



LAGA KRAFT

Dnr 2013/220

Laga kraft besked för detaljplan för Raskarum 11:92 m.fl. i Sankt Olof, Simrishamns kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige beslutade 2014-06-30 att anta detaljplan för Raskarum 11:92 m.fl. i Sankt Olof, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen beslutade 2014-07-21 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att prövning av kommunfullmäktiges beslut inte ska ske.

Detaljplanen har vunnit laga kraft 2014-07-28.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Evelina Simonsson
Planarkitekt
Planenheten

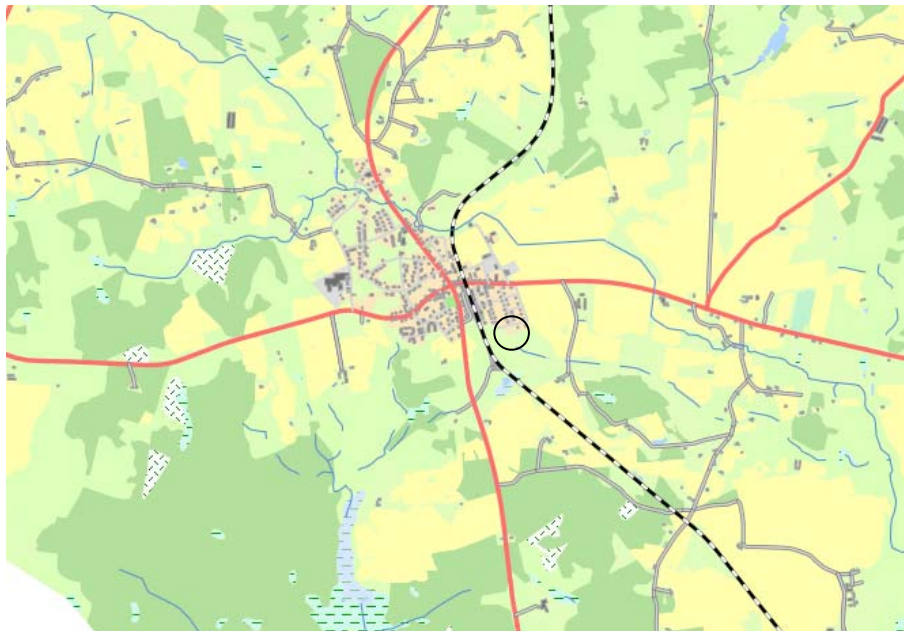


Detaljplan för Raskarum 11:92 m.fl.

i Sankt Olof, Simrishamns kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

UPPRÄTTAD 2013-11-29, rev 2014-05-16



ANTAGANDEHANDLING (NORMALT PLANFÖRFARANDE)

INLEDNING

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling) 2013-11-29, 2014-05-16
- Plankarta med planbestämmelser 2013-11-29, 2014-05-16
- Behovsbedömning 2013-11-29
- Fastighetsförteckning 2013-12-10, 2014-03-12
- Groddjursinventering 2013-07-15
- Samrådsredogörelse 2014-02-21
- Granskningsutlåtande 2014-05-16

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att ange riktlinjer för ny exploatering och fastighetsindelning inom planområdet, marken planläggs för kvartersmark för bostadsändamål samt allmän naturmark. Inom planområdet regleras byggrätten inom Raskarum 11:92 efter förhållanden inom naturtomten. Ett släpp mellan fastigheterna av Raskarum 11:92 och 11:86 planlagt för gata ändras till kvartersmark för bostad. Betesmark planlagd som allmän parkmark ändras till allmän platsmark för natur. Området öster om Raskarum 11:85 ändras från planlagd mark för bostad och gata till naturmark. Planförslaget omfattar varsamhetsbestämmelser för befintliga bostadshus och bestämmelser för mark och vegetation inom Raskarum 11:92.



Planavgränsning

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2013-08-07 § 247 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att inleda planarbete för fastigheten Raskarum 11:92 i Sankt Olof, samt gatumarken mellan fastigheterna Raskarum 11:92 och Raskarum 11:86, i syfte att möjliggöra byggnation enligt tidigare beviljat bygglov. Planen har övergått från enkelt planförfarande till normalt efter samråd (i enlighet med nya plan- och bygglagen, 2010:900).

De nuvarande fastighetsägarna till fastigheten Raskarum 11:92 framförde i brev daterat 2012-05-15 önskemål om att köpa aktuellt område av Simrishamns kommun. I gällande detaljplan utgör området två tomter, men med anledning av att bebyggelsemöjligheterna inom en av tomterna begränsas av att den är kuperad med äldre bevarandevärda bokar, så styckades området av som en fastighet från fastigheten Raskarum 11:79 i februari 2013 och såldes.

2013-04-16 § 48 beviljade myndighetsnämnden i Simrishamn bygglov för enbostadshus, garage och förråd inom fastigheten Raskarum 11:92. Bygglovet överklagades till Länsstyrelsen Skåne som 2013-07-26 beslutade att avslå bygglovet med skäl av för stort överskridande av byggrätten gentemot gällande detaljplan, vilket ledde till att fastighetsägarna till Raskarum 11:92 ansökte om ändring av detaljplan i skrivelse inkommen 2013-08-05.

Plandata

Planområdet är beläget intill Snickaregatan i den sydöstra utkanten av Sankt Olof, ca 150 meter sydöst om järnvägsstationen. Planområdet omfattar ca 8560 m², vara fastigheten Raskarum 11:92 utgör 2262 m², Raskarum 11:85 utgör 1334 m², och Raskarum 11:86 utgör 1507 m². Fastigheterna Raskarum 11:92, 11:85 och 11:86 är privatägda medan fastigheten Raskarum 11:79 omfattar allmän platsmark och ägs av Simrishamns kommun.

Miljöpåverkan

Detaljplanen omfattar redan planlagda fastigheter i Sankt Olof. Detaljplanens genomförande antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken och behov av särskild miljöbedömning föreligger inte. En behovsbedömning har gjorts som bifogas planhandlingarna.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB

Enligt 3 kap i miljöbalken 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 kulturvärden. Det femte kapitlet innehåller föreskrifter om miljö kvalitetsnormer för luft, vatten och miljö. Detaljplanen bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken. Inga riksintressen berörs och inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Området ligger inom den yttre gränsen för detaljplanelagt område för bostäder i översiktsplan för Simrishamns kommun, antagen av kommunfullmäktige i Simrishamn 2001-05-28.

Detaljplan

Gällande detaljplan *byggnadsplan för S:t Olofs samhälle*, fastställd 1960, anger kvartersmark för bostadsändamål för del av Raskarum 11:92. Byggnadshöjd regleras till 4,4 m för huvudbyggnad inom planområdet. Byggnad får uppföras friliggande i en våning, vind får inredas. Bebyggelsefritt avstånd till gräns regleras till 4,5 m. En huvudbyggnad med största byggnadsarea 120 m² och en sidobyggnad eller gårdsbyggnad med största byggnadsarea 40 m² får uppföras. Framför fönster till vardags- eller arbetsrum, som inte är beläget mot gata, ska ett nio meter brett område hållas fritt för skymmande byggnader etc. Marken mellan

Raskarum 11:92 och Raskarum 11:86 är planlagd som vägmark. Marken väster om Raskarum 11:92 är planlagd som parkmark och marken öster om Raskarum 11:85 är planlagd som kvartersmark för bostadsändamål och gatumark men som inte har genomförts.



Gällande detaljplan

Del ur gällande detaljplan från 1960, där rödmarkerat område planlagt 1940 upphävdes. Planområdet illustreras med grön markering. Största delen av Raskarum 11:92 är planlagt som kvartersmark för bostadsändamål, marken öster om fastigheten är planlagd som väg. Marken väster om fastigheten är planlagd som parkmark. Den östra delen av planområdet är planlagt för väg och kvartersmark för bostadsändamål men har inte genomförts



Fastighetsförhållande

Fastighetsförhållande inom planområdet (grön markering). Röda gränser visar gällande fastighetsgränser. Blå markering visar gräns för gällande detaljplan från 1960 (karta ovan). Marken söder om blå gräns är inte tidigare detaljplanlagd

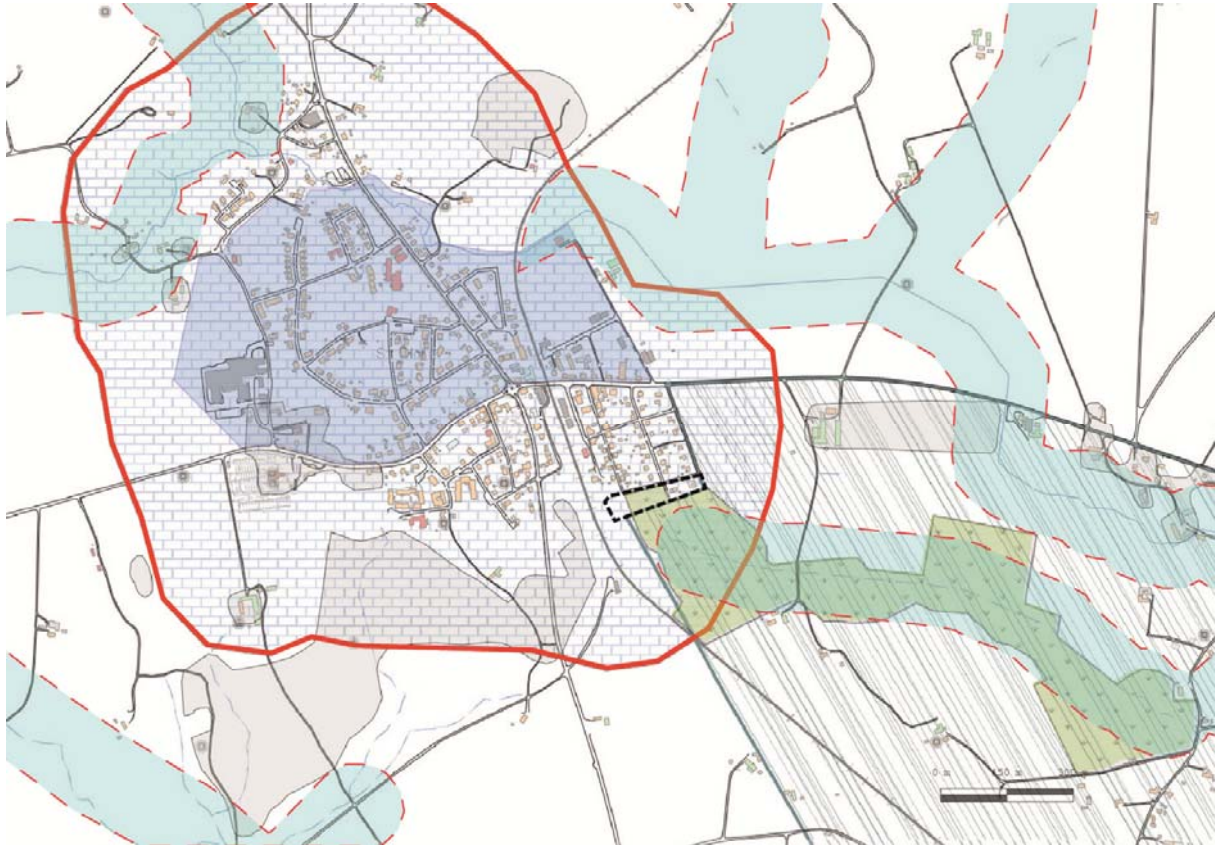
Bygglov

2013-04-16 § 48 beviljade myndighetsnämnden bygglov för enbostadshus och garage som upphävdes av Länsstyrelsen 2013-07-26, p.g.a. för stort avsteg mot gällande detaljplan, grunden hade påbörjats innan dess med stödmur. 2013-11-05 § 155 beviljade myndighetsnämnden i Simrishamns kommun, på nytt, bygglov för garage inom fastigheten.

Raskarum 11:86 beviljades 1992 bygglov för tillbyggnad av garage och 1994 lov för takfönster, takkupa samt inredning av vind.

Bebyggelseinventering

Området berörs av inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Sankt Olofs tätort (Byggnader och miljöer på Österlen, Sankt Olof, 1992).



Kartan visar tätortens avgränsning för särskilt värdefull kulturmiljö, vattenskyddsområde, strandskyddsområde, och registrerade fornlämningar. Planområdet angränsar till område som omfattas av nationellt bevarandeprogram för odlingslandskapet (NBO). Utmarkerad betesmark ingår i Simrishamns kommuns naturvårdsprogram

TECKENFÖRKLARING

- Planområde
- Särskilt värdefull kulturmiljö (regionala kulturmiljöprogrammet)
- ▨ Naturvård NBO
- ▭ Strandskyddsområde
- ▭ Vattenskyddsområde
- ▭ Registrerat fornlämningsområde
- ▭ Betesmark / område med höga naturvärden

Särskild värdefull kulturmiljö

Sankt Olof anges som särskild värdefull kulturmiljö enligt det skånska kulturmiljöprogrammet, Länsstyrelsen Skåne.

Naturvårdsprogram

Planområdet berörs delvis av område med höga naturvärden; nr 15 Sankt Olof och Måsalycke enligt Simrishamns kommuns naturvårdsprogram, 2010.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, vegetation

Fastigheten Raskarum 11:92 och del av Raskarum 11:79 ligger på en sluttning inom ett naturområde med betesmark, bevuxet med b.l.a. enar. Den östra delen av Raskarum 11:92 är bevuxen med bokar som klassas som naturtyp 9070; trädklädda betesmarker av fennoskandisk typ. Under 2013 har del av marken schaktats och fyllts ut, arbete med grundplatta för byggnad och garage har påbörjats. Fastigheterna Raskarum 11:85 och 11:86 avgränsas med välväxta



Raskarum 11:92, vy från
Snickaregatan



Raskarum 11:92, vy från öst mot
Snickaregatan



Raskarum 11:92, grunden sedd
från söder



Del av kommunens fastighet Raskarum 11:79
mellan Raskarum 11:86 och 11:92



Raskarum 11:92, gjuten grund för garage, påbörjad
platta för bostadshus, oktober 2013. Vy från
Snickaregatan.



Östänvägen, i fonden del av en trädrida
som delvis ligger inom Raskarum 11:72



Naturområde i den västra delen
av planområdet, Raskarum 11:79



Snickaregatan

häckar, mellan fastigheterna finns uppväxta lövträd. Den planlagda gatumarken mellan Raskarum 11:92 och Raskarum 11:86 är grusad, samt avgränsad med häck, ytan har privat karaktär. Den östra delen av planområdet är kuperad med uppväxta lövträd.

Landskap

Sankt Olof ligger på Linderödsåsens sydsluttning i det så kallade Österlenska backlandskapet. Orten omgärdas av både skog och öppen mark. Landskapet är småkuperat och varierat. Höjderna är bevuxna med bokskog medan det i de blötare sänkorna växer al och björk. Stora delar av bokbestånden inom område nr 15 i kommunens naturvårdsprogram är mycket gamla och rika på död ved såsom högstubbar och lågor som gynnar insektsfaunan och svampfloran. De stora betesmarkerna i den östra delen är av varierande karaktär, stora delar är välhävda medan andra är buskrika och igenväxande. Området har höga naturvärden, i naturområdet återfinns fuktängar, vattenhål, skogsbyte med mycket gamla bokar.

Natur och djurliv




Planområdet ligger delvis inom samt i anslutning till område med höga naturvärden; nr 15 Sankt Olof och Måsalucke angivet i Simrishamns kommuns naturvårdsprogram. I naturområdet återfinns rödlistade arter, nyckelbiotoper, våtmarker, källor, hålträd och död ved. Naturtyper som förekommer utgörs av rikkärr, torra hedar, enbuskmarker på hedar eller kalkgräsmarker, artrika torra friska låglandsgräsmarker, fuktängar med blåttåtel och starr, trädklädda betesmarker av fennoskandisk typ, bokskog av fryletyp, lövsumpskogar, mossar, kärr och gungfly. I området återfinns spillkråka, mindre hackspett, törnskata, trana, större vattensalamander, långbensgroda och ett stort antal rödlistade eller sällsynta moss- och lavararter.

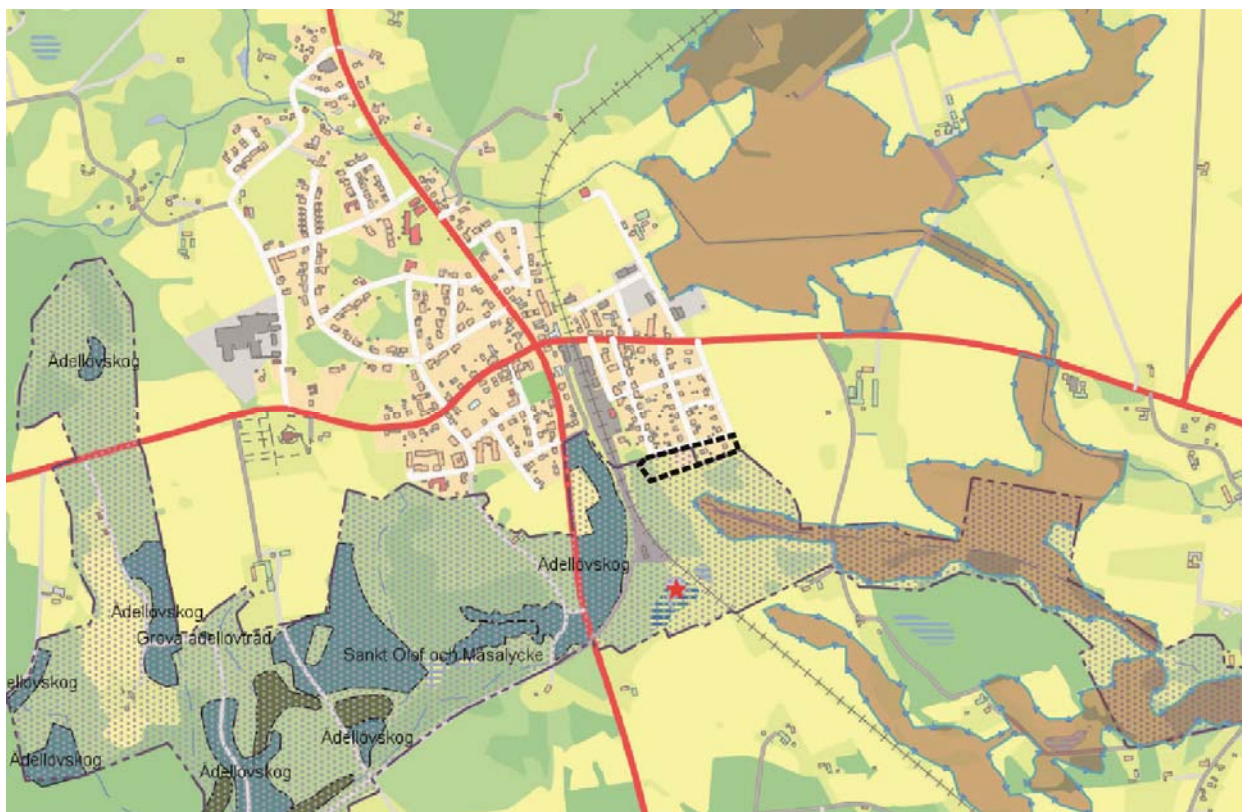
Groddjursinventering

Boris Berglund har på uppdrag av fastighetsägaren till Raskarum 11:92 utfört en undersökning och utvärdering av hur ny bebyggelse inom fastigheten påverkar groddjuren i området. Slutsats i utredningen lyder att grunden till byggnation inom fastigheten är påbörjad och oavsett om huset byggs eller inte så kommer det inte påverka de artskyddade groddjurens livsmiljö. Lekplatser, övervintringsplatser och sommarhabitat inklusive tillhörande vandringar, ligger på skäligt avstånd från fastigheten Raskarum 11:92.

Inom Raskarum 11:92 finns inget lämpligt sommarhabitat för lövgroda eller långbensgroda. Avståndet till närmaste lekplats är ca 150 m söderut. I anslutning till den östra delen av fastigheten, bevuxen med ängsbokar, kan det förekomma övervintringsplatser i förnan under träden. Det närmaste sommarhabitatet för lövgroda och långbensgroda ligger vid hörnet Snickargatan-Albogatan, 50 m från Raskarum 11:92.

TECKENFÖRKLARING

- Planområde
-  Område med höga naturvärden; nr15, Simrishamns kommuns naturvårdsprogram
-  Groddjur - lövgroda
-  Nyckelbiotop: ädellövsskog
-  Våtmarksområde



Kartan visar del av område nr 15 enligt Simrishamns kommuns naturvårdsprogram

Landskapsanalys

Planområdet ligger på en sluttning vilket ger långa utblickar mot landskapet i söder. Naturmarken mot Snickargatan och del av fastigheten Raskarum 11:92 utgör naturbetesmarker bevuxna med enar. Den östra delen av Raskarum 11:92 är bevuxen med vidkronade bokar som ingår i ett sammanhängande parti som fortsätter söderut i betesmarken,



Landskapsanalys. Planområdet markeras med vitstreckad linje



Siktlinje från Postgatan mot jordbrukslandskapet



Jordbruksmark utmed Östanvägen, utblick mot Raskarums boställe



Upp vuxna bokar bakom Raskarum 11:86 vid Snickaregatan

marken med det äldre bokbeståndet klassas som naturtyp 9070, trädklädda betesmarker av fennoskandisk typ. Marken sluttar söderut mot ett våtmarksområde. I den östra delen av planområdet börjar en trädridå som markerar en gränsdragning i landskapet. Österut angränsar planområdet till jordbruksmark.

TECKENFÖRKLARING

--- PLANOMRÅDE	⇒ LANDSKAPETS RIKTNING/ AVRINNING
— JORDBRUKSMARK	→ UTBLICK - SIKTLINJE
— NATURBETESMARK	- - - ÄLDRE GRÄNSDRAGNING I LANDSKAPET MED TRÄDRIDA
— ÄLDRE BOKBESTÅND	● JÄRNVÄGSSTATION
— BOKSKOG	■ MUSEIJÄRNVÄG
○ HÖJD	+122 NIVÅ ÖVER HAVET
○ SÄNKA	
— DIKE	



Enbevuxna betesmarker intill Snickaregatan



Enbevuxen naturbetesmark



Äldre bokar inom naturbetesmark

Friytor

Lek och rekreation

Närmaste lekplats finns på torget utmed Österlenvägen. Idrottsplats är belägen ca 1 km nordöst från planområdet. Naturområdet söder om planområdet ligger i anslutning till tätorten och är relativt lättillgängligt för rekreation.

Gator och trafik

Bostadsområdet som planområdet ligger i trafikmatas från Byvägen genom lokalgatorna Järnvägsgatan, Albogatan, Rosengatan och Östanvägen. Hastigheten utmed Byvägen och övriga gator i tätorten begränsas till 40 km/h med undantag för sträckan framför skolan som begränsas till 30 km/h.

Nyanlagd dubbelriktad cykelväg finns utmed Österlenvägen, väg 1550, som under 2012 byggdes om av Trafikverket med tätortsanpassade åtgärder för att öka framkomligheten, säkerheten och trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Ombyggnaden är anpassad till byns skala och tänkt att förstärka byns centrum kring torget och korsningen Österlenvägen/Byvägen, samt förbättrar tillgängligheten för fotgängare till ortens natur- och kulturmiljöer.

Kollektivtrafik

Sankt Olof trafikeras av två regionbusslinjer, närmaste busshållplats ligger ca 300 m från planområdet.

Linje 574, Simrishamn – Vitaby, trafikeras må-fre med sju turer per dag och under lördagar med två turer per dag. Närmaste hållplats ligger vid Järnvägsgatans korsning med Byvägen.

Linje 579 Brösarp-Tomelilla, trafikeras må-fre, med sex turer per dag, under lördagar sker trafik från Sankt Olof endast till Brösarp. Hållplats finns utmed Byvägen.

Bebyggelseområden

Bebyggelse inom planområdet

Planområdet omfattar två bostadsfastigheter med bebyggelse från 1940-1950-tal. Byggnaderna är friliggande i en våning med ett plan, vind och källare.

Angränsande bebyggelse

Bostadsområdet öster om stationen och söder om Byvägen utgörs av ca 45 enbostadshus och fyra flerbostadshus. År 2011 var ca 634 personer folkbokförda i Sankt Olof.

Service och verksamheter

Inom orten finns ett gott serviceutbud med skola och livsmedelsbutik, uppvärmt friluftsbad, särskilt boende, läkare, idrottsplats. År 2011 var 29 personer boende på särskilt boende och 51 personer var i behov av hemtjänst.

Arbetsplatser

Arbetsplatser finns inom skola, omsorg, lokal näringsverksamhet, jordbruk mm.

Kulturmiljö och byggnadskultur

Området kring Sankt Olof har varit bebott sedan förhistorisk tid, något som påvisats genom flera fornlämningar. Kyrkan är från 1200-talet, i närheten ligger Sankt Olofs källa som varit föremål för kultdyrkan. Socknens äldsta namn var Lunkende, omnämnt i skrift från 1354, vilket betyder höjden eller kullarna. I århundraden har Sankt Olof utgjort pilgrimsplats och är idag ett viktigt pilgrimsmål utmed pilgrimsvägen Skåne Blekinge. När Carl von Linné besökte orten 1749 var folkmängden omkring 750 person, under 1800-talet utgjorde orten centralort i trakten. I slutet av 1800-talet hade folkmängden ökat till 1682 personer.

1901 öppnade den första järnvägslinjen genom orten: Tomelilla-Brösarp-Kristianstad, kort därpå tillkom sträckan Sankt Olof-Gärnsås. Järnvägen anlades utanför den gamla bykärnan, ca 1 km öster om kyrkan.

Ett stationssamhälle byggdes upp vars bebyggelsestruktur tydligt urskiljs från den gamla bykärnan med traditionella låga envånings korsvirkeslängor vid kyrkan och ett flertal gatuhus utmed Bygatan. Vid stationen byggdes några större representativa villor i 1 ½ plan i tegel med hög granitsockel, samt flera mindre tegelbyggnader.

1904 beskrivs byns expansion i Cimbrishamnsbladet med att orten har förändrat karaktär från bondby till kulturcentrum. (Simrishamns kommun/ Kristianstad Läns museum 1989, Byggnader och miljöer på Österlen Sankt Olof).

I samband med järnvägen tillkom också industrier, bland annat ett mejeri, 1909 och ett bränneri 1910. Järnvägen lades ned i slutet av 60-talet, sedan 1971 trafikeras sträckan sommartid av museijärnväg till Brösarp.

Särskild värdefull kulturmiljö

Sankt Olof anges som särskild värdefull kulturmiljö enligt det regionala kulturmiljöprogrammet, Länsstyrelsen Skåne. Värdena utgörs av lång bebyggelsekontinuitet. Viktiga element är bykärnan med den medeltida kyrkan och de administrativa byggnaderna som skolor, bibliotek och poststation, samt stationssamhällets byggnader. Järnvägsstationen och industriminnena visar på byns utveckling under 1900-talet.

Bebyggelseinventering

1989 utförde Kristianstad Läns museum (nuvarande Regionmuseet) en bebyggelseinventering i Sankt Olof på uppdrag av byggnadsnämnden och kulturnämnden i Simrishamns kommun.

Stationsområdet och området öster om järnvägsstationen anges som område av stort kulturhistoriskt värde tillsammans med ytterligare 4 områden i orten. Bebyggelsen värderades också enligt tre klasser:



Järnvägen, inblick från sydväst

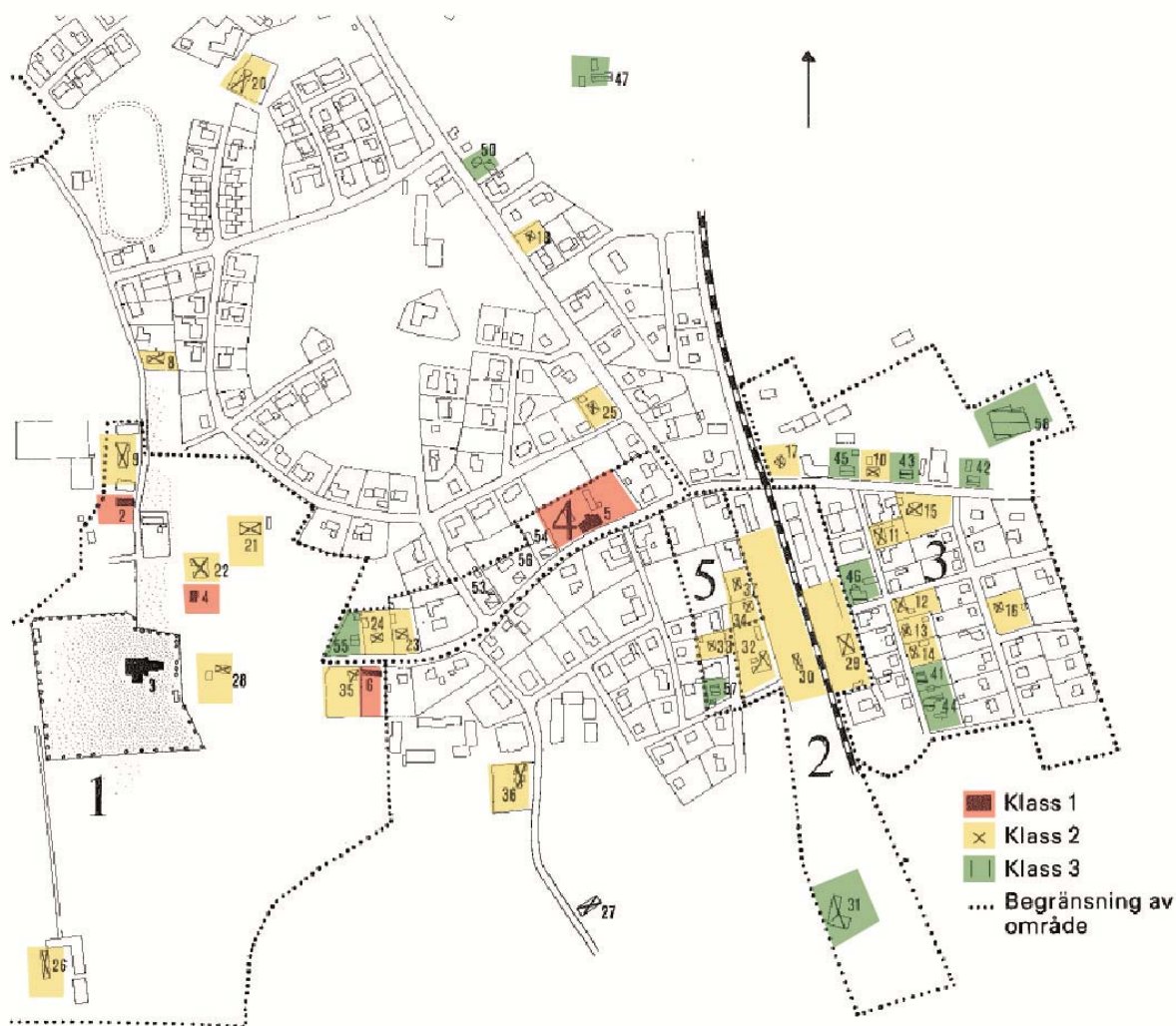


Sekelskiftesmiljö utmed Albogatan

Klass 1: Omistlig byggnad vars nedrivande, förvanskning eller vanvård skulle innebära en oersättlig förlust för ortens kulturvärden.

Klass 2: Värdefull byggnad av sådan kulturhistorisk betydelse att den inte utan tvingande skäl bör rivras eller väsentligen förändras.

Klass 3: Fastighet av visst kulturhistoriskt värde eller anläggningar som sammantaget eller tillsammans med byggnader i klass 1 eller 2 bildar en enhetlig, för viss tidsepok karaktäristisk miljö.



Del av bebyggelseklassificering över Sankt Olof utförd av Kristianstad Läns museum 1989 (förtydligat genom kolorering).

1. Den gamla bymiljön. 2. Stationsområdet. 3. Området öster om stationen. 4. Byvägen västra delen.
5. Österlenvägen. 6. Rönnbrödsvägen (utanför kartbilden)

Stationsområdet, område 2 på kartan ovan, är relativt välbevarat med stationsbyggnad, magasinbyggnader, lokstall och vattentorn till loken. Området öster om stationen, område 3 på kartan ovan, började bebyggas i samband med järnvägens tillkomst, planmönstret utgörs av ett rätvinkligt gatunät. Den äldsta bebyggelsen ligger utmed Albogatans östra sida och utmed Byvägen.

Karaktäristiska drag för sekelskiftesbebyggelsen utgörs av rikt artikulerad tegelarkitektur med detaljer som frontespis, profilerad takfot och murade hörnkedjor, men här återfinns också enklare putsade fasader.

Bebyggelseutvecklingen i området fortsätter med villabebyggelse främst från 1930-talet i egna hem stil enligt trädgårdsstadens stadsmönster. Karaktäristiska drag för trädgårdsstadens bebyggelse är djupa trädgårdar och byggnader placerade utmed gatan. Takfallet är brant, och byggnadskroppen kompakt i 1 ½ plan. En lucktomt i området har bebyggts under 2010-talet, här återfinns också bebyggelse med utseende som hör till 1970- och 1980-talet. Inom planområdet är bebyggelsen från 1940–50-talet som representerar arkitektstilen funktionalism.

Kulturskyddad bebyggelse

Fastigheterna som har faktiskt skydd i detaljplan utgörs av Raskarum 11:12 (nr 10 på kartan ovan) och Raskarum 11:45 (nr 43 på kartan ovan) utmed Byavägen.

Övrig bebyggelse

Sankt Olof präglas av småskalighet och variation i bebyggelsen. Det finns representanter för äldre tiders agrara bebyggelse i form av korsvirkeshus, sekelskiftets tegelarkitektur, villor från hela 1900-talet, några mindre hyreshus från 1950-talet. Ett fåtal byggnader har träfasader medan flertalet har synligt tegel eller puts.

Gemensamma drag för bebyggelsen i Sankt Olof:

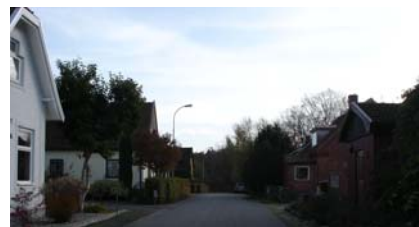
- De flesta bostadshusen är uppförda som enfamiljsbostäder, ett fåtal flerfamiljshus finns i samhället.
- De flesta äldre byggnader ligger mycket nära gatan med undantag för några villor från 1920- och 30-talet
- Våningshöjden är 1 ½ plan
- Hårda fasadmaterial, vanligen rött tegel eller puts i ljusa kulörer.
- De flesta husen har branta sadeltak, i vissa fall med valmning. Några enstaka byggnader har brutet tak.
- Förhärskande takmaterial är tegelpannor och eternit. I den gamla bykärnan förekommer halm och vass, samt oinredd vindsvåning.
- De hus som hör till stationssamhället eller tiden därefter har i många fall oinredd ovanvåning. Entréerna är i allmänhet placerade ut mot gata

Arkeologi

Sankt Olof är rikt på fornlämningar. Närmaste registrerade fornlämning utgörs av fossil åkermark 150 m väster om planområdet, daterad till brons-, järnålder, medeltid och nyare tid.



Sekelskiftesmiljö, Postgatan med f.d. järnvägshotellet t.h.



Sekelskiftesmiljö, Albogatan



Trädgårdsstad, Rosengatan



Trädgårdsstad, byggnad från 1930-talet utmed Snickaregatan



Funktionalism från 1940–50-talet söder om Snickaregatan



Nymodernism, byggnad från 2010-tal utmed Östanvägen

Intill Bryggaregatan 325 m väster om planområdet har fynd av olika yxor av flinta påträffats. 375 m öster om planområdet finns rester av röse från bronsåldern intill gården Raskarums boställe.

Geoteknik

Geotekniska förhållanden

Berggrunden utgörs enligt SGUs berggrundskarta av kvarts-fältspatrik sedimentär bergart (sandsten, gråvacka m.m). Jordarten inom området är enligt SGUs jordartskarta sandig morän.

Markradon

Planområdet omfattar en ny bostadsfastighet. Markradonundersökning visar att Raskarum 11:92 ligger inom lågriskområde.

Markbeskaffenhet

Planområdet ligger mellan 119-123 meter över havet på toppen av ett krön. Närmaste vattendrag ligger 125 meter söder om Snickaregatan. Planområdet utgör ingen risk för översvämning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, bebyggda fastigheter är anslutna till det kommunala VA-nätet.

Dagvattenhantering

Markförhållandena inom fastigheten med sandig morän möjliggör att dagvatten kan infiltreras inom fastigheten. Tomten ligger i en sluttning med avrinning mot naturområdet i söder.

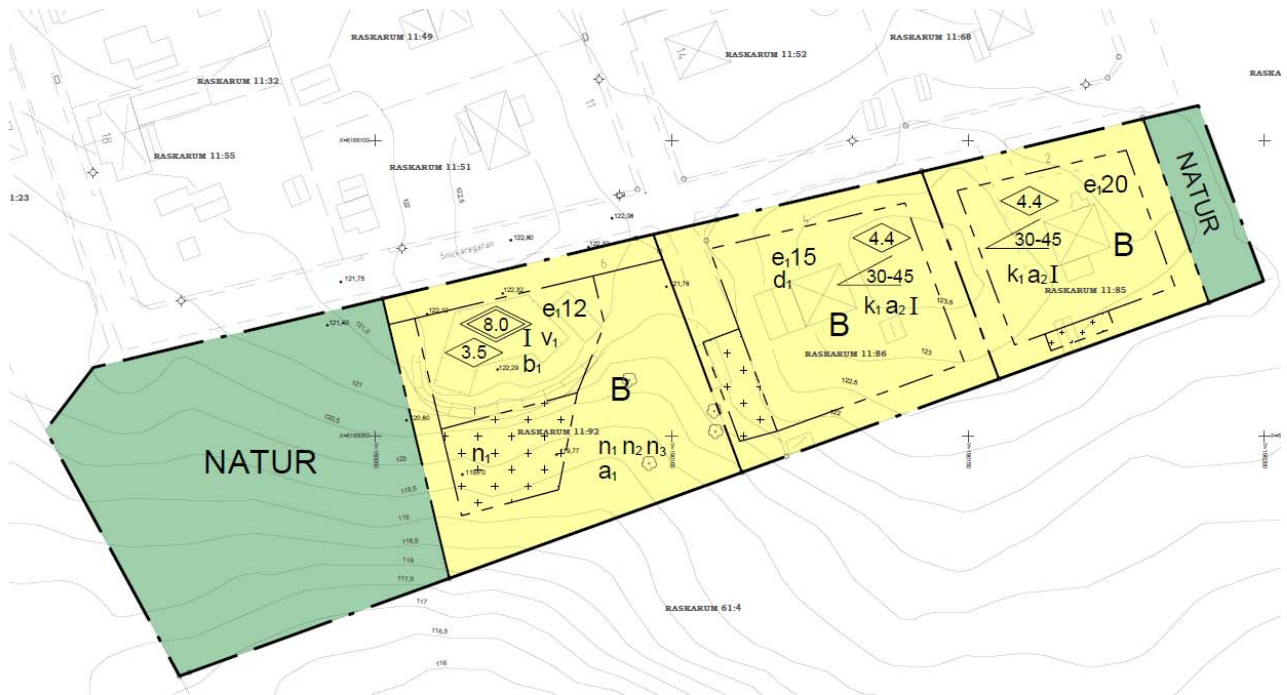
Energiförsörjning, el, tele, avfallshantering

E.ON är eldistributör i området. Elanslutning till fastigheten Raskarum 11:86 löper över marken mellan Raskarum 11:86 och Raskarum 11:92. I den västra delen av orten finns ledningsnät för gas. Inom orten finns kabel för datatrafik, ledning löper parallellt med järnvägen norr om Byvägen, samt därefter utmed Byvägen västerut. Bostadsområdet som planområdet ligger i har enskild avfallshämtning genom Ökrab, Österlens Kommunala Renhållnings AB. Återvinningscentral finns på Måsalucke avfallsanläggning, ca 2 km söder om Sankt Olof. Lokal återvinningsstation finns utmed Kapellgatan – Hultgatan i tätorten.

DETALJPLANENS UTFORMNING OCH INNEHÅLL

Områdets gestaltning och disposition

Syftet med planen är att ange riktlinjer för ny exploatering inom området.



Utdrag ur plankartan

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar huvudsakligen:

- Kvartersmark för bostadsändamål (B) i en våning (I).
- Ändring av allmän parkmark till allmän platsmark för naturändamål NATUR.
- Ändring av planlagd gatumark till kvartersmark för bostadsändamål (B).
- Ändring av kvartersmark för bostad till allmän mark för naturändamål, NATUR.
- Reglering av exploateringsgrad i procent av fastighetsarean som får bebyggas.
- Bestämmelser som styr utformning (högsta byggnadshöjd, totalhöjd, taklutning, takutsprång).
- Varsamhetsbestämmelser för befintlig bebyggelse samt utökad lovplikt för byte av fönster.
- Vegetations- (n_2) och markbestämmelser (n_1) (n_3) för naturområde inom Raskarum 11:92 samt utökad lovplikt för åtgärder som strider mot detta.
- Mark som får bebyggas med sidobyggnad till max 30 m² (mark angiven med +).
- Reglering av taktäckningsmaterial.
- Mark där byggnad inte får uppföras (prickad mark).

Ändamål

Inom området planläggs för kvartersmark för bostadsändamål (B) samt allmän platsmark för naturändamål (NATUR). Del av kommunens fastighet Raskarum 11:79 mellan Raskarum 11:92 samt Raskarum 11:86 ändras från allmän gatumark till kvartersmark för bostadsändamål. Planområdets östra del, som nu planläggs för naturändamål, utgjordes i

tidigare detaljplan från 1960 av kvartersmark för bostadsändamål samt gatemark som inte har genomförts. Huvuddelen av fastigheten Raskarum 11:92 är planlagd för bostadsändamål enligt detaljplan från 1960, dock är fastighetens södra hörna inte tidigare planlagd. När fastigheten reglerades följdes en befintlig fastighetsgräns i söder istället för gällande plangräns från 1960.

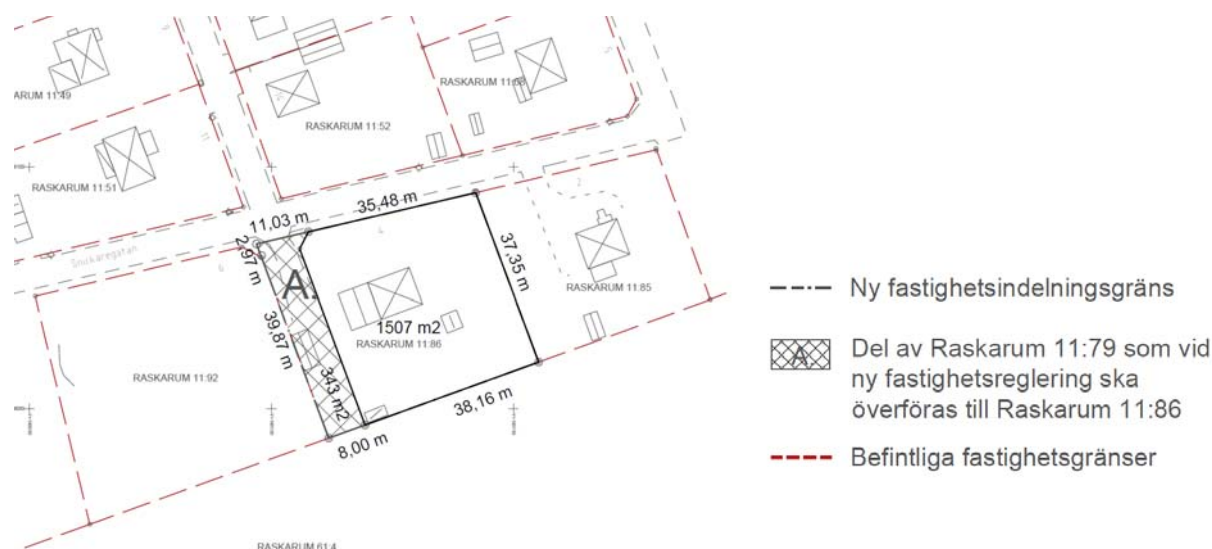
Bebyggelse

Fastigheterna Raskarum 11:85 och 11:86 är bebyggda med friliggande bostadshus från 1940-1950-talet samt sidobyggnader. Inom del av kommunens fastighet Raskarum 11:79 mellan Raskarum 11:92 och Raskarum 11:86 är ett garage uppfört, marken är tidigare planlagd för gatemark men har privat karaktär. Ny bostadsbebyggelse möjliggörs inom fastigheten Raskarum 11:92, markarbeten har utförts, grund för bostadshus och garage har påbörjats, garagebyggnad uppförs under november 2013.

Fastighetsindelningsbestämmelse, d₁

För fastigheten Raskarum 11:86 gäller fastighetsindelningsbestämmelse som styr hur mark ska regleras när allmän platsmark ändras till kvartersmark för bostadsändamål.

För att styra en ändamålsenlig och rättvis fastighetsindelning i området avsätts fastighetsindelningsbestämmelse som styr att marken endast kan förvärfvas av Raskarum 11:86 som med planen ges möjlighet att genom markköp förvärva marken som vetter mot grannfastigheten Raskarum 11:92 enligt plankartan, se illustration nedan. Bestämmelserna om utnyttjandegrad nedan utgår ifrån denna indelning.



Utdrag ur plankartan, karta som visar fastighetsindelningsbestämmelse d₁.

Utnyttjandegrad

Exploateringsgrad regleras i procent av fastighetsarean som får bebyggas. Fastigheterna är olika stora, vilket lett till olika exploateringsgrad i syfte att den sammanlagda byggnadsarean för fastigheterna ska vara jämförbara oavsett tomtstorlek.

För Raskarum 11:92 utgör den sammanlagda byggnadsarean 12 % av fastighetsarean. Vilket innebär att totalt 271 m² får bebyggas. Fastigheten Raskarum 11:86 ges med planen möjlighet

att genom markköp förvärva marken som vetter mot grannfastigheten Raskarum 11:92, om tomten utökas möjliggör detta att total byggbar byggnadsarea blir 278 m².

Raskarum 11:85 som är den minsta fastigheten (1334 m²) får totalt bebyggas med 20 %, vilket innebär att den sammanlagda byggnadsarean som får bebyggas blir 267 m².

Utformning och utförande

För de befintliga bostadsfastigheterna Raskarum 11:85 och 11:86 regleras byggnadshöjd till 4,4 meter och taklutning mellan 30-45 grader.

För Raskarum 11:92 regleras byggnadshöjd till 3.5 meter och totalhöjd till 8 meter. Takutsprång får inte överstiga 0,5 meter (v₁) med undantag för entréparti. Våningsantal regleras till en våning för samtliga fastigheter, planen hindrar inte att vind inreds.

Inom mark angiven med + får sidobyggnad med största byggnadsarea 30 m² uppföras.

Tekniska anläggningar ska avskärmas mot gata.

Byggnadsteknik

Taktäckningsmaterial av koppar och zink får inte användas med hänsyn till materialens möjliga påverkan på djurlivet, i närheten av planområdet finns känsliga groddjur. För att undvika eventuell bioackumulering hos djurlivet ska försiktighetsprincipen vidtas. Dagvatten ska infiltreras inom fastigheterna och tas om hand lokalt.

Radon

Radonnivåerna inom området ligger inom lågriskintervallet. Detaljplanen reglerar därför inte utförandet men radonskyddat utförande av byggnad inom Raskarum 11:92 rekommenderas.

Placering

Inom prickad mark får byggnad inte uppföras, detta är inget hinder mot befintliga uthus som ligger inom prickmark i dagsläget, men hindrar att de återuppbyggs på samma ställe (med undantag för friggebodsregeln).

Mark och vegetation

Inom Raskarum 11:92 ska det ursprungliga markskiktet samt markens ursprungliga vegetation med lövträd och buskar värnas och får inte tas bort eller skadas. Träd får inte fällas eller beskåras av annat än av biologiska eller säkerhetsmässiga skäl (n₂). Vegetationen utgörs av enar och vidkronade bokar som ligger i anslutning till ett område bevuxet med bokar inom betesmark, där det enligt utförd groddjursinventering kan förekomma övervintringsplatser för groddjur i förnan under träden. Markens höjd inom delar av fastigheten får inte ändras (n₁). Utökad lovplikt gäller för åtgärder som påverkar markens höjd, markskikt och vegetation. Tomten får inte avskärmas med plank mot angränsande naturområde (n₃). Marken inom planområdet ska möjliggöra infiltration av dagvatten.



Flygfoto över planområdet med detaljplanens gränser illustrerade. Ortofoto från 2012

Varsamhet, k₁

Fastigheterna Raskarum 11:85 och Raskarum 11:86 utgör tillsammans en bevarandevärd miljö som representerar funktionalismens småhusbyggande under 1940–50-talet. Byggnaderna är uppförda under samma tid och huvudsakligen enligt samma utförande och utgör tillsammans ett par. Den ursprungliga karaktären hos bebyggelsen har inte förvanskats.

Dragen utgörs av; fasad, skorsten och taktäckningsmaterial i lertegel, takfall över entréparti, spröjsade fönster och räcken i svart smide, samt i byggnadernas proportioner och taklutning.

Vid ändring ska egenskaperna ovan beaktas, fönster ska till form, material, indelning och proportion vara lika ursprungliga. Huvudbyggnaden på Raskarum 11:86 har byggts till med takkupa under 1990-talet, om samma behov uppstår för Raskarum 11:85 ska utförandet anpassas till takkupan på grannfastigheten i proportion och utförande.



Raskarum 11:85



Raskarum 11:85



Raskarum 11:86



T.v. Raskarum 11:86 avgränsad av häck. Inom den kommunalägda fastigheten Raskarum 11:79, grusad yta, står ett rött garage

Biltrafik och parkering

Parkering löses inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten och avloppsnätet. Dagvatten ska tas om hand lokalt inom fastigheten.

Lovplikt

Utökad lovplikt

Inom område angivet med a_1 gäller utökad lovplikt för åtgärder som påverkar markens höjd eller vegetation enligt n_1 , n_2 . Utökad lovplikt gäller också för fönster inom område markerat med a_2 .

Fornlämningar

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

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen avses tas upp för antagande under 2014 med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS:2010:900).

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare ansvarar för iordningsställande av kvartersmarken inom sin fastighet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering

Planen möjliggör att fastigheten Raskarum 11:86 kan förvärva mark genom markköp från kommunens fastighet Raskarum 11:79. Reglering styrs genom fastighetsindelingsbestämmelse på plankartan. Ersättning ska då betalas av Raskarum 11:86 till Raskarum 11:79. Ny fastighetsindelning initieras av någon av fastighetsägarna. En mindre hörna nordöst om fastigheten Raskarum 11:92 kan genom markköp regleras från 11:79 till 11:92, ersättning ska då betalas till 11:79. Ny fastighetsindelning initieras av antingen Raskarum 11:92 eller 11:79. Båda fastighetsregleringarna görs fördelaktigen samtidigt.

Ekonomiska frågor

Plankostnad

Kostnader för planarbetet regleras i planavtal daterat 2013-08-22 upprättat mellan initierande fastighetsägare och Simrishamns kommun.

Tekniska frågor

Radon

Raskarum 11:92 ligger inom område som utgör normalrisk för radon, radonskyddat utförande av byggnad rekommenderas.

Arkeologi

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska arbetet avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen enligt 2 kap 10 § 2st kulturminneslagen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

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 behovsbedömning som utförts (se behovsbedömning 2013-11-20) har följande ställningstagande gjorts före samråd med Länsstyrelsen:

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer i detta skede, med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförande av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken utan i denna planbeskrivning.

Hälsa och säkerhet

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap § 10 plan- och bygglagen ska gällande miljö kvalitetsnormer i 5 kap miljöbalken följas i planläggningen.

Luftföroreningar

Regeringen har fastställt riktlinjer för utomhusluft (luftkvalitetsförordningen 2010:477), normerna är huvudsakligen baserade på krav i EU-direktiv. Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft gäller för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), arsenik, kadmium, nickel, bensen(a)pyren och ozon. Inga mätningar av luftföroreningar har gjorts i Simrishamns kommun. Planens genomförande bedöms inte medföra att nivåerna inom planområdet förändras.

Vatten

Området norr om Byvägen utgör vattenskyddsområde, planområdet ligger 300 meter söder om skyddsområdet. Grundvattnets kvantitativa status bedöms uppnås som god till 2015 enligt Viss, vatteninformationssystem Sverige (www.viss.lansstyrelsen.se. Tillgänglig 2013-11-13).

Närmaste vattendrag som är statusklassad, gällande hur miljö kvalitetsnormerna bedöms uppnås till 2015, är Rörums Södra å, där kemisk status och ekologisk status bedöms som god 2015 (bedömning beslutad 2009 enligt www.viss.lansstyrelsen.se. Tillgänglig 2013-11-13).

Planområdet ligger inom ett delavrinningsområde från SMHI som följer Rörums Södra ås avrinningsriktning mot havet och omfattar ett område till en bredd av 1-2,5 km från åns mittpunkt.

Planens genomförande bedöms inte leda till att miljö kvalitetsnormerna för vatten antas överskridas.

Omgivningsbuller

Enligt EU-direktiv ska det eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa (miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. 2 § första stycket 4 miljöbalken). Med omgivningsbuller menas buller från järnväg, väg, industrier (förordning om omgivningsbuller 2004:675). Planområdet är inte utsatt för omgivningsbuller som kan utgöra risk för människors hälsa.

Trafikbuller

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

Bostäder, vård- och undervisningslokaler	ekvivalentnivå	ute	frifältsvärde	55 dBA
		inne		30 dBA
maxnivå		ute	frifältsvärde	70 dBA (vid uteplats)
		inne		45 dBA (nattetid)

Planområdet ligger i ett svagt trafikerat bostadsområde med enbostadshus och smala gator, angränsande gator utgörs av matargator med direkta utfarter för varje bostad. Hastigheten inom området är låg (40/km/h). Områdets karaktär, föranleder till att Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer trafiksituationen acceptabel och inte finner skäl till att utreda gällande bullersituation vidare.

Markradon

Radonnivåerna inom området ligger inom lågriskintervallet. Detaljplanen reglerar därmed inte utförandet av den nya byggrätten, dock rekommenderas radonskyddat utförande.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar förekommer.

Natur och kulturmiljö

Planens genomförande innebär att planlagd väg mellan fastigheterna Raskarum 11:92 och Raskarum 11:86 ändras till kvartersmark för bostadsändamål som är den karaktär området har idag, släppet har i dagsläget privat karaktär och är inte öppen som väg. Naturområdet ansluter även fortsättningsvis till Snickaregatan och är relativt lättillgängligt. Planen innebär att mark planlagd som kvartersmark för bostäder i öster ändras till allmän plats för naturändamål i enlighet med nationell bevarandeplan för odlingslandskapet.

Enligt utförd undersökning och utvärdering av hur bebyggelsen inom Raskarum 11:92 påverkar groddjuren i området är slutsatsen i utredningen att grunden till byggnation inom planområdet är gjuten och oavsett om huset byggs eller inte så kommer det inte påverka de artskyddade groddjurens livsmiljö (se bilaga groddjursutredning). Vegetationsbestämmelse avsätts för att värna det ursprungliga markskiktet samt markens ursprungliga vegetation med lövträd och buskar inom Raskarum 11:92, markens höjd inom angivna områden får inte ändras.

Del av planområdet som har utgjort betesmark är huvudsakligen tidigare planlagd för bostadsändamål, planändringen innebär att exploateringsgraden inom området ändras samt att betesmark tas i anspråk för bostadsändamål. När marken privatiseras finns risk att marken med de uppväxta bokarna klassad som trädklädda betesmarker av fennoskandisk typ förlorar sin biotop om marken inte längre betas.

Bebyggelsen innebär ett nytt inslag i den traditionella kulturmiljön som bryter mot stationssamhällets och trädgårdsstadens bebyggelsemönster. Den befintliga bebyggelsen omfattas av varsamhetsbestämmelser i planen för att värna bebyggelsens särdrag vid ändring.

Sociala konsekvenser

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Planens genomförande hindrar inte att ny bostad kan byggas tillgänglighetsanpassad. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 8 kap 9 § PBL (2010:900) (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med kommande bygglovsprövning och bygganmälan.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation tagits i enlighet med barnkonventionen. Detaljplanen berör ett mindre område och bedöms inte innebära att barns rörlighet i området inskränks nämnvärt.

Konsekvenser för fastighetsägare

Planen innebär att de bebyggda fastigheterna ges en höjd exploateringsgrad och utökade byggrätter i förhållande till detaljplanen från 1960 som reglerar huvudbyggnad till max 120 m² och 40 m² för sidobyggnad. För Raskarum 11:85 innebär exploateringsgraden möjlig total byggnadsarea om 267 m².

Planen möjliggör för fastigheten Raskarum 11:86 att genom markköp förvärva mark tidigare planlagd som gata av Simrishamns kommun, det är fastighetsägarna till antingen Raskarum 11:79 eller 11:86 som ska initiera en fastighetsreglering, fastighetsägaren till Raskarum 11:86 ska då betala ersättning för den överförda marken till ägaren av 11:79. Fastigheten utgör i nuläget 1507 m², ett markköp skulle innebära ny fastighetsarea på 1851 m² och att sammanlagd byggnadsarea som får uppföras då utgör 278 m² (1851 m² x 15 %).

De bebyggda fastigheternas karaktär ska värnas enligt angivna varsamhetsbestämmelser, bestämmelserna beskriver en önskad utformning och inriktning för bebyggelsen som bygger på samspelet mellan de båda fastigheterna, planen leder till utökad lovplikt för dessa vid byte av fönster.

Fastighetsägare till Raskarum 11:92 ges större exploateringsgrad gentemot föregående detaljplan från 1960, byggnadsarean utökas till 271 m². Planen innebär begränsningar av användningen av tomten genom vegetations- och markbestämmelser. Planen innebär inskränkningar genom att takmaterial av koppar och zink inte får användas utifrån hänsyn till möjlig påverkan på djurlivet. Inom Raskarum 11:92 gäller utökad lovplikt med marklov för åtgärder som påverkar markens höjd eller vegetation. Dagvattens ska infiltreras lokalt inom fastigheterna. Detaljplanen möjliggör även en fastighetsreglering så att ett område överförs från Raskarum 11:79 till Raskarum 11:92 (vid den nordöstra (2) hörnan där en fasning finns idag). Det är fastighetsägarna till antingen Raskarum 11:79 eller 11:92 som ska initiera en fastighetsreglering, fastighetsägaren till Raskarum 11:92 ska då betala ersättning för den överförda marken till ägaren av 11:79.

Särskild motivering till nyttjandet av fastighetsindelingsbestämmelser

Enligt 4:18 PBL ska fastighetsindelingsbestämmelser endast nyttjas om det krävs för ett genomförande av en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att annars underlätta detaljplanens genomförande. Fastighetsindelingsbestämmelsen kräver en prövning enligt 3:1 och 5:4 i fastighetsbildningslagen

Nedan följer den lämplighetsprövning som är gjord utifrån 3:1 och 5:4 fastighetsbildningslagen:

1. Fastighetsindelningen uppfyller allmänna lämplighetsvillkor och planvillkor enligt 3:1 FBL
2. Fastighetsbildning kan ske så att fastigheten som ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål.
3. Fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till vägar utanför sitt område.
4. Fastigheten har godtagbara anordningar för vatten och avlopp.
5. Fastigheten, som ska ombildas för nytt ändamål kan få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid.
6. Ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör inte tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning.
7. fördelarna med regleringen överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför.
8. Markanvändningen är den mest ändamålsenliga för området. (5:4 FBL)

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har tagits fram av undertecknad, därutöver har följande tjänstemän på Samhällsbyggnadsförvaltningen deltagit i planarbetet:

Ingvar Bengtsson Samhällsbyggnadschef, Eva Ferlinger planarkitekt, Mikael Ferngård lantmätteriingenjör.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Simrishamn, 2014-05-16

Ingvar Bengtsson
Samhällsbyggnadschef

Evelina Simonsson
Planarkitekt

BILAGOR

Groddjursinventering, Boris Berglund, 2013-07-15



Behovsbedömning

bedömning av behovet att upprätta en miljöbedömning

enligt Plan- och bygglagen (2010:900) och enligt kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4

Detaljplanens beteckning Detaljplan för Raskarum 11:92 m.fl. i Sankt Olof

Syfte Att ange riktlinjer för ny exploatering och fastighetsindelning inom planområdet.

Planområdet



Natura 2000

Detaljplan för tillståndspliktig verksamhet enligt MKB-f bil 3

Ja	Nej	Om ett ja --> miljöbedömning
	x	
	x	

Bedömning enligt kriterierna i bilaga 4 MKB-förordningen. Inverkan--> ta med i planbeskrivning, Betydande --> = Avgränsning för miljöbedömning (MKB)

	Ingen eller liten	Inverkan	Betydande påverkan	Kommentarer
Platsen (bef.)				
Den befintliga miljöns känslighet nuvarande användning och tidigare plan		x		Största delen av planområdet är planlagt sedan tidigare, delar av planen har inte genomförts, inom Raskarum 11:92 har marken använts som naturbetesmark. I närheten av området finns groddjur.
Radon	x			Radonundersökning utförs.
Geologi		x		Jordart utgörs av sandig morän, berggrund av kvarts-fältspatrik sedimentär bergart.
Skredrisk	x			Ingen känd skredrisk finns i området.
Översvämningsrisk	x			
Ljushållanden på plats	x			Goda ljushållanden.
Lokalklimat	x			Inlandsklimat

Markföroreningar	x			Inga kända markföroreningar finns.
Buller från omgivningen	x			Nej
Förekomst av verksamheter som medför risk för omgivningen i eller i närheten av planområdet	x			Nej
Grönytor i tätort		x		Planområdet innehåller grönytor, både planlagd parkmark som utgör naturbetesmark samt marken intill planlagd för bostad som senast i år utgjort naturbetesmark.
Tätortsnära rekreationsområde	x			Se ovan. Naturbetesmarken inom planområdet är en del i ett större naturområde.
Nuvarande verksamhet riskerar att överträda miljökvalitetsnormer	x			Nej.
Riksintresse kulturmiljövård	x			Nej.
Regionalt intresse kulturmiljö		x		Sankt Olof tätort anges som särskild värdefull kulturmiljö i det regionala kulturmiljöprogrammet.

Arkeologi	x			Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar.
Särdrag i naturen		x		Naturbetesmark bevuxen med enar och vidkronade bokar
Strandskydd	x			Nej.
Naturreseervat	x			Nej.
Djurskyddsområde	x			Nej.
Växtskyddsområde	x			Nej.
Biotopskydd	x			Nej.
Miljöskyddsområde	x			Nej.
Vattenskyddsområde	x			Nej.
Naturminne	x			Nej.
Turismen och det rörliga friluftslivet	x			Nej.
Påverkan				
<i>Projektets omfattning</i>				
Är planen del av ett större projekt	x			Nej.
Miljöpåverkan av det överordnade projektet				-
Dagvattenhantering	x			De geotekniska förutsättningarna möjliggör för lokalt omhändertagande av dagvatten
Påverkan på trafiksituationen inom och utom planområdet	x			Planen innebär ytterligare ett hushåll i området vilket inte bedöms påverka befintlig trafiksituation

Påverkan på stads-/landskapsbilden		x		Planområdet ligger på en höjd i Sankt Olofs södra utkant. Föreslagen bebyggelse kan komma att påverka siluetten och inblicken utifrån landskapet.
Utnyttjande av -mark	x			God utnyttjande av mark inom tätorten istället för en utvidgning av tätorten.
Utnyttjande av -Vatten	x			Nej, inga vattenområden ingår i planprogrammet.
Utnyttjande av -Övriga naturresurser	x			Nej.
Alstrande av - avfall		x		Ett hushåll tillkommer
Alstrande av - föroreningar	x			Nej.
Alstrande av - störningar	x			Nej
<i>Risker</i>	x			Nej.
Hälsa	x			Nej.
Miljö	x			Nej.
Planen				
Ger planen möjlighet till miljöpåverkande verksamheter	x			Nej.
Avser planen reglera miljöpåverkande verksamheter				-
Har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan	x			Nej.
Överensstämmelse med de nationella miljömålen	x			Ja.

Planens eventuella positiva inverkan på miljön, hälsa mm	God hushållning av mark genom föreslagen ny bebyggelse i Sankt Olofs tätort i ett kollektivtrafiknära läge samt med en väl utbyggd service.

Ställningstagande	Bedömningen är att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas för aktuellt planarbete.

Evelina Simonsson

Planarkitekt



GRANSKNINGSUTLÅTANDE (ANTAGANDEHANDLING)

Detaljplan för Raskarum 11:92 m.fl. i Sankt Olof, Simrishamns kommun, Skåne län

Upprättad 2014-05-16

Hur utställningen har bedrivits

Förslag till detaljplan för har varit föremål för granskning 22 mars – 23 april enligt normalt planförfarande. Detaljplanen har under utställningstiden funnits tillgänglig på Simrishamns kommuns hemsida, Samhällsbyggnadsförvaltningens foajé, huvudbiblioteket i Simrishamn, Stadshusets foajé samt sänts till berörda sakägare och myndigheter.

Förslag till revideringar i planhandlingarna inför antagande

På plankartan revideras fastighetsindelningsskarta som redovisar fastighetsindelningsbestämmelser, så att värdena visas med två decimalers noggrannhet. Två mätfel har upptäckts och korrigerats. Även planbeskrivningen, som hänvisar till fastighetsindelningsskarta, uppdateras med samma information.

Kvarstående synpunkter

Myndigheter, statliga verk

Inga myndigheter eller statliga verk bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med upprättandet av antagandehandlingarna.

Kommunala och regionala organ

Inga kommunala eller regionala organ bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med upprättandet av antagandehandlingarna.

Sakägare och övriga

Följande sakägare och övriga som har inkommit med synpunkter under planprocessen (samråd och granskning) bedöms kunna ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med upprättandet av antagandehandlingarna:

L Lindgrens dödsbo
B Josefsson, C Tunbjer
Jörgen Lundbäck

Inkomna yttranden

Totalt har 11 yttranden inkommit, varav 3 innehåller synpunkter, vilka redogörs oavkortat nedan och bemöts med samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar.

Följande har inget att erinra på planförslaget:

E.ON	2014-04-24
TeliaSonera Skanova Access AB	2014-04-14
Trafikverket	2014-04-10
Socialnämnden	2014-03-26
Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund	2014-03-26
Länsstyrelsen Skåne	2014-03-25
Myndighetsnämnden	2014-04-16
Samhällsbyggnadsnämnden	2014-04-17

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

Myndigheter, statliga verk

Lantmäterimyndigheten, 2014-01-10

Längden på sidan vid fastighetsindelningsbestämmelsen invid 11:92 är 42,8 meter lång medan längden i avstyckningskartan på 11:92 är 39,87 meter. I övrigt har lantmäteriet inga synpunkter på planförslaget. Konsekvenserna för fastighetsägarna är beskrivna på ett mycket bra sätt, likaså är fastighetsindelningsbestämmelserna redovisade på ett föredömligt sätt!

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Det har blivit ett mätfel på kartan som visar fastighetsindelningsbestämmelsen, värdena korrigeras. Därutöver revideras mätvärdena så de anges med två decimalers noggrannhet.*

Berörda fastighetsägare

Christina Tunbjer och Bengt Josefsson, 2014-03-24

Tack för möjligheten att lämna synpunkter i detta ärende även om det känns för sent för att påverka något. Planärendet rör det som i vår familj går under namnet "vildmarken". Vi har beundrat området på morgonrunda eller kvällsrunda och njutit av den oerhört vackra utsikten. Vi kommer verkligen att sakna denna dyrgrip. Om det aktuella planförslaget vill vi framföra: Grodexperten kommer i slutet av sin utläggning fram till att grodornas " livsutrymme med tillhörande habitat krymper och sakta men säkert naggas på olika sätt, oftast genom ny bebyggelse eller nya vägdragningar. Så är naturligtvis också fallet i detta specifika ärende." Grodor finns i stor mängd vid Östanvägen 1 b. Vissa kvällspromenader i regn måste man verkligen se upp så att man inte trampar på små pyttegrodor eller stora paddor. Vi hittar grodor i trädgården, i garaget och någon gång också i källaren. Vi tror att grodornas habitat påverkas mer än vad som framgår i ärendet. Vi tycker att Simrishamns kommun gör fel som tror att man kan få fler invånare, när politiken går ut på att sälja ut och privatisera naturtillgångar. De vackra träden får enligt förslaget fällas om det behövs av säkerhetsskäl. Riskerna uppstår ju när man bygger alldeles intill. Högsta byggnadshöjd är satt till 3,5 m och högsta totalhöjd till 8 m. Varför så mycket som 8m? Ligger här någon framtida överraskning dold? Vi anser att bästa användning av detta område hade varit att låta någon granne köpa det utan planer på att bebygga det.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Simrishamns kommun har valt att gå på Länsstyrelsens linje gällande groddjuren, men instämmer i att en utbyggnad bidrar till att*

livshabitatet minskar. Dock var marken redan planlagd för bostadsändamål och såldes enligt de premisserna. Totalhöjd är satt så att planen möjliggör sutterängvåning, dvs. en halv våning som grävs in i slutningen för att möjliggöra anpassning till topografin.

L Lindgrens dödsbo, 2014-01-24

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar till tidigare insänt förslag innehåller felaktigheter och bagatelliserar delgivna synpunkter. Kommunstyrelsen uppmanas inför beslut att godkänna detaljplanen, bättre beakta fastighetsägarnas synpunkter. Samhällsbyggnadsförvaltningen förklarar, "att planområdet kompenseras genom att den norra delen planläggs för allmän platsmark natur". Detta är felaktigt, eftersom "Snickaregatan" som löper utmed planområdets norra gräns, inte medger något utrymme för någon platsmark natur, och vars utsträckning enligt planområdet heller inte ska förändras. Att döpa Östanvägens södra förlängning till naturområde utgör ingen compensation, detta är en ren "skrivbordsprodukt". Arealen är alldeles för liten, och södra delen består av en massa ditforslade stenar. Denna stenhög utgör inget naturligt inslag i ett naturområde, tvärtom. Vem skulle tänkas bli attraherad och njuta av detta område? Ingen (förutom oseriösa hundrastare).

Förslag; denna gatstump skulle kunna benämnas naturområde, men då behövs åtgärder. För att uppfylla rimliga krav för en sådan benämning, kan denna mycket begränsade areal slås samman med ett större område, som i detta fall utgörs av befintlig naturbetesmark söder om planområdet. Med enkla medel skulle detta kunna åstadkommas, genom att fastighetsägaren bortforslar del av större stensamling. Åtgärden skulle härigenom kunna bidra till begrepp som naturområde för eventuella besökare, genom att dessa ges möjlighet att fysiskt kunna förflytta sig till detta naturområde/naturbetesmark, som ingår i NBO (nationellt bevarandeprogram för odlingslandskapet) och Simrishamns kommuns naturvårdsprogram. Åtgärderna föreslås bli igångsatta i början av genomförandeperioden efter att planen vunnit laga kraft. I annat fall kan gatan bibehållas enligt tidigare insänd motivering.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Förvaltningen beklagar att undertecknad känner att samhällsbyggnadsförvaltningens tidigare svar har varit kort och bagatelliserat delgivna synpunkter. Samhällsbyggnadsförvaltningens tidigare formulering syftar på att marken i den nordöstra delen av planområdet är planlagd som mark för bostadsändamål/gata i detaljplan från 1960, och att den planlagda användningen föreslås ändras till allmän platsmark för naturändamål. Vilket samhällsbyggnadsförvaltningen menar kompenserar att ny bostadsmark föreslås mellan fastigheterna Raskarum 11:92 och Raskarum 11:86. Ytan som planläggs som natur i Östanvägens förlängning utgör 313 m² medan ytan mellan fastigheterna Raskarum 11:92 och Raskarum 11:86 utgör 344 m². Samhällsbyggnadsförvaltningen menar att ytornas storlek är jämförbara.

Upplevelsen av natur är subjektiv. Natur är inte alltid estetiskt tilltalande eller tillgängligt, men har ändå ett värde för djurlivet som biotop. Naturområdet i söder bedöms fortsättningsvis vara tillgängligt från Snickargatan men Simrishamns kommun avser inte bygga ut tidigare planlagd mark för gata. Kommunen har inga planer att i framtiden bebygga naturområdet söder om planområdet och därmed heller inget behov att behålla kvar ett markreservat för gata.

Undertecknad har rätt i att möjligheterna till att skapa ett allmänt tillgängligt stråk försvinner om släppet mellan fastigheterna privatiseras till bostadsmark. Samhällsbyggnadsförvaltningen vill påpeka att detaljplanen endast möjliggör denna utveckling och inte kan påtvinga ett markköp. Planändringen legaliserar också befintlig garagebyggnad som står på mark planlagd för gata. Simrishamns kommun, som är markägare till området mellan fastigheterna Raskarum 11:92 och

Raskarum 11:86, önskar inte behålla ytan som väg eller att svara för dess skötsel ur kostnads- och ansvarsaspekt, även om det är en fin idé.

Undertecknads tidigare förslag; att Östanvägens förlängning i söder behålls och att del av hindrande stensamling på kommunal mark bortforslas, så att tillgängligheten till detta naturområde ökar är förenligt med detaljplanen. Detaljplanens användning för natur hindrar inte att förslaget möjliggörs.

Ställningstagande

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser i en samlad bedömning att detaljplanen har tagit erforderliga hänsyn till inkomna yttranden och sammanvägt dessa i en helhetsbedömning mellan olika allmänna och enskilda intressen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Simrishamn 2014-05-16

Evelina Simonsson

Planarkitekt

Expedieras till:

L Lindgrens dödsbo

Jörgen Lundbäck

Christina Tunbjer, Bengt Josefsson



SAMRÅDSREDOGÖRELSE (GRANSKNINGSHANDLING)

Detaljplan för Raskarum 11:92 m.fl. i Sankt Olof, Simrishamns kommun, Skåne län

Upprättad 2014-02-21

Hur samrådet har bedrivits

Förslag till detaljplan för har varit föremål för samråd t.om 25 januari 2014.

Detaljplanen har under samrådet funnits tillgänglig på Simrishamns kommuns hemsida, Samhällsbyggnadsförvaltningens foajé, huvudbiblioteket i Simrishamn, Stadshusets foajé samt sänts till berörda sakägare och myndigheter.

Förslag till revideringar efter samrådet

Efter utställningsskedet föreslås planhandlingarna revideras i följande avseenden:

– Inkomna synpunkter har lett till att planarbetet föreslås övergå till normalt planförfarande och sändas på granskning

Planbeskrivningen kompletteras med följande punkter:

- Markradon
- Motivering till användning av fastighetsindelningsbestämmelser
- Motivering till fastighetsindelningsbestämmelser
- Konsekvenser för fastighetsägare förtydligas

Plankartan kompletteras med följande:

- Ingen planbestämmelse om markradon behövs (lågriksområde)
- Separat karta över fastighetsindelning måttsätts
- Redaktionell ändring av e1 så plankarta och planbestämmelser stämmer överens

Kvarstående synpunkter

Myndigheter, statliga verk

Inga myndigheter eller statliga verk bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med upprättandet granskningshandlingarna

Sakägare och övriga

Följande sakägare och övriga bedöms kunna ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med upprättandet granskningshandlingarna:

L Lindgrens dödsbo
Jörgen Lundbäck

Ställningstagande

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser i en samlad bedömning att detaljplanen har tagit erforderliga hänsyn till inkomna yttranden och sammanvägt dessa i en helhetsbedömning mellan olika allmänna och enskilda intressen.

Inkomna yttranden

Följande har inget att erinra

Kultur och Fritidsförvaltningen	2014-01-24
Myndighetsnämnden	2014-01-20
Socialförvaltningen	2014-01-07
Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund	2014-01-07
TeliaSonera Skanova Access AB	2014-01-07

Följande har lämnat synpunkter

Länsstyrelsen Skåne	2014-01-29
Lantmäterimyndigheten	2014-01-10
E.ON Elnät Sverige AB	2014-01-16
L Lindgrens dödsbo	2014-01-24
Jörgen Lundbäck	2014-01-27

Totalt har 10 yttranden inkommit, varav 5 innehåller synpunkter, vilka redogörs oavkortat nedan och bemöts med Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar.

Myndigheter, statliga verk

Länsstyrelsens yttrande, 2014-01-29

Syfte med planläggningen är att pröva lämpligheten i att möjliggöra för ytterligare ett enbostadshus inom planområdet. Planområdet omfattas av detaljplan från 1960, där den i dag obebbyggda fastigheten utgör två fastigheter. Den västra delen av planområdet är allmän platsmark. Bebyggelsemöjligheterna på den i dag obebbyggda delen av planområdet begränsas av den kuperade marken och ett bevarandevärdt bokbestånd. Planförslaget innebär att byggrätten för de befintliga husen justeras och ökas samt att det på den i dag obebbyggda fastigheten regleras så att en större villa kan komma till stånd. Delar av denna fastighet föreslås få byggnadsförbud och både markens höjdläge och vegetation skyddas genom förhöjd lovplikt och andra bestämmelser i detaljplanen. Gatumarken i mitten av planområdet omvandlas till kvartersmark, och längst i öster bildas ett stråk av allmän platsmark; natur. Hela den del av planområdet som i dag utgörs av allmän platsmark i väster föreslås bli natur.

Hälsa och säkerhet

Radon

Planhandlingarna bör kompletteras i frågan om markradon. Länsstyrelsen anser att frågan skall vara utredd vid planläggning samt rekommenderar att det tydligt ska framgå i information på plankartan vilken nivå av skydd som kommer att krävas.

Skydd av natur

Artskyddet beskrivs väl i planhandlingarna och Länsstyrelsen har inga ytterligare uppgifter om att det skulle förekomma skyddade arter inom planområdet. Länsstyrelsen har hanterat artskyddsfrågan på fastigeten Raskarum 11:92 i ett miljöbalksärende (dnr 515-16550-13) och där kunnat konstatera att den påbörjade byggnationen inom fastigheten inte innebär ett hot mot populationerna av de skyddade groddjuren som lever i närområdet. Artskyddsfrågan får därmed anses vara väl utredd.

Plantekniska synpunkter

Med en bestämmelse om natur i detaljplanen kan kommunen säkerställa att ett område bibehålls som natur och inte bebyggs med annat. Att ett område får bestämmelsen natur innebär dock inte att naturen måste bevaras som den var när planen vann laga kraft utan området får skötas som natur enligt skötselplan eller ortens sed, vilket ibland innebär röjning och avverkning. För att säkerställa att till exempel träd inte tas ned måste bestämmelser om t.ex. förbud mot trädfällning samt förhöjd markklovpikt föras in i planen. Länsstyrelsen anser att planförslaget, då den berör och omfördelar allmän platsmark, hanterar frågor som inte saknar intresse för allmänheten och att det därför bör övervägas om planen ska hanteras med normalt planförfarande. Om kommunen väljer att gå vidare med enkelt planförfarande förutsätts att Länsstyrelsen, då Länsstyrelsens har synpunkter på planförslaget, även underrättas mellan samråd och antagande för granskning enligt 5 kap. 18§ PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Markradon har utretts, tillägg görs till planbeskrivning och plankarta, ingen planbestämmelse om markradon behövs på plankartan eftersom området utgör lågrisk, dock rekommenderas radonskyddat utförande. Allmän platsmark natur kompletteras inte med ytterligare bestämmelser. Kvarteretsmark för bostadsändamål inom fastighet Raskarum 11:92 regleras gällande markfällning och marklov.

Lantmäterimyndigheten, 2014-01-10

Lantmäterimyndigheten har tagit del av förslaget till detaljplan. Lantmäterimyndigheten har inte gjort någon fullständig genomgång av planförslaget. Genomgången har främst varit inriktad på genomförandefrågor. Lantmäterimyndigheten väljer att särskilt belysa följande frågeställningar.

Organisatoriska frågor

Det allmänna huvudmannskapet bör framgå i planbestämmelserna.

Fastighetsrättsliga frågor

Det saknas en särskild motivering till nyttjandet av fastighetsindelningsbestämmelser. Enligt 4:18 PBL ska fastighetsindelningsbestämmelser endast nyttjas om det krävs för ett "genomförande av en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att annars underlätta detaljplanens genomförande". Fastighetsindelningsbestämmelsen kräver en prövning enligt 3:1 och 5:4 FBL. En sådan prövning ska redovisas i planhandlingarna. Det bör även framgå att det är fastighetsägarna till antingen Raskarum 11:79 eller 11:86 som ska initiera en fastighetsreglering. Vidare bör det framgå att ägaren av Raskarum 11:86 ska betala ersättning för den överförda marken till ägaren av 11:79. Vidare bör fastighetsindelningsbestämmelsen förtydligas med längder och areal på Raskarum 11:86 så att det blir entydligt vad som gäller för fastigheten. Detaljplanen möjliggör även en fastighetsreglering så att ett område överförs från Raskarum 11:79 till Raskarum 11:92 (vid den nordöstra l (2) hörnan där en fasning finns idag).

Övrigt

I beteckningarna i plankartan står bestämmelsen el och i planbestämmelserna benämns den med e2.

Allmän information

Lantmäterimyndigheten ser ett stort värde i att genomförandefrågorna redovisas på ett tydligt sätt i planhandlingarna så att berörda fastighetsägare förstår vilka åtgärder (lantmåteriförrättningar mm) som kommer att bli nödvändiga och vem som kommer att stå för olika slag av kostnader

(framtida underhåll av gemensamma anläggningar, marklösen, förrättningskostnader mm). Arbetsprocessen blir inte rationell om berörda fastighetsägare inte kunnat läsa ut dessa uppgifter under planprocessen. Följden blir då i stället att dessa frågor måste behandlas på nytt i efterföljande lantmäteriförrättningar vilket också leder till längre genomförandetider.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Särskild motivering till nyttjandet av fastighetsindelningsbestämmelsen kompletteras planhandlingarna genom att illustrationen måttsätts. Konsekvenser för fastighetsägare förtydligas, motivering tillkommer under konsekvenser. Redaktionell ändring av e1 så plankarta och planbestämmelser stämmer överens. Kommunen är huvudman för allmän platsmark om inget annat anges, huvudmannaskapet anges ändå enligt önskemål plankartan

E.ON Elnät Sverige AB, 2014-01-16

E.ON Elnät Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter. Inom planområdet har E.ON Elnät servisledningar till byggnader, (karta bifogas yttrandet). För att säkerställa kablarnas exakta läge beställs kostnadsfritt kabelvisning i fält via vår kundsupport, telefon 020-22 24 24, eller via vår hemsida (www.eon.se). E.ON Elnät förutsätter att befintliga anläggningar kan vara kvar i nuvarande läge, att servisledningen inte byggs över och att vi inte drabbas av några kostnader i samband med planens genomförande samt att eventuella flyttningar eller ändringar bekostas av exploatören.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Ledningarna påverkas inte av planläggningen och bedöms kunna ligga kvar i sitt läge.

Berörda fastighetsägare

L Lindgrens dödsbo, 2014-01-24

Berörd fastighet framför följande: Kommunstyrelsen bör beakta följande synpunkter inför beslut att godkänna detaljplan för angivet område. Synpunkterna är av allmänt intresse och berör många, varför liggande förslag bör förändras enligt önskemål. Vi fastighetsägare som bor i området uppskattar den unika natur som finns söder om markerade fastigheter på plankartan, (märkt Raskarum 61:4) Denna underbara natur har funnits i väldigt många år och har kunnat nyttjas som strövområde med en enastående flora och fauna. Det är bara att beklaga att den västra delen av detta naturområde exploateras som kvartersmark för bostäder, när det inte föreligger brist på tomter i övriga samhället.

Området är inte längre lättillgängligt för boende och fotgängare på Östänvägen och nuvarande förslag till detaljplan försvårar tillträde ytterligare. Genom att bibehålla Östänvägens förlängning i söder och genom att bortforsla del av hindrande stensamling på kommunal mark, så ökar tillgängligheten till detta naturområde väsentligt. (Dessutom behövs gatan vintertid för upplag av snömassor som erfarenhetsmässigt här förekommer i rikliga mängder.) Ett annat förslag är att Rosengatans förlängning bibehålls som gata för tillträde till naturområdet.

Kommunens planer skall innebära att allmän platsmark för natur och naturbetesmark mm. bibehålls i så stor utsträckning som möjligt, med hänvisning till miljöbalkens inriktning att områden används för de ändamål som de är mest lämpade för. Med hänsyn till att naturområdet omfattas av nationellt bevarandeprogram för odlingslandskap, och att området förstärker begrepp som särskild värdefull kulturmiljö, enligt det skånska kulturmiljöprogrammet, så bör kommunen beakta detta vid gränsdragning, vilken inte följt tidigare plan. För att ytterligare bevara så mycket av naturområdet som möjligt och med anledning av fastigheten Raskarum 11:92 onödigt stora tomtareal (2262 m²), så bör den södra fastighetsgränsen korrigeras genom att parallellförflyttas ca 10 m norrut. Här finns gamla bevarandevärda träd som skulle kunna räddas kvar.

Tyvänn ska träd nyligen ha fällts både innanför och utanför blivande fastighetsgräns i strid mot lovplikt innan detaljplanen fastställts! Träden uppvisade inga tecken på röta eller annan orsak till fällning!

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Förlusten av gatumark som ändras till kvartersmark för bostadsändamål kompenseras genom att mark i den norra delen av planområdet planläggs för allmän platsmark natur, naturmark säkerställs också i den södra delen av planområdet. Fastighetsreglering är redan genomförd och marken har avstyckats enligt befintlig fastighetsgräns i söder. I gällande detaljplan föreligger inget förbud mot trädfällning, det aktualiseras först när detta planförslag vinner laga kraft.

Jörgen Lundbäck, 2014-01-27

Hej, jag har nyligen haft tid att läsa igenom underrättelsen om detaljplanen angående Raskarum 11:92 . Detta kan vara lite sent att yttra sig det vet jag, men jag tycker att det börjar likna lite mycket lekskola över det hela. Med detta menar jag att Manfred Koch helt plötsligt kan köpa en tomt som minst 2 har blivit nekade pga. det var byggförbud, att han börjar bygga innan han fått klart med byggstart och vad jag hört på efterhand innan bygglov var klart. Ovan på allt detta ska detaljplanen ändras så det passar hans bygge. Sedan kan jag utläsa att han inte får fälla några träd pga. grodornas övervintrings plats men då kan jag meddela att det första trädet är fällt. Man kan konstatera att det gäller att känna rätt människor för då kan man visst göra som man vill.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planen hanteras enligt Plan- och bygglagens regler. Aktuell fastighet är i gällande detaljplan planlagd för bostadsändamål. Situationen ovan där köp nekats har sin bakgrund i att intressent inte var intresserad av att uppföra någon bostad i området, vilket är kommunens avsikt med sin politik så att invånarnettot ökar. Förbud om trädfällning har föreslagits i denna detaljplan. I gällande detaljplan föreligger inget fällningsförbud, vilket aktualiseras först när denna detaljplanen har vunnit laga kraft. I den gällande detaljplan utgjorde större delen av nuvarande fastighet Raskarum 11:92 byggrätt. Detta planförslag begränsar byggrättsområdet för att värna natur- och miljövärden genom; prickledd (mark som inte får bebyggas), område där markens höjd inte får ändras, bestämmelse att markens ursprungliga vegetation med lövträd och buskar samt markskikt ej får tas bort eller skadas, bestämmelse att träd inte får fällas eller beskäras av annat än biologiska eller säkerhetsmässiga skäl. Fastigheten får heller inte skärmas av med plank mot angränsande naturområde i väst eller söder. Länsstyrelsen har hanterat artskyddsfrågan på fastigheten Raskarum 11:92 i ett miljöbalksärende (dnr 515-16550-13) och där kunnat konstatera att den påbörjade byggnationen inom fastigheten inte innebär ett hot mot populationerna av de skyddade groddjuren som lever i närområdet.

Följande bedöms delvis inte fått sina synpunkter beaktade:

L Lindgrens dödsbo
Jörgen Lundbäck

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Simrishamn 2014-02-21

Evelina Simonsson

Planarkitekt

**Faktauppgifter för vägledning i omprövning av Länsstyrelsens beslut
2013-07-05 enl. Delgivningskvitto om "Föreläggande att upphöra med
byggnadsåtgärder inom fastigheten Raskarum 11:92 i Simrishamns kommun".**

Boris Berglund

Inledning

Bygglovsärende 403-14694-13 har medgivit Manfred och Marie-Louise Koch att färdigställa ett mindre 1-planshus på fastighet Raskarum 11:92. Fastigheten är belägen i sydostligaste delen av Sankt Olof och omedelbart söder om Snickargatan. Ligger i yttersta nordkanten av vidsträckt naturbetesmark, som utgör ett värdefullt naturområde med rik fauna och flora.

Den 16 april 2013 erhöll Manfred Koch bygglov från Myndighetsnämnden i Simrishamns kommun, tillsynes utan hinder mot detaljplanen som fastställdes den 26 oktober 1960.

I början av maj påbörjades bygget och till dags dato är husgrunden uppförd. (Det bör påpekas att de två fastigheterna österut - och samtidigt också söder om Snickaregatan - har även naggat och inkräktat på den gamla betesmarken, vilket framgår tydligt av flygbilder från 1939-1947, då allt var naturbete. En viktig skillnad är dock att Manfred Koch's hus är tänkt att ligga i omedelbar anslutning till Snickargatan medan de östligare husen är placerade betydligt längre söderut in i den forna betesmarken).

Därefter har ärendet överklagats av ett par närboende grannar på Albogatan (Marie-Louise & Marek Szpojankowski) med begärd inhibition av bygglovet.

Inhibitionen motiveras av oron över "de skyddade arterna på platsen" och "naturvärdena på platsen i övrigt". Vidare påpekas att "viss skada har redan skett då marken grävts ur och hundra åriga enar tagits bort". Att 100-åriga enar tagits bort förnekar Manfred Koch bestämt.

Undertecknad blev uppringd av Manfred Koch måndag 8 juli 2013 med vädjan till mig - som Sveriges ledande groddjursexpert - att verkställa en objektiv undersökning och utvärdering av ärendets betydelse för groddjur, som omfattas av artskyddsförordningen (2007:845). Dagen efter besökte jag området med Manfred Koch, då vi diskuterade den uppkomna situationen under ett par timmar.

Bakgrund

Området kring Sankt Olof har en rik herptilfauna (grod- och kräldjur) med flera sällsynta och utmärkande arter. Speciellt de sällsynta groddjuren har undersökts mycket grundligt i Skåne sedan 1959 av undertecknad.

Det bör vidare påpekas, att hela grunden till kunskapsdatabasen, som finns om Skånes sällsynta groddjur i Länsstyrelsens register, bygger på undertecknads pionjärarbete och systematiska fältinventeringar sedan drygt 50 år, icke minst på Skogsösterlen med Sankt Olof och omgivningarna.

Detsamma gäller rapporter och observationer av flera sällsynta groddjursarter i Artportalen's gedigna databank, där det också framstår att Boris Berglund leder topplistan över hela landet inom artgruppen Grod- och Kräldjur.

Områdesbeskrivning

Området söder om Snickaregatan kan kort beskrivas som en mycket värdefull och buskrik naturbetesmark, som sträcker sig till Täppet i sydost och begränsas av järnvägen i väster och omfattar drygt 10 ha. Skogsbete har förekommit under lång tid och i nordöstra delen finns ett sällsynt fint bestånd av gamla, vidkroniga utmarksbokar.

Centralt i betesmarken finns ett långsträckt kärrområde, där delar av våtmarken är uppdämd och fördjupad för att säkerställa betesdjurens vattentillgång. Bården av al och Salix i kärmarken är särskilt viktig för lövgrodorna under lekperioden.

Stor diversitet av olika busk- och trädarter förekommer med flerskiktning och spridda

hultar. Rikligt med täta och omfattande snår av björnbär - ofta i kombination med nypon, slån och hagtorn - förekommer i olika delar av betesmarken och är värdefullt för lövgroda och långbensgroda, liksom anslutande funktängar och blöta alstråk. Enbuskar här och var inom området.

Vidare rikliga Rubusbestånd i väster utmed ostbrynet av ädellövsboden upp till hörnet av Albogatan/Snickaregatan. Likaså i södra delarna av området.

Väster om järnvägen finns lokstallet och den anslutande Lokstallsdammen, som länge fungerat som baslokal för lövgroda och långbensgroda. Också växelvis torrare partier med heterogen lövskogsmark och passande håligheter i marken. Dessa element finns i området vid lokstallet på ömse sidor av järnvägen med lämpliga övervintringshabitat för terrestra arter som t.ex. lövgroda.

Det framgår tydligt att den buskrika naturbetesmarken under lång tid haft ett lågt betetryck med sparsam eller utebliven röjning, vilket resulterat i en närmast optimal succession för lövgrodan.

Denna försumlighet av markägaren skulle mycket snabbt kunna vändas till ett större hot mot lövgroda och långbensgroda om betesmarken skulle utsättas för schablonmässig röjning. Eller bara följa regelverket som ligger till grund för EUs "miljöstöd".

Stödreglerna har uppmuntrat markägare och brukare av jordbruksmark till att avlägsna buskage som betraktas som "igenväxning" och som medför lägre miljöersättning i de fall de inte avlägsnas. Stödreglerna förespråkar även frihuggning av stengården med busk- och snårvegetation, vilket ödelägger många sommar- och vinterhabitat för både grod- och kräldjur.

Betesmarken har förskonats av nämnda ingrepp av nuvarande markägare, men hur blir det när ev. barn tar över, eller med en ny markägare, som inte är lika vänligt sinnad till omfattande tornbuskage?

Lista över förekommande groddjur

Som tidigare nämnts, utgör den gamla naturbetesmarken söder om Sankt Olof - inkl. den anslutande Lokstallsdammen väster om järnvägen med näromgivningar - en rik miljö med stor diversitet av sammanlagt 8 registrerade amfibiearter genom åren, varav 7 arter är recenta. Av våra sällsynta reptilarter, bör särskilt sandödlan nämnas. Se nedan.

Börjar vi med de sällsynta arterna, så är listan följande:

Lövgroda (*Hyla arborea*)
Långbensgroda, (*Rana dalmatina*)
Större vattensalamander (*Triturus cristatus*)
Unik triploid (LRR) Ätlig groda (*Rana esculenta*), utdöd sedan slutet av 1980-talet.

Vidare förekommer:

Vanlig groda (*Rana temporaria*)
Åkergroda (*Rana arvalis*)
Vanlig padda (*Bufo bufo*)
Mindre vattensalamander (*Triturus vulgaris*)

Dessutom bland rödlistade kräldjur (VU):

Sandödlan (*Lacerta agilis*), som förekommer i anslutning till banvallen vid Lokstallet och även längre söderut.

Populationssammansättningen av lövgroda inom området omfattar c:a 100 adulta djur, varav c:a 70 hanar. Ungefär lika fördelning av djur i Lokstallsdammen och kärmarken i naturbetet söder om Snickaregatan.

Karaktären av lekplatserna gör den lågmälda långbensgrodan mer svårräknad, liksom att visuellt observera deponerade romklumpar, men torde vara minst lika många individer som lövgroda.

Större vattensalamandern är numera struken från rödlistan och finns allmänt i alla fiskfria småvatten runt Sankt Olof, inkl. den lilla anlagda trädgårdsdammen i Manfred Koch's gamla bostad på Lunkendevägen i nordvästra delen av byn.

Om livsmiljön för sällsynta groddjur inom området

Livsmiljön för flertalet av våra groddjursarter omfattar under årets cykel vanligen tre mer eller mindre åtskilda områden: Övervintringsplats, lekplats och födosöksområde.

För utpräglad akvatiska arter, som t.ex. ätlig groda, där lekplats/övervintringsplats kan vara identiska, utgör furageringsområdet/sommarhabitatet ett andra område under årscykeln.

Andra exempel:

Lövgrodan är en terrest art som alltid övervintrar på land, där det finns tillgång till lämpliga jordhåligheter, vanligen i anslutning till stengården och gles lövskogsmark med exponering mot öst eller syd, där markskiktet värms upp snabbt under våren.

Lekplatsen ligger ofta långt från hibernationslokalen. I föreliggande fall övervintrar djuren i västra delen av skogsområdet på ömse sidor kring lokstallet med anslutande ädellövskog och stengården. Vandrigen från övervintringsplats till de båda lekplatserna är därmed c:a 200-300 m.

Lövgrodans sommarhabitat, där arten furagerar under sommaren och hösten, kan i sin tur ligga långt från de andra uppehållsområdena. I föreliggande område furagerar merparten av djuren i södra, västra och delvis östra delen av betesmarken.

Långbensgrodan är också en terrest art, men hanarna och en stor del av honorna övervintrar i vatten, dvs. i Lokstallsdammen och i djupare delar av kärret centralt i betesmarken. En del honor hibernerar på land.

Fördelen att övervintra i vatten är uppenbar för långbensgrodan, som börjar leken ofta redan i febr/mars, och slipper därmed en lång vandring med de risker detta medför, som biltrafik etc.

Långbensgrodans födosöksområde utgöres huvudsakligen av fuktig, ljus lövskogsmark med rikligt snårskikt och inslag av hallon och högrörter, som finns i västra delen på ömse sidor av järnvägen.

Större vattensalamandern brukar betraktas som typisk landövervintrare, men egen erfarenhet visar att många individer av båda könen kan också framgångsrikt övervintra i vatten, vilket också gäller den mindre arten *Triturus vulgaris*.

Vissa salamandrar tillbringar större delen av sommaren i vatten, medan andra furagerar långt från lekplatserna efter avslutad lek.

4 § artskyddsförordningen - Sammanfattning och diskussion

Husgrunden till Manfred och Marie-Louise Koch's planerade hus är redan färdigställd. Oavsett om det blir permanent stopp för ärendet eller om huset byggs färdigt med anslutande naturtomt, så stör detta inte de artskyddade groddjurens livsmiljö eller gör någon skillnad.

Lekplatserna, övervintringsplatserna och sommarhabitatet (med vandringarna där emellan) ligger på betryggande avstånd från fastighet Raskarum 11:92. På fastigheten finns inte lämpligt sommarhabitat för varken lövgroda eller långbensgroda och avståndet till närmaste lekplats är c:a 150 m rakt söderut.

I anslutning till den östra delen av fastigheten, där det finns några av de grova ängsbokarna, kan det möjligen finnas övervintringsplatser i förnan intill träden. Även om så är fallet påverkas inte groddjuren, då området har garanterats förbli orört.

Närmaste sommarhabitat/furageringsplats för lövgroda (och långbensgroda) ligger i nordväst hörnet av betesmarken utmed brynzonen, som slutar vid hörnet, där Snickaregatan övergår i Albogatan. Avståndet dit från västra tomtgränsen är c:a 50 m.

Problematiken med många sällsynta arter - där förekomsten är begränsad av ett mindre, ofta isolerat område, är att deras livsutrymme med tillhörande habitat krymper och sakta men säkert naggas på olika sätt, oftast genom ny bebyggelse eller nya vägdragningar. Så är naturligtvis också fallet i detta specifika ärende.

Sätter man ett definitivt stopp för vidare framtida utbyggnad - utöver fastighet 11:92 - söder om Snickaregatan, så är min samlade bedömning som groddjursexpert med drygt 50 års erfarenhet, att ärendet på intet sätt missgynnar eller kolliderar med den grundläggande intentionen i 4 § artskyddsförordningen för bevarandet av de sällsynta groddjuren i Sankt Olof.

Referenser:

- Berglund, B. 1974: Lövgrodan, *Hyla arborea arborea* Lin., ett djur på väg att försvinna? Skånes Natur 61:111-115.
- Berglund, B. 1975: Lökgrodans utbredning och status i Skåne. Skånes Natur (1975) 62: 104-109.
- Berglund, B. 1976: Långbensgrodans utbredning och status i Skåne. Skånes Natur (1976) 63:102-107
- Berglund, B. 1976: Inventering av Skånes sällsynta groddjur. SNV PM 765: 1-122.
- Berglund, B. 1978: Lövgrodan - hotfaktorer och naturvårdsproblem i Skåne. Sveriges Natur (1978) 69: 287-290.
- Berglund, B. 1979: Något om groddjursfaunan mellan Romeleåsen och Fyledalen. Skånes Naturs årsbok 1979: 70-75.
- Berglund, B. 1993: Minst känd och mest hotad. Arter på fallrepet. Hotade växter och djur i Skåne. Del 1. Skånes Naturs årsbok (1993) 80: 56-65.
- Berglund, B. 1993: Det ljusnar för lövgrodan. Arter på fallrepet. Hotade växter och djur i Skåne. Del 1. Skånes Naturs årsbok (1993) 80: 119-125.
- Berglund, B. 1994: Inventering av långbensgroda i Blekinge. Blekinge Natur Årsbok 1994: 77-90
- Berglund, B. 1994: Österlens egen groda. Natur på retur. Hotade växter och djur i Skåne. Del 2. Skånes Naturs årsbok (1994) 81: 106-109.
- Berglund, B. 1996: Från lövgroda till bokskogslöpare - ett 22-årigt teamwork. Med huvudet före. Festskrift till Ingemar Ahléns 60-årsdag. SLU Institutionen för viltekologi. Rapport 33: 31-35.
- Berglund, B. 1998: Projekt Lökgroda 1993-1996. Länsstyrelsen i Skåne Län. Rapportserien Skåne i utveckling. Meddelande nr 98:9, Miljöenheten. 1-138. ISSN 1402-3393
- Berglund, B. 1998: Några sällsamma naturupplevelser i Blekinge. Blekinge Natur årsbok 1998: 129-134.
- Berglund, B. 2000: Projekt Strandpadda 1998-1999 Länsstyrelsen i Skåne Län. Rapportserien Skåne i utveckling. Meddelande nr 99:39, Miljöenheten 1-115. ISSN 1402-3393
- Berglund, B. 2005: Projekt Klockgroda - Historik och status fram till 2005. Länsstyrelsen i Skåne län. Åtgärdsprogram för hotade arter. 1-170. ISBN: 978-91-85587-46-9

Baldringe 15 juli 2013

Boris Berglund
Baldringe 25:2
271 97 Ystad



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Evelina Simonsson

2013-12-10, 2014-03-12

2013/220

Fastighetsförteckning detaljplan för Raskarum 11:92 m.fl. i Sankt Olof

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, Adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

RASKARUM 11:85	SVENSSON,KURT ARNE SNICKAREGATAN 2 277 40 SANKT OLOF	
RASKARUM 11:86	PERSSON,JOHAN SNICKAREGATAN 4 277 40 SANKT OLOF	
RASKARUM 11:79	SIMRISHAMNS KOMMUN 272 80 SIMRISHAMN	
RASKARUM 11:92	KOCH,ANNA MARIE-LOUISE LUNKENDEVÄGEN 21 277 40 SANKT OLOF	
	KOCH,MANFRED	

ANLÄGGNINGSSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET

(Uppgifter saknas)

MARKSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET

(Uppgifter saknas)

FASTIGHETER UTOM PLANOMRÅDET

RASKARUM 11:19	SEREDNITSKAIA,GALINA JÄRNVÄGSGATAN 8 277 40 SANKT OLOF	
RASKARUM 11:20	SIMRISHAMNS DOKTORN AB ALBOGATAN 11 277 40 SANKT OLOF	
RASKARUM 11:21	JOHANSSON,HELENA ALBOGATAN 13 277 40 SANKT OLOF	
RASKARUM 11:22	MITIC,STEFAN ALBOGATAN 15 277 40 SANKT OLOF	
RASKARUM 11:23	JOHANSSON,ELIN KRISTINE ALBOGATAN 17 277 40 SANKT OLOF	

RASKARUM 11:26 NILSSON,GUNILLA
ALBOGATAN 10
277 40 SANKT OLOF

RASKARUM 11:27 ROGVER,CARINA
ALBOGATAN 12
277 40 SANKT OLOF

RASKARUM 11:28 NILSSON,HÅKAN
ALBOGATAN 14
277 40 SANKT OLOF

RINGDAHL,LISE-LOTTE

RASKARUM 11:29 JÖNSSON,GRETA
ALBOGATAN 16
277 40 SANKT OLOF

JÖNSSON,SVEN

RASKARUM 11:32 ALBINSSON SZPOJANKOWSK,S
MARI-LOUI
RINGVÄGEN 42 LGH 1202
118 67 STOCKHOLM

SZPOJANKOWSKI,MAREK JERZY
NEDERHYTTAN 122
711 77 STRÅSSA

RASKARUM 11:48 HANSSON,ULF JERRY
SOFIAGATAN 4 LGH 1203
703 64 ÖREBRO

HANSSON,ÅSA VIOLA

RASKARUM 11:49 GÖRANSSON,ALEXANDRA
SLÄTTÄNGSGATAN 23 A LGH
1101
234 36 LOMMA

JENSEN,JAN FLEMMING

RASKARUM 11:50 LUNDBERG,JOHNAS
ROSENGATAN 12
277 40 SANKT OLOF

RASKARUM 11:51 LUNDBÄCK,ANN-KATRIN
ROSENGATAN 11
277 40 SANKT OLOF

LUNDBÄCK,JÖRGEN

RASKARUM 11:52 GRAHM,KURT HÅKAN INGEMAR
TRYDE 67120
273 97 TOMELILLA

WEMANDER,IRENE ANN-
CHARLOTTE

RASKARUM 11:53 NYSTRÖM,ÅSA
ROSENGATAN 7
277 40 SANKT OLOF

RASKARUM 11:55 (Se Raskarum 11:32)

RASKARUM 11:57 LARSSON,INGVAR
ROSENGATAN 10
277 40 SANKT OLOF

RASKARUM 11:60 SKÅNSKA JÄRNVÄGAR AB
BRÖSARPS STATIONSVÄG 3
JÄRNVÄGSSTATIONEN
277 55 BRÖSARP

RASKARUM 11:61 GRENFOR,JEANETTE
VALHALLAVÄGEN 43
133 38 SALTSJÖBADEN

GRENFOR,JOHAN

RASKARUM 11:62 TERMENIUS BURLIN,YVONNE
ROSENGATAN 8
277 40 SANKT OLOF

RASKARUM 11:63 JAKOBSSON,GERTRUD
VALL MICKELS 192
621 93 VISBY

RASKARUM 11:65 PERSSON,KARIN
ROSENGATAN 5
277 40 SANKT OLOF

PERSSON,MARTIN

RASKARUM 11:66 JOSEFSSON,BENGT EDVARD
KÄLLARGATAN 7 B LGH 1101
212 20 MALMÖ

TUNBJER,MÄRIT CHRISTINA

RASKARUM 11:67 KRONHOLM,INGRID
ÖSTANVÄGEN 3
277 40 SANKT OLOF

KRONHOLM,JOHAN

RASKARUM 11:68 LINDGREN,HANNA LINNÉA,
DÖDSBO
TALLVÄGEN 1
280 23 HÄSTVEDA

RASKARUM 11:69 BJURSTRÖM,KARIN
PUMPVÄGEN 3
191 35 SOLLENTUNA

RASKARUM 11:70	WANLOO,ANNA VIKTORIA ÖSTANVÄGEN 1 A 277 40 SANKT OLOF WANLOO,JAN PETER
RASKARUM 11:79	(Se adress under fastigheter inom planområdet)
SANKT OLOFS GÅRD 1:6	(Se Raskarum 11:60)
SANKT OLOFS GÅRD 1:74	ANDERSSON,ANDERS JÄRNVÄGSGATAN 7 277 40 SANKT OLOF ANDERSSON,MALIN

Uppgifterna är hämtade från Tefat/Fir fastighetsinformation

Evelina Simonsson
Planarkitekt

Madeleine Persson
Assistent