med vattenansamlingar.

## Buller



### Boverkets matris för bullerberäkningar

Enligt boverkets matris för bullerberäkningar, väljs den aktuella hastigheten som är skyltad för vägen tillsammans med trafikmängd, i antal fordon som passerar per dygn. För att få ut bullernivån dras en vågrät linje åt höger till avstånd i vägmitt anges.

De vägområden som angränsar till, och ligger inom planområdet har alla en trafikmängd på färre fordon än 250 fordon/dygn enligt mätningar från trafikverkets

nationella vägdatabas. Vilket innebär att flödet inom planområdet är mindre än minsta nivån i matrisen, som vid 40 km/h håller sig under riktvärden.

Planförslaget bedöms inte uppnå riktvärden för buller som överstiger hälsoskadliga nivåer.

## 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. Detaljplaner ska miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, upprättas, om man vid behovsbedömningen kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Vid den miljöundersökning som utförts har ställningstagandet gjorts att det inte krävs någon miljökonsekvensbeskrivning för detaljplanen.

### Miljö kvalitetsnormer

#### *Vatten*

För grundvatten har Sveriges geologiska undersökning (SGU) tagit fram föreskrifter om statusklassificering och miljö kvalitetsnormer för grundvatten som ska följas. Med stöd av VISS (Vatteninformation system Sverige) vattenkarta framgår det att kommunens grundvatten uppnår god kemisk och kvantitativ status till år 2027. Detta är baserat på befintliga vattenuttag och tar inte höjd för behov genom kommande exploateringar. Arbete pågår inom kommunen med att säkra framtida dricksvattenförsörjning. Det kan finnas behov av utbyggnad av framtida överföringsledningar för dricksvattenförsörjning. Planförslaget bedöms vara av sådan skala att miljö kvalitetsnormer för grundvattenförekomst inte bedöms påverkas negativt.

Aktuellt planområde ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA, det finns redan ledningsnät utbyggt i området. För att minska belastningen på dikningsföretag i området och minimera risk för översvämning kommer en ny dagvattenledning i södra Laurusgatan att anslutas till fördröjningsmagasinet på fastighet Brantevik 36:23. På så vis bedöms inte heller slutrecipient, kustvatten Simrishamn – Sandhammaren, överskridas.

#### *Mark*

Marken väster om planområdet är klass 6 och 10 enligt jordbruksverkets jord- och skogsklassning. Området ligger inom Branteviks ortsavgränsning varför ingen ny mark tas i anspråk för ny exploatering och bidrar till god resurshushållning.

#### *Luft*

Enligt mätningar överskrids inte miljökvalitetsnormer för luft inom Simrishamns kommun. Trafiksituationen från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

### **Radon**

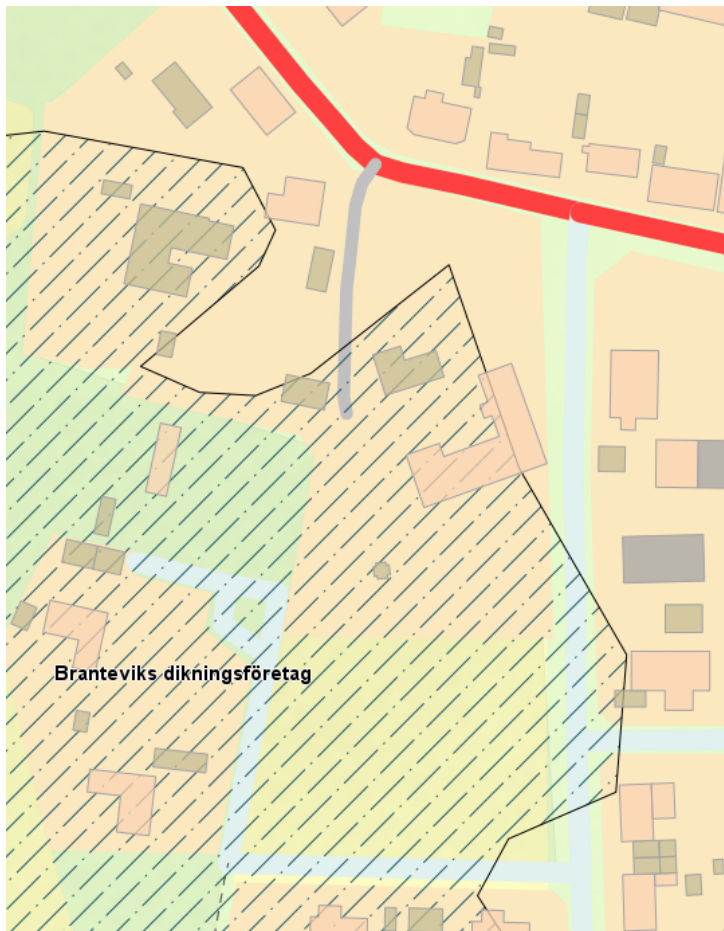
Baserat på Sveriges geologiska undersöknings (SGU) kartdatabas klassificeras planområdet som normalriskområde 10-50 kBq/m<sup>3</sup>, vilket innebär att bebyggelse ska uppföras radon skyddat.

### **Buller**

Planförslagets låga exploateringsgrad bedöms inte medföra någon ökad bullerpåverkan i området i den mån att riktvärden överstigs.

### **Risker**

Inom planområde finns ett båtnadsområde som omsluter hela området för de fyra tillkommande fastigheterna, det är även problem med dagvattenhanteringen i området. För nybyggnation av bostäder finns det risk för översvämning vid kraftig nederbörd eller skyfall, vilket på sikt kan leda till problem med fuktskador. I planarbetet har hänsyn till ovannämnda risker tagits genom att i plankartan reglera med planbestämmelse om källarlösa hus och reglera maximal fastighetsyta som får hårdgöras för tillkommande fastigheter. Men även genom utbyggnad av ny dagvattenledning och dagvattenbrunn med koppling om möjligt till det kommunala fördröjningsmagasinet för dagvatten.



## Riksintressen

### *Riksintresse för kulturmiljövård (3 kap. 6§ MB)*

Planförslaget är restriktivt vad gäller anspråktagande av ny mark för bebyggelse, och följer Simrishamns kommuns översiktsplans intentioner gällande förtätning. Ny och befintlig bebyggelse anpassas till ortens fysiska strukturer och ursprunglig bebyggelsekaraktär och bedöms inte påverka riksintresset negativt.

### *Riksintresse för kust-turism och friluftsliv (4 kap. 2§MB)*

Möjligheten till utvidgad bed&breakfast verksamhet som planförslaget medger, kan bidra till en ökad turism och friluftsliv. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset om kust-turism och friluftsliv negativt.

### *Riksintresse för naturvård(3 kap. 6§MB)*

Planområdets befintliga bebyggelse, liknande gårdsbildning bedöms bidra positivt till riksintresset för naturvård, den nya bebyggelsen om fyra friliggande huvudbyggnader som anpassas till områdets ursprungliga karaktär bedöms inte påverka riksintresset negativt.

### *Riksintresse för kustzonen (4 kap. 4§MB)*

Planförslaget och dess tillåtna exploatering bedöms inte inskränka i värdena för natur-och kulturmiljön så att riksintresset påverkas negativt.

## **Kulturmiljö**

### *Kulturmiljö och bebyggelse*

Nya planbestämmelser tillkommer för kvartersmark, som reglerar ny och befintlig byggnads omfattning, utformning och utseende. Syftet med bestämmelserna är att anpassa befintliga byggnader och nya bostadshus till Branteviks ursprungliga karaktärsdrag. På så sätt bedöms länsstyrelsens kulturmiljöprogram och översiktsplanens intentioner gällande kulturmiljö och bebyggelse uppfyllas inom planområdet.

## **Sociala konsekvenser**

### *Tillgänglighet*

Vid utarbetandet av planförslaget har hänsyn tagits till tillgänglighetsaspekter. Höjdskillnaderna i området bedöms inte påverka områdets möjlighet att utformas tillgänglighetsanpassat.

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 §.

### *Trygghet & säkerhet*

Vid utarbetandet av planförslaget har hänsyn tagits till de boende och verksamheternas trygghet och säkerhet.

### *Barnperspektivet*

Vid utarbetandet av planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen.

## **Konsekvenser för fastighetsägare**

Genomförande av fastighetsreglering behöver göras där kvartersmark för bostadsändamål justeras.

Där planen föreslår gemensamhetsanläggning för befintligt servitut ska de fem fastigheterna Brantevik 36:18, 36:19, 36:20, 36:21 och Simris 4:21 ansöka om samfällighetsbildning hos Lantmäteriet, ansökningen sker var för sig eller gemensamt.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### **Organisatoriska frågor**

#### *Tidplan*

Samråd, vår 2019

Granskning höst/vår 2019–2020

Antagande sommar 2020

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

#### *Markägoförhållande*

Fastigheten Brantevik 36:21 ägs av privatpersoner, befintliga lokalgator ägs av kommunen.

#### *Ansvarsfördelning*

Simrishamns kommun ansvarar för iordningställande av kommunal allmän platsmark.

Respektive fastighetsägare ansvarar för iordningställande av kvartersmarken inom sin fastighet.

#### *Huvudmannaskap*

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

### **Tekniska frågor**

#### *Vatten, Avlopp, Dagvatten*

Den ökade exploateringen som medges i planen kräver att schaktning genomförs och att ny dagvattenledning, uppdimensionering av befintlig vattenledning och dagvattenbrunn i södra Laurusgatan tillkommer. Genom att avleda Laurusgatans dagvatten till ny dagvattenbrunn minskas risken för översvämning och vattenansamling vid kraftiga skyfall. De fyra tillkommande fastigheterna kopplas på ledningen som i sin tur om möjligt kopplas till kommunens fördröjningsmagasin på fastigheten Brantevik 36:23 i annat fall leds dagvattnet direkt till det allmänna dagvattensystemet. Genom att avleda de tillkommande fastigheternas dagvatten till fördröjningsmagasinet och vidare till det allmänna dagvattensystemet omhändertas överflödigt vatten från båtnadsområdet och risken för översvämning minskar.

Kommunen ansvarar för iordningställande av fördröjningsmagasinet. Genom anslutningsavgifter för de tillkommande fyra fastigheterna finansieras servisledningar och uppdimensionering.

Vid markarbete i närheten till vattenskyddsområde råder försiktighet. Eventuella spill ska anmälas till kommunens VA-avdelning och räddningstjänsten skyndsamt.

### *Övriga ledningar*

Det är byggherrens/exploatörens ansvar att försäkra sig om att inga ledningar kommer till skada under arbetet.

I samband med planens genomförande ska ledningsägare kontaktas i god tid, förslagsvis i samband med att projekteringen påbörjas, för vidare utredning om vilka kabelanläggningar som berörs och för att säkerställa driften av dessa under och efter genomförandet av planen. Exploatör ansvarar även för kapacitetsförstärkande åtgärder.

### *Radon*

Planområdet klassificeras som normalriskområde, bebyggelse ska därför uppföras radonskyddat.

### **Ekonomiska frågor**

#### *Plankostnad*

Plankostnaden för upprättande av ny detaljplan bekostas av fastighetsägaren enligt upprättat planavtal.

#### *Lantmäteriförrättning*

Respektive fastighetsägare står för initiering av och kostnad för fastighetsreglering.

Fastigheterna Brantevik 36:18, 36:19, 36:20, 36:21 och Simris 4:21 ansvarar för initiering av samfällighetsbildning för gemensamhetsanläggning för tillfart.

Fastigheterna Brantevik 10:25, 10:42 och 10:45 ansvarar för initiering och samfällighetsbildning för gemensamhetsanläggning för parkering.

#### *Exploateringskostnader*

Ägare/tomträtthavare till respektive fastighet svarar för exploateringskostnaderna för genomförande och iordningställande i enlighet med planförslaget.

Alla eventuella kostnader i samband med genomförandet av planen ska bekostas av exploatören, såsom flytt eller ändring av befintliga ledningar.

Kommunen ansvarar för iordningsställande av kommunal allmän platsmark enligt planförslaget.

Förvaltningen har gjort bedömningen att exploateringsavtal ej är nödvändigt till ovan redovisat planförslag.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### *Servitut och gemensamhetsanläggningar*

När fastigheterna Brantevik 36:18, 36:19, 36:20 bildades, tryggades rätten till in- och utfart genom ett servitut som ger fastigheterna rätt att nyttja stamfastigheten Brantevik 36:21 för tillfart fram till dess att lokalgata byggs ut.

Gemensamhetsanläggning som föreslås för tillfart ersätter behovet av lokalgata och behovet av vägservitut inom Brantevik 36:21.

Fastigheterna Brantevik 36:18, 36:19, 36:20, Brantevik 36:21 och Simris 4:21 står själva för ansökan till Lantmäteriet om inrättande av gemensamhetsanläggning och upphävande av servitut, antingen var för sig eller gemensamt. För fastigheterna som har behov av att nyttja vägen, skulle detta innebära att de äger vägen tillsammans och står för dess underhåll.

För gemensamhetsanläggningen som tillkommer för parkering bör de tillfrågade fastigheterna som meddelat intresse avseende parkering, Brantevik 10:25,10:42 och 10:45 stå för ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning och avstyckning av samfällighet hos lantmäteriet gemensamt. Avtal för dessa åtgärder mellan fastighetsägarna och kommunen ska ha ingåtts innan planen antas.

## **MEDVERKANDE**

Planhandlingar har tagits fram av undertecknad, därutöver har följande tjänstemän på samhällsbyggnadsförvaltningen deltagit i planarbetet: Mikael Ferngård Lantmäteringenjör, Eva Ferlinger Planarkitekt, David Tufvesson Planarkitekt, Linda Larsson Planarkitekt, Anand Andersson Projektledare, Anna Eliasson Plan & exploateringschef, Camilla Nilsson VA- strateg, Maria Ibohm planarkitekt, Elisabeth Bringsäter Trafikingenjör, Malin Alm Exploateringsingenjör, Magnus Lindblom Gatuingenjör.

## **Samhällsbyggnadsförvaltningen,**

### *Plan och exploateringsenheten*

Erica Johansson

Planarkitekt