



LAGA KRAFT

Dnr SPN 2020/248,

Laga kraft besked för detaljplan för Rönnebröd 6:70, Simrishamns kommun, Skåne län

Samhällsplaneringsnämnden beslutade 2021-02-25 att anta detaljplan för Rönnebröd 6:70.

Länsstyrelsen beslutade 2021-03-22 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att prövning av samhällsplaneringsnämndens beslut inte ska ske.

Detaljplanen har vunnit laga kraft 2021-03-25.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Oscar Karlsson
Planarkitekt
Plan- och exploateringsenheten



Detaljplan för Rönnebröd 6:70

Sankt Olof, Simrishamns kommun, Skåne län



2021-03-25

LAGA KRAFT

ADRESS: Simrishamns kommun, 272 80 Simrishamn
BESÖK: Stadshuset, Stortorget
TELEFON: 0414- 81 90 00
E-POST: kontakt@simrishamn.se



INLEDNING

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Miljöbedömning
- Barnkonsekvensanalys
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse

Bakgrund

Rönnebröd 6:70, som idag är planlagd som *område för bostadsändamål, fristående hus* om högst en (1) våning. Under en längre tid har fastigheten varit till salu som villatomter. Marken är kommunägd och med den ökade efterfrågan på lägenheter anser kommunen det är i det allmännas intresse att även tillåta flerbostadshus inom fastigheten. Detaljplanen handläggs genom standardförfarande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen inkom den 26 mars 2020 med en begäran om planbesked för fastigheten Rönnebröd 6:70 i Sankt Olof. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2020-04-29 (SBN 2020/248 §79) att ge positivt planbesked.

Samhällsplaneringsnämnden bestluade den 2020-10-01 (SPN 2020/248 § 188) att godkänna detaljplanen för samråd. Detaljplanen var utsänd på samråd under tiden 17 oktober – 7 november 2020.

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 2020-11-26 (SPN 2020/248 § 261) att godkänna detaljplanen för granskning. Detaljplanen var utsänd på granskning under tiden 5 december 2020 – 9 januari 2021.

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 2021-02-25 (SPN 2021/248 § 26) att godkänna detaljplanen för granskning.

Länsstyrelsen beslutade 2021-03-22 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att prövning av samhällsplaneringsnämndens beslut inte ska ske.

Detaljplanen har vunnit laga kraft 2021-03-24.



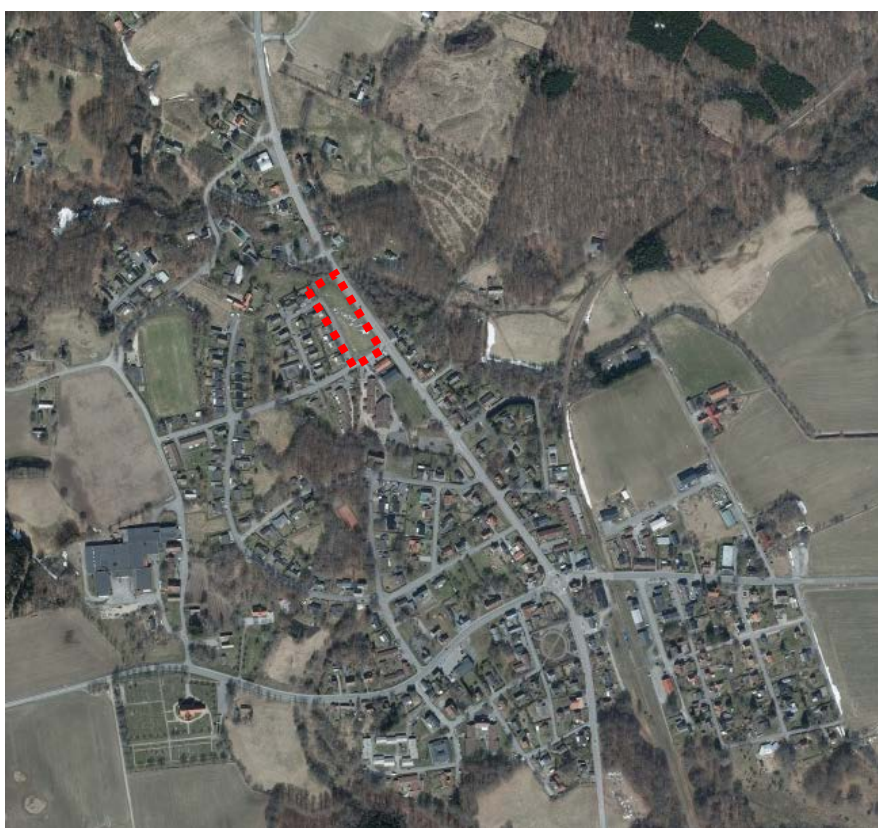
↑ Här är vi

Syfte

Syftet med detaljplanen är att prova lämpligheten i att tillåta flerbostadshus och radhus på fastigheten.

Plandata

Planområdet ligger i norra delen av Sankt Olofs tätort. I nära anslutning till Sankt Olofs skola i korsningen Skolvägen/Österlenvägen. Planområdet omfattar en yta på cirka 3500 m².



Planområdet markerat med röd rektangel.

Miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap Miljöbalken.

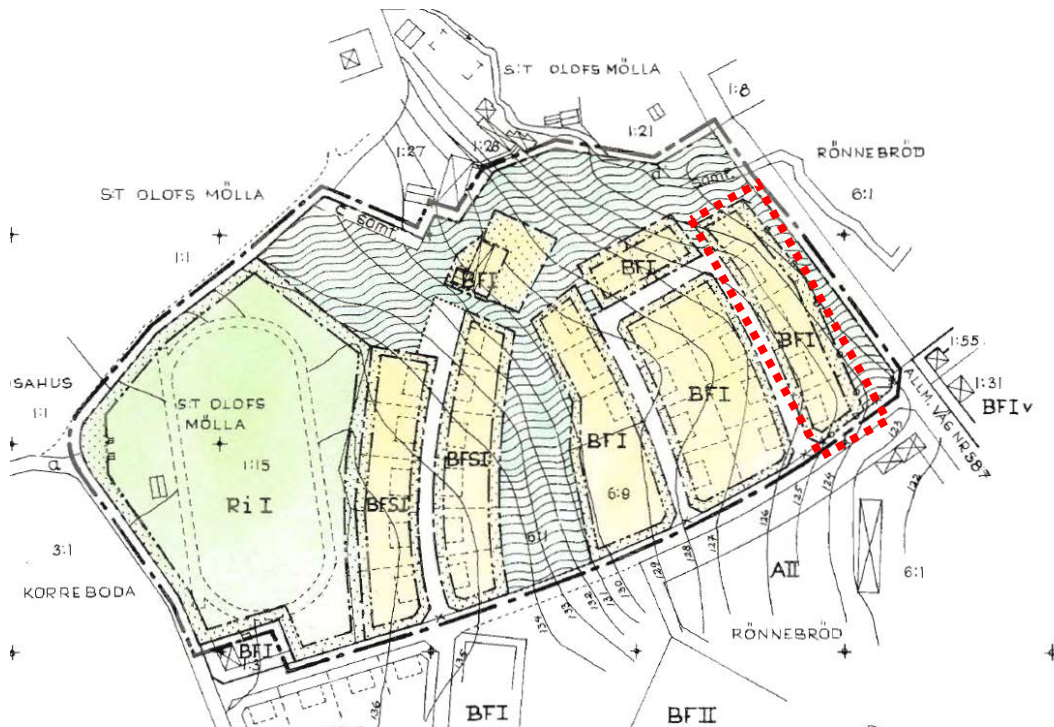
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

”Framtiden, översiktsplan för Simrishamns kommun” antogs den 30 november 2015 och vann laga kraft den 15 mars 2017. I översiktsplanen är området utpekatsom ett *område med planreserv*. Planförslaget bedöms således vara förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner

Området är detaljplanelagt och gällande detaljplan för Rönnebröd 6:70, är en *utvidgning av byggnadsplanen för S:t Olofs samhälle*, (laga kraft 1970-12-18). Mark inom planområdet är detaljplanelagt som *område för bostadsändamål, fristående hus* upptill och med en (1) våning eller en maximal byggnadshöjd om 4,4 meter och maximalt för en fjärdedel av tomtplats bebyggas. I östra delen av planområdet finns ett förbud mot att anordna utfarter



Gällande detaljplan för Rönnebröd 6:70, planområdet markerat med röd rektangel



Behovsbedömning

Bedömningen är att planförslaget är förenligt med bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap miljöbalken. Planen bedöms stämma överens med grundläggande bestämmelser för hushållning med mark-och vattenområden enligt 3 kap Miljöbalken. Planen ligger i Sankt Olofs tätort och området bedöms vara lämpat för den typ av bostadsbebyggelse som föreslås. Gällande riktvärden för trafikbuller bedöms inte överskridas. Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Vad gäller miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken är bedömningen att planförslaget inte medför ett överskridande av gällande normer. Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet för Sankt Olofs tätort. Bedömningen är att planens genomförande inte kommer att påverka vattenkvaliteten. Detta förutsatt att skyddsföreskrifter med nödvändiga skyddsåtgärder följs för att undvika negativ påverkan på vattenskyddsområde och vattentäkter.

Regionala intressen

Kulturmiljöstråk / Särskild värdefull kulturmiljö

Planområdet ligger i Sankt Olofs tätort. Hela tätorten är av Länsstyrelsen Skåne utpekad som en bevarandevärd kulturmiljö med utgångspunkt i områdets betydelse sedan tidig medeltid.

Riksintressen

Planområdet berör inte några riksintressen

Förutsättningar

Planområdet

Planområdet omfattar kommunalt ägda Rönnebröd 6:70. Planområdets sammanlagda areal uppgår till cirka 3 500 m².

Nuvarande markanvändning

Planområdet består av en kommunalt ägd fastighet, planlagt som kvartersmark för bostadsändamål. Området har sedan det planlades varit oexploaterat. Idag är platsen en grönya utmed Österlenvägen. Ytan bedöms av kommunen fungera väl för förtätning av tätorten, genom att i framtiden även tillåta flerbostadshus, lägenheter och radhus.

Bebyggelse

Inom planområdet finns det ingen bebyggelse, trots att marken länge varit planlagd som kvartersmark för bostadsändamål.

Bebyggelsen väster om planområdet består av tidstypiska 70-tals villor i 1½ plan uppförda i tegel och med branta takfall. Hus är placerad parallellt i gatans längdriktning.



Bebyggelse väster om planområdet (gräsytan).
Fotot är taget mot väster från Österlenvägen



Villa på Rundelgatan



Villa på Rundelgatan



Sankt Olof skola, söder om planområdet

Strandskydd

Delar av planområdet omfattas av strandskydd. Delar av planområdet ligger inom 100 m från strandlinjen till ett mindre vattendrag i öster.

Syftet med strandskyddet är att bevara allmänhetens friluftsliv samt värna om land- och vattenområdets biologiska värden. Det finns en byggnadsplan som gäller för området, där strandskyddet är upphävt. Men strandskyddet återinträder automatiskt när en befintlig detaljplan ersätts med en ny enligt 10 a § Lag (1998:811) om införande av miljöbalken. Strandskyddet behöver därför åter upphävas för denna detaljplan.



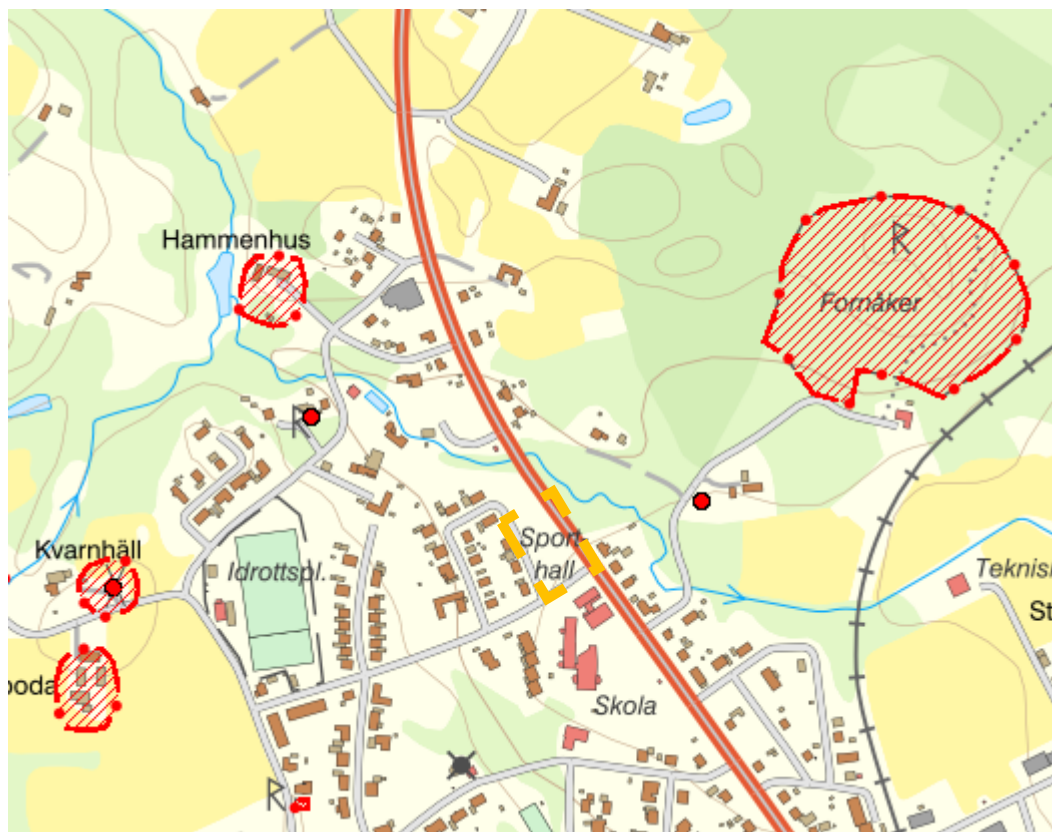
Planområde markerat med röd linje

Vattendrag markerat med blå streckad linje

Arkeologi

Den föreslagna detaljplanen berör inga kända fornlämningar.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10§ Kulturmiljölagen omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.



Fornminnen i närområdet

Planområdet markerat med orange rektangel

Service

Sankt Olofs centrum finns ungefär 300 från planområdet. I tätorten finns grundläggande samhällsservice så som skola, postombud, serviceboende och dagligvarubutik. Närmaste större tätort är Simrishamn som återfinns 20 km sydöst om Sankt Olof.

Gator och trafik

Planområdet ramar in av Österlenvägen i öster, Rundelgatan i väster och Skolgatan i söder. Den skyltade hastigheten förbi planområdet är 30km/h. Kommunen är väghållare för Skolgatan och Rundelgatan, Trafikverket är väghållare för Österlenvägen



Planområdet markerat med röd rektangel



Korsningen Österlenvägen/Skolgatan, från söder



Korsningen Österlenvägen/Skolgatan, från norr



Österlenvägen förbi planområdet



Infart Rundelgatan



Skolvägen, österut, (Sankt Olofs skola t.h. Utanför bild)



Skolvägen, västerut

Trafikmätning

Trafikverket har genomfört trafikmätningar på Österlenvägen (2014). Mätningen visar att det genomsnittliga trafikflödet per dygn under ett år, det vill säga årsdygnstrafik (ÅDT), är 1380 fordon. Resultatet från mätningarna visar att fordonstrafiken främst består av biltrafik cirka 90 % och lastbils- och långtradartrafik utgörs av 10 %.

Väg	År	ÅDT (Samtliga)	ÅDT (Lastbil)	
Österlenvägen	2014	1380± (11%)	140± (1%)	3470± (14%)

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikanslutningar finns i nära anslutning till planområdet, hållplatser finns vid skolan och i Sankt Olof centrum.

Mark och vegetation

Planområdet består av en 3500m² gräsbevuxen yta. Kommunen bedömer att det inom planområdet inte återfinns några höga naturvärden.



Planområdet



Planområdet



Planområdet, Sankt Olofs skola i bakgrunden

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartkarta utgörs planområdet av sandig morän. Området ligger på cirka 32 m ö.h. och marken sluttar cirka svagt åt öster. Platsen bedöms hysa goda markförutsättningar, men någon geoteknisk undersökning är inte genomförd.



Jordartskartan, SGU, planområdet markerat med röd streckad linje

SGU:s översiktliga radonmätning klassificeras planområdet som ett normalriskområde. Med en radonhalt på omkring 25 kBq/m³

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger omkring + 25 meter över havet och bedöms inte utgöra något riskområde för översvämning.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för grundvattentäkt vilket innebär att det finns restriktioner för vad man får göra och hur marken får användas. Inom vattenskyddsområde gäller det att iaktta hänsynsregler, vidta försiktighetsmått och en del verksamheter är förbjudna.

Ett av kommunens ställningstagande i VA-planen och i översiktsplanen är att värna om och säkra vattnet. Kommunen ska arbeta för att skydda kommunens dricksvattenresurser genom att legalisera och upprätta skyddsområden för vattentäkterna med tillhörande skyddsföreskrifter för de vattentäkter som saknar fullgott skydd, så att de långsiktigt kan uppnå och behålla en god kemisk- och kvantitativ status. Åtgärder ska sättas in för de vattenförekomster som riskerar att inte uppnå god vattenkvalitet på grund av mänsklig påverkan.

Skyddsföreskrifter inom vattenskyddsområde

Skyddsföreskrifterna sätter begränsningarna men även miljöbalken med dess tillhörande förordningar och föreskrifter som överordnad lagstiftning. Skyddsföreskrifterna är gamla och kommer inom de närmsta 3 åren att revideras och skärpas. Förhoppningen är att revideringsarbetet som omfattar både vattenskyddsområdet och skyddsföreskrifterna ska kunna påbörjas 2021/2022. ”Riktlinjer för exploatering inom vattenskyddsområde” när antagna, kommer även att vara ett komplement som kan påverka förutsättningar och skyddsåtgärder för exploateringar.

I skyddsföreskrifterna för Sankt Olofs grundvattentäkt finns beslut om bland annat hantering och förvaring av petroleumprodukter och brandfarliga vätskor, kemiska bekämpningsmedel, växtnäringsämnen, avledning av hushållspillvatten och dagvatten (avlopp), avfallshantering, miljöfarlig verksamhet och täktverksamhet.

Olyckshändelser, spill och läckage, som utgör risk för vattenförorening, exempelvis kemikalier, avloppsvatten, petroleumprodukter, ska omgående anmälas av den som orsakar tillbudet eller fått kännedom om tillbudet. Anmälan ska göras till räddningstjänsten, Österlen VA samt tillsynsmyndigheten Ystad-Österlenregionens miljöförbund.

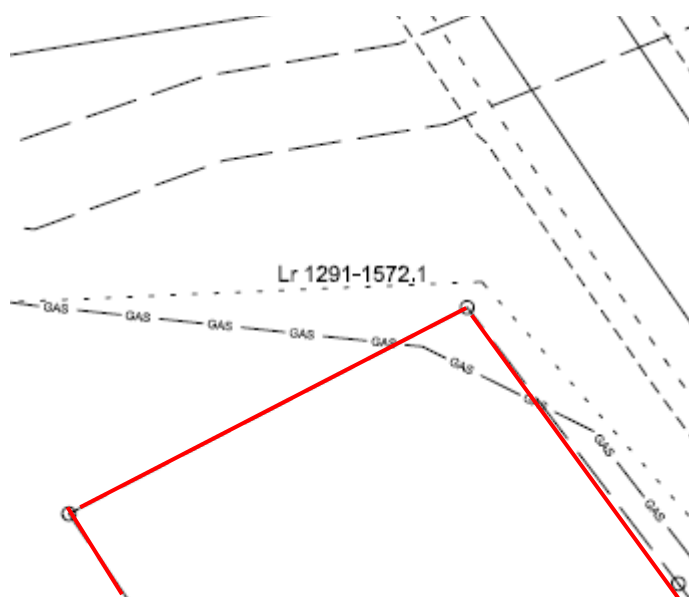
Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Ledningar och anslutningsmöjligheter till vatten, spillvatten och dagvatten finns i Rundelgatan. Några ledningssträckor från planområdet mot avloppsreningsverket är i dåligt skick och skulle behöva läggas om. Sett till vattentillgång och avloppsreningsverk är bedömningen att det finns kapacitet att ansluta de nya bostäderna.

Underjordiska ledningar

Över den norra delen av planområdet är en gasledning dragen. Ledningsrätt för denna gasledning (Lr 1291-1572.1) är belägen utanför planområdet. Ledningsrätt och ledningens dragning stämmer enligt kommunens grundkarta inte överens med varandra.



Utdrag ur grundkartan
Planområdet markerad med röd linje

Dagvattenhantering

Planområdet är en grönyta och dagvatten kan infiltreras över hela planområdet. Marken består av sandig morän vilken har måttlig genomsläpplighet. Planområdet berörs inte av något dikningsföretag.

Dagvatten som genereras inom fastigheten får inte påverka omkringliggande fastigheter och ytor. I det fall dagvatten samlas upp i öster är det viktigt att Österlenvägen inte påverkas. Det gäller även att ta höjd för eventuella skyfall så att planområdet kan hantera flödena inom området utan att omgivande fastigheter och områden översvämmas. Eftersom planområdet ligger inom vattenskyddsområde är det viktigt att endast rena fraktioner av dagvatten infiltreras i mark, tex takavrinning. Förorenat dagvatten från trafikerade ytor t.ex. uppställningsytor och gator ska ledas till allmän dagvattenledning. All lokal hantering och fördröjning av dagvatten är positivt och uppmuntras förutsatt att det görs med hänsyn till vattenskyddsområdet för att undvika förorening av grundvattnet. I det fall dagvatten från trafikerade ytor eller andra förorenade ytor ska fördröjas inom området måste det finnas tätskikt som förhindrar infiltration.



El och energi

Planområdet är inte uppkopplat till fjärrvärmenätet.

E.ON har elnätskoncession i området. Inom området har E.ON markförlagd lågspänningskabel och kabelskåp. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt genom E.ON. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Avfallshantering

Österlens Kommunala Renhållnings AB (ÖKRAB) ansvarar för avfallshantering inom planområdet.

Risker och störningar

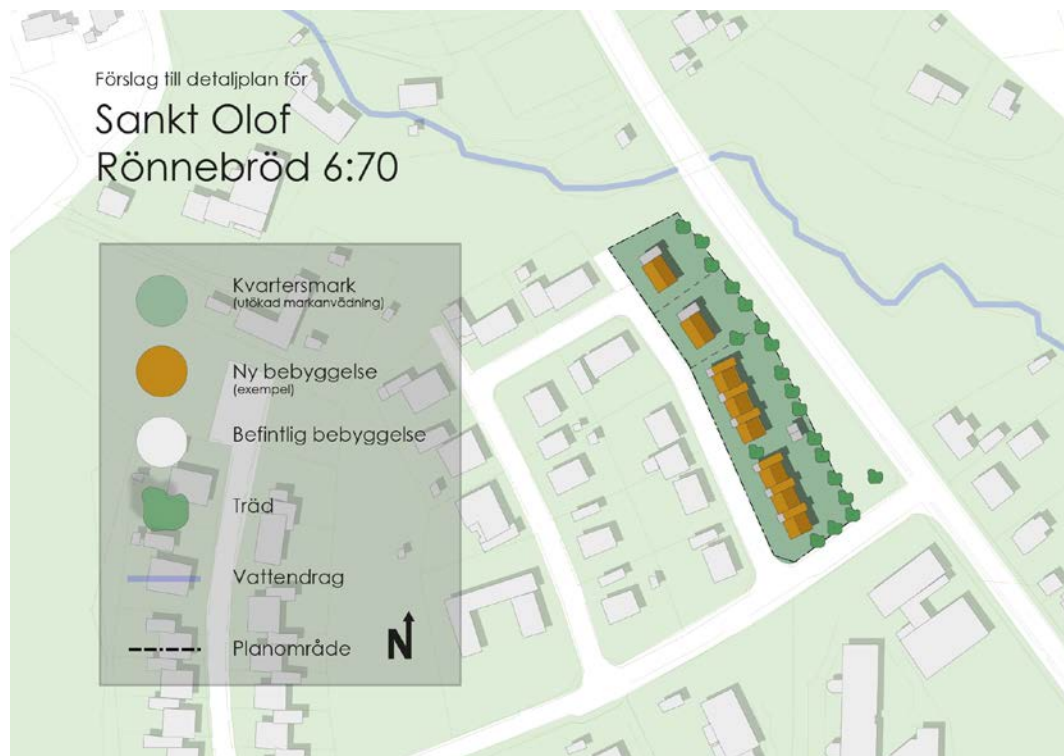
Farligt godsled

Det finns ingen farligt godsled i anslutning till planområdet.

Miljöfarliga verksamheter

Inom planområdet finns ingen miljöfarlig verksamhet.

Planförslag



Illustrationen visar en möjlig utformning av planområdet,

Områdets övergripande gestaltning och disposition

Syftet med föreliggande detaljplaneförslag är att pröva lämpligheten i att ändra markanvändning inom planområdet. Förslaget innebär att det blir möjligt att bygga flerbostadshus och radhus om en våning inom planområdet.

Föreslagen markanvändning

Bebyggelse

Planbestämmelserna har utformats för flexibilitet gällande bostadstyp men med en begränsning av byggnaderna för att bebyggelsen ska anpassas till omgivningen.

Detaljplanen innebär en breddning av markanvändning och föreslår att flerbostadshus, radhus, kedjehus och friliggande hus blir möjliga att anläggas. Planbestämmelse [e1] reglerar största tillåtna byggnadsarea i procent inom egenskapsgräns för flerbostadshus/radhus/parhus/kedjehus till att högst 40% av ytan får byggas.



Planbestämmelse [e2] reglerar att största tillåtna byggnadsarea är 40 % inom egenskapsgräns för friliggande hus

Planbestämmelse [e3] reglerar att för friliggande hus får högst 175m² av fastigheten bebyggas. Planbestämmelse [d1] reglerar att största fastighetsstorlek för friliggande hus är 700m².

Omkringliggande bebyggelse består framförallt av låg villabebyggelse.

För att anpassa planen till platsens omgivande bebyggelse finns en rad bestämmelser som reglerar placering, utformning och utseende. För att nya byggnaders höjder inte ska bli för dominerande sätts högsta nockhöjd till 7 meter och vinkeln på taket ska vara mellan 25 och 45 grader.

Planbestämmelse [p1] reglerar att placering av huvudbyggnad ska vara parallell med gatan. Bebyggelsens placering regleras även genom prickmark till att byggnader inte får uppföras närmare än 4 meter från tomtgräns. Detaljplanen reglerar även markens anordnande.

Planbestämmelsen [n1] reglerar att högst 50 % av markytan får hårdgöras.

Befintliga underjordiska ledningar inom planområdet föreslås ej flyttas vid planens genomförande. I plankartan säkerställs nuvarande ledningar på en plats genom planbestämmelsen [u]. Ett U-område är ett markreservat för allmännyttiga ändamål. Markreservatet innebär en möjlighet att använda mark, som till exempel skulle vara för enskilt bruk, för allmännyttiga ändamål.

Gator/trafik/parkering

Gata, Trafik och Parkering

Utmed planområdets västra gräns går Rundelgatan, från denna gata är angöring med bil till fastigheten möjlig. Den delen av planområdet som går parallellt med Österlenvägen och Skolgatan är belagd ett utfartsförbud, vilket syftar till att inte möjliggöra för nya anslutningar till dessa vägar.

Detaljplanen föreslår ingen förändringar gällande gator och ändrar inte den rådande gatustrukturen i området.

Parkering ska ordnas på kvartersmark inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Fastigheten behöver anslutas till det kommunala VA-nätet. Ledningar finns i Rundelgatan väster om planområdet.

Anslutningar s.k. förbindelsepunkter för vatten, spillvatten och dagvatten ska upprättas för varje fastighet. Eventuella interna ledningsnät inom fastigheten anlägger och ansvarar fastighetsägaren för.

EI

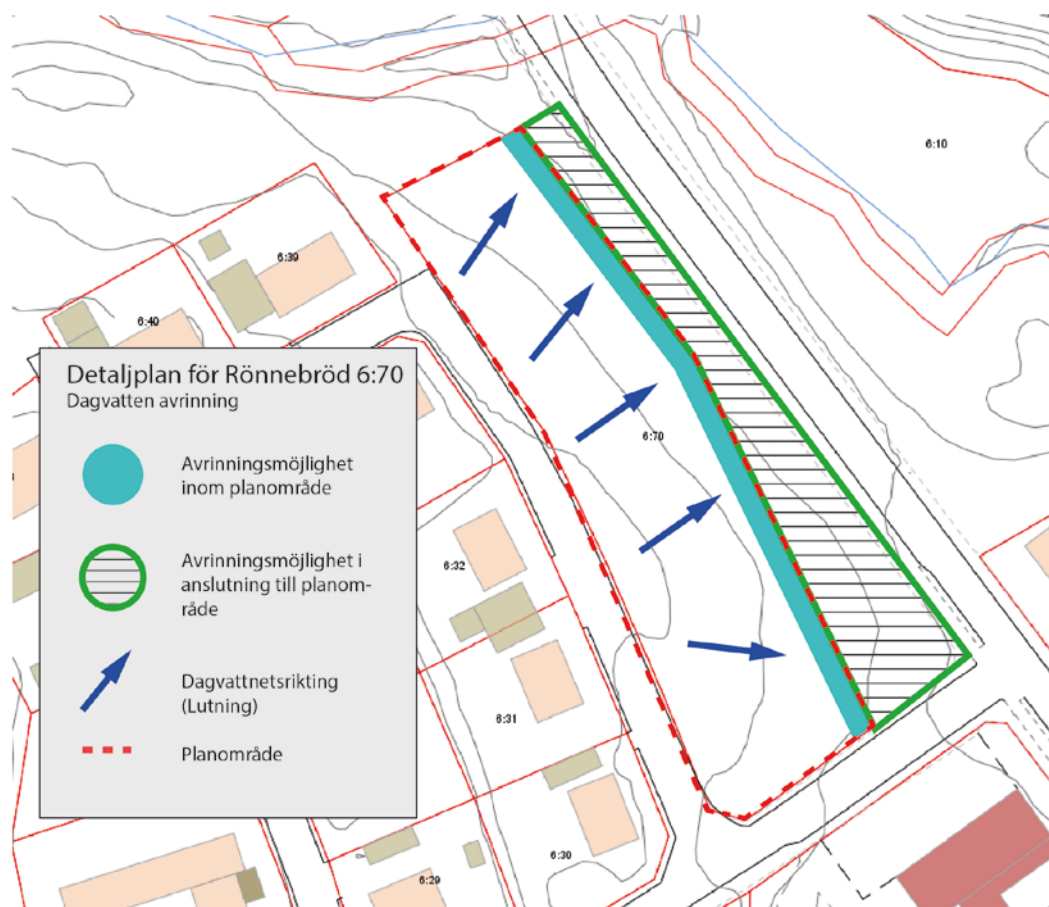


Tillkommande bebyggelse ansluts till det existerande elnätet.

Dagvattenhantering

Dagvatten som alstras inom fastigheten tas om hand lokalt, området kan anslutas till det kommunala dagvattennätet. För att säkerställa att större dagvattenflöden kan tas tillvara och inte påverkar omkringliggande fastigheter kan dagvattenfördröjning komma behövas. Dagvatten som genereras inom fastigheten får inte påverka omkringliggande fastigheter och ytor. I det fall dagvatten samlas upp i öster är det viktigt att Österlenvägen inte påverkas

För att säkerställa att det finns tillräckliga möjligheter att ta hand om dagvatten som alstras inom fastigheten finns planbestämmelse [n1] som anger att maximalt 50% av fastighetsytan får hårdgöras. Planområdet sluttar svagt åt öster vilket ger en naturlig riktning för avrinning. Den prickmark om 4 meter som finns runt planområdet ger goda möjligheter att ta hand om dagvatten. Vidare finns det goda möjligheter till avrinning österut, till området mellan planområdets östra gräns och Österlenvägen. Den gräsbevuxna ytan är planlagd för park eller plantering. Eftersom planområdet ligger inom vattenskyddsområde är det viktigt att endast rena fraktioner av dagvatten infiltreras i mark, tex takavrinning. Förorenat dagvatten från trafikerade ytor t.ex. uppställningsytor och gator ska ledas till allmän dagvattenledning. Dagvatten som genereras inom fastigheten får inte påverka omkringliggande fastigheter och ytor. I det fall dagvatten samlas upp i öster är det viktigt att Österlenvägen inte påverkas. Det gäller även att ta höjd för eventuella skyfall så att planområdet kan hantera flödena inom området utan att omgivande fastigheter och områden översvämmas.



Illustrationen visar möjlighet till avrinning

Avfallshantering

Hantering av avfall löses inom den egna fastigheten och ÖKRAB har ansvar för sophämtning i området.

Sammanfattning av förslaget

Planförslaget innebär följande:

- Breddad markanvändning som medger flerbostadshus, radhus, kedjehus och friliggande hus
- För flerbostadshus/radhus/parhus/kedjehus får högst 40% av tomtytan bebyggas.
- För friliggande hus får högst 175m² av fastigheten bebyggas.
- För friliggande hus är största fastighetsstorlek 700m².
- Bebyggelsens minsta avstånd till tomtgräns är 4 meter.
- Huvudbyggnad ska placeras parallellt med gatan
- Max 50% av fastighetsytan får hårdgöras
- Den maximala nockhöjden regleras till 7 meter



-
- Takvinkel får vara mellan 25-45 grader
 - Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten
 - Dagvatten ska tas omhand lokalt inom egen fastighet
 - Markreservat för underjordisk ledning
 - Strandskyddet upphävs

Konsekvenser

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

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

En miljöundersökning ska enligt Miljöbalken (1998:808) 6 kap 6 § upprättas för att undersöka om planen antas medföra betydande påverkan på miljön. Om kommunen kommer fram till att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning därmed inte ska göras, ska skälen för den bedömningen redovisas i planbeskrivningen, enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 33b §.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap Miljöbalken och behov av att upprätta en strategisk miljöbedömning innehållandes en miljökonsekvensbeskrivning föreligger inte. Upprättad miljöundersökning finns som bilaga till planbeskrivningen.

Strandskydd

I miljöbalken 7 kap. 18 § anges att om strandskyddet har upphävts för ett område i detaljplan enligt plan- och bygglagen, gäller strandskyddet åter om området upphör att omfattas av detaljplanen eller detaljplanen planläggs på nytt. För att upphäva strandskyddet krävs att särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap 13-18 §§ ska finnas och en fri passage utmed vattnet ska alltid finnas kvar. Eftersom gällande detaljplan ersätts med en ny följer här kommunens särskilda skäl till att strandskyddet inte ska återinföras enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken och att det upphävs.

- Den markanvändning som föreslås i detaljplanen förändras inte. Utan rådande förhållande inom planområdet breddas, för att möjliggöra fler typer av boendeformer.
- Då planområdet inte har kontakt med vattenlinjen och den kommunalt ägda fastigheten Rönnebröd 6:10 ligger mellan planområdet och vattenlinjen säkerställs fri passage utmed vattnet för allmänheten.

Miljö kvalitetsnormer

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

Planförslaget bedöms inte innebära ändrade förutsättningar i förhållande till dagsläget och nivåerna för befintlig bebyggelse bedöms inte förändras.

Påverkan på luft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Mätningar av luftföroreningar görs av Skånes luftvårdsförbund och inga värden överskrids i Simrishamns kommun. Ökade trafikmängder bidrar i viss mån till ökade utsläpp av luftföroreningar framförallt kolmonoxid, kväveoxider, kolväten, partiklar och ozon

som släpps ut från bilar. Ökningen bedöms dock bli så marginell att det inte innebär något överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft.

Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna gällande miljökvalitetsnormerna för luft i Simrishamns kommun.

Påverkan på vatten

Planområdet ligger i utkanten av vattenskyddsområde Raskarum 11:79. Närmaste delavrinningsområde är Rörums södra å, som har en måttlig ekologisk status och en kemisk status som inte uppnår god (VISS, 2020-07-13).

Inom fastigheten bör dagvatten hanteras lokalt samt kopplas på det kommunala nätet för dagvatten för att hantera stora flöden. Den breddade markanvändningen inom planområdet bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för vatten negativt. Miljökvalitetsnormer för havsvattnet bedöms inte heller påverkas negativt av detta planförslag då det vatten som inte kan infiltreras avleds till kommunens hantering av dagvatten. Avvattning sker för denna del i förlängningen ut i kustvattnet men det tillskott som planförslaget innebär är en försumbar del i jämförelse med andra utsläppskällor, som är de bidragande faktorerna till att ej god status uppnås.

Detaljplanen ligger inom vattenskyddsområde Sankt Olofs samhälle, och därmed gäller de skyddsföreskrifter som 1974 antogs av Länsstyrelsen. Vid genomförande av planen fodras att skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet efterlevs för att inte påverka vattenskyddsområdet negativt. Det är viktigt att både exploatörer och fastighetsägare i området får kunskap om gällande föreskrifter. Ansvarig tillsynsmyndighet tillser att föreskrifterna efterlevs.

Kommunens bedömning är att då området redan är planlagt för bostadsbebyggelse och att stora delar av Sankt Olofs samhälle redan idag är beläget inom skyddsområdet påverkar inte den förändrande möjligheten till bebyggelseförhållandena för vattenskyddsområdet, förutsatt att skyddsföreskrifter och skyddsåtgärder efterlevs. Planförslaget innebär inte förändrade nivåerna gällande miljökvalitetsnormerna för vatten i Simrishamns kommun.

Geoteknik

Ändrad användning från bostadsändamål friliggande till den bredare användningen bostads bedöms inte påverka områdets geotekniska förhållande.

Markradon

Baserat på genomförda SGU:s översiktliga radonmätning klassificeras planområdet som ett normalriskområde. (Lågriskmark 0-10 kBq/m³, normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³.)

SGUs översiktliga radonmätning visar att planområdet är det normalriskområde men en förekomst av radonhalt omkring 25 kBq/m³



Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade.

Markföreningar

Inga kända markföreningar finns.

Hälsa och säkerhet

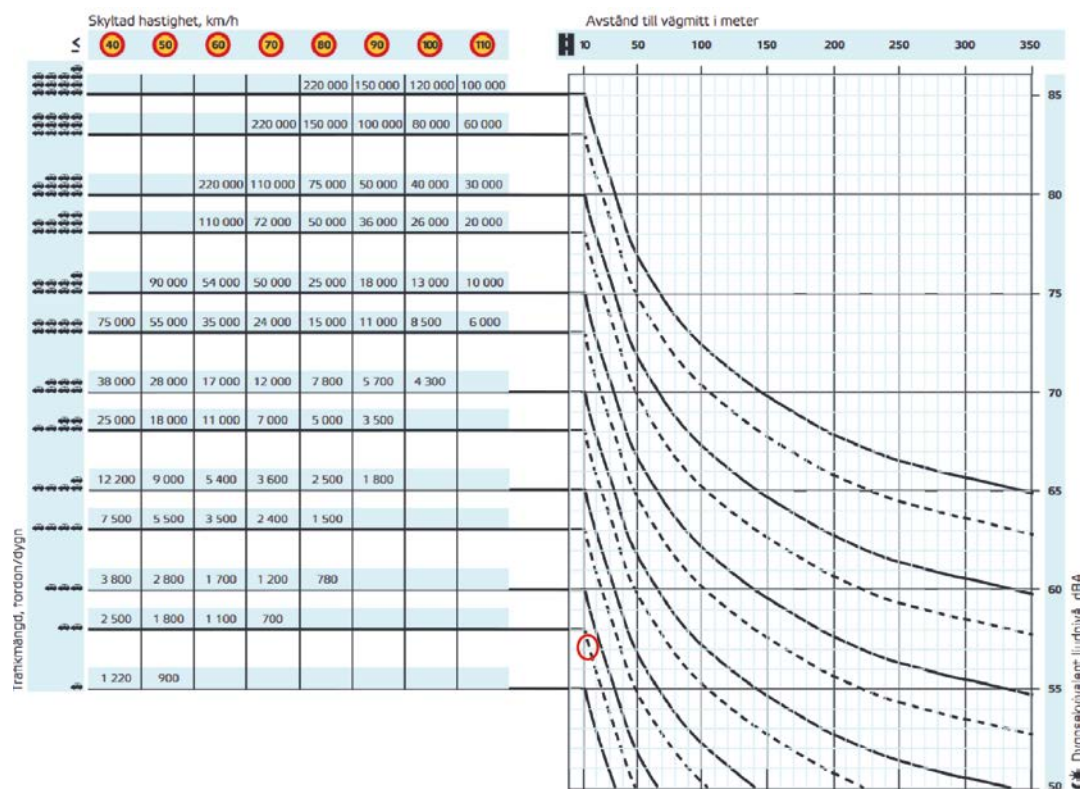
Vägtrafikbuller

Buller definieras som allt oönskat ljud. I Sverige används främst två olika mått för att beskriva buller. Det första är ekvivalent ljudnivå (L_{eqv}), vilket är ett mått på medelljudnivån under en viss tidsperiod, exempelvis ett dygn. Det andra är maximalljudnivån (L_{max}), som är den högsta tillfälliga ljudnivån som förekommer under en viss tidsperiod, exempelvis ett dygn. Trafikbuller redovisas vanligen i enheten decibel A, dB(A). Då upprättande av detaljplanen påbörjades efter 2015-01-02 är Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gällande för denna plan; och följande riktvärden ska efterlevas:

- högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid alla bostadsfasader
- högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid alla bostadsfasader då bostäder om högst 35 m²
- om 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid någon fasad behövs bullerskyddad sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet, maximal ljudnivå får överskridas högst fem gånger per natt mellan kl. 22.00 och 06.00.
- uteplats med högst 70 dBA maximal ljudnivå och högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå, maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Boverket (2016) presenterar i *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* två metoder för att översiktligt bedöma den ekvivalenta (L_{eqv}) bullernivån utifrån vägtrafik vid bostäder upp till 5 våningar. De två metoderna estimerar bullernivån genom att trafikmängd, hastighet och avstånd tillsammans genererar ett ungefärligt resultat.

De uppskattade bullernivåerna i området var enligt Boverkets uträkningsmodeller ca. 56 dBA. Då båda metoderna för översiktlig bullerbedömning renderade i acceptabla och låga bullernivåer (under 60 dBA). Med utgångspunkt i de låga bullernivåerna och avstånd till vägen bedömer kommunen att en fullständig bullerutredning inte är nödvändig.



I Boverkets *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* Används skyltad hastighet, ÅDT och avstånd från vägens mitt till fasad för att estimerat ett bullervärde. Röd punkt markerar estimerat bullervärde på platsen

VÄG	Skyttad hastighet	Avstånd till vägens mitt	ÅDT (2019)	ÅDT prognos (2040)
Österlenvägen	40 km/h	20	1380± (10%)	2580± (10%)

Trafikdata i bullerberäkningen beräknas på trafikprognosen för 2040. Beräkningen baseras på Trafikverkets basprognos om en årlig trafiktillväxt om 1% för persontrafik. Beräkningarna baseras på senast tillgängliga trafikmätning för Österlenvägen. I beräkningarna som genomförts har de högsta värdena använts.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Planområdet utgörs av en gräsbevuxen yta utmed Österlenvägen. Det finns ingen ytterligare vegetation inom planområdet. Den biologiska mångfalden bedöms inte påverkas negativt.

Hushållning av markresurser

Då planområdet är utpekade som utbyggnadsområde i översiktsplanen är ställningstagande gjort att området ska bebyggas. Planområdet är en yta som lämpar sig väl för att förtäta Sankt Olofs tätort.

Sociala konsekvenser

Checklista för sociala konsekvenser finns som bilaga till planbeskrivningen.

Befolkning, service och kollektivtrafik

Tillförändring av nya bostäder innebär en ökad belastning på befintlig service såsom skola och förskola samt kollektivtrafik. Men bedöms som positiv då kommunen ser en efterfrågan på flerbostads/radhus. Ökad inflyttning kan t ex positivt påverka elevunderlaget i Sankt Olof.

Barnperspektivet

Från och med den 1 januari 2020 är Barnkonventionen lag. Checklistan för barnkonsekvensbeskrivning finns som bilaga till planbeskrivningen. Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits.

Medför planen:	Ja	Nej	Kommentar/motivering
Att barns eller ungdomars intressen berörs eller att miljöer där de vistas påverkas på något väsentligt sätt?		X	Detaljplanen handlar om att bredda markanvändningen och tillåta förtätning med flerbostadshus på fastigheten.
Att hänsyn har tagits till barnens behov eller intressen?		X	Någon särskild hänsyn till barn och ungdomars intressen har inte tagits då detaljplanen inte berör denna grupp.
Att barn och ungdomar som berörs fått möjlighet att uttrycka sina åsikter?		X	Någon särskild hänsyn till barn och ungdomars intressen har inte tagits då detaljplanen inte berör denna grupp.
Samlad bedömning. Om barns intressen bedöms beröras mer än indirekt gå vidare med konsekvensanalys. Om nej motivera.		X	Kommunen bedömer att den eventuella påverkan på barn och ungdomar som föreliggande detaljplan är obefintlig. Med utgångspunkt i det har inga ytterligare analyser bedömts som nödvändiga.



Området ligger även i nära koppling till skola, förskola och andra möjliga mötesplatser för barn i Sankt Olof. Närheten till busshållplats skapar även möjlighet för större barns självständiga rörelse till skola och fritidsaktiviteter utanför Sankt Olof. Ur ett barnperspektiv bör säkra gång- och cykelvägar till och från området fortsätta att utvecklas. Någon särskild hänsyn till barn och ungdomars intressen har inte tagits då detaljplanen inte berör denna grupp.

Tillgänglighet

Vid utarbetandet av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats enligt tomtkraven för tillgänglighet 8 kap. 9 § PBL samt har utformningskrav för tillgänglighet beaktats enligt 8 kap. 1 § PBL och 3 kap. 4 § PBF.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd, höst 2020

Granskning, höst 2020

Antagande, vinter 2020/2021

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Markägarförhållande

Fastigheten Rönnebröd 6:70 ägs av Simrishamns kommun.

Huvudmannaskap

Exploatören ansvarar för iordningställande av kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet omfattar idag hela Rönnebröd 6:70. För ytterligare fastighetsbildning ansöker fastighetsägaren och står för kostnad av fastighetsbildning.

U-område

U-området finns för att säkerställa allmännyttiga ledningar inom planområdet. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar kan upplåtande av ledningsrätt behöva omprövas, detta sker på initiativ av ledningsägare.



Ekonomiska frågor

Plankostnad

Kommunens exploateringsprojekt bekostar planen.

Fastighetsbildning

Kostnader för fastighetsbildning bekostas av sökande till lantmäteriförrättning.

Genomförandeavtal

I det fall kommunen inte själv är exploatörer kommer ett genomförande avtal att upprättas med exploatören innan marken säljs.

Tekniska frågor

Ledningar

Inom området har E.ON markförlagd lågspänningskabel och kabelskåp. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt genom E.ON. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

Arkeologi

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

Medverkande

I planarbetet har Malin Alm, exploateringsingenjör och David Tufvesson, planarkitekt medverkat.

Plan- och exploateringsenheten

Oscar Karlsson

Planarkitekt



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Rönnebröd 6:70, St. Olof, Simrishamns kommun

Dnr: 2020/248

Upprättad 2021-02-15

Hur granskningen har bedrivits

Förslag till detaljplan för Rönnebröd 6:70 27:91 har varit föremål för granskning under perioden 5 december – 9 januari 2021. Kungörelsen publicerades i Ystad Allehanda den 5 december 2020. Detaljplanehandlingarna har under granskningstiden funnits tillgänglig på Simrishamns kommuns hemsida, Samhällsbyggnadsförvaltningens foajé, Simrishamns bibliotek, Stadshusets foajé samt sänts till berörda sakägare och myndigheter.

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagens (2010:900) regler för standard planförfarande.

Totalt har det inkommit 15 yttranden under granskningstiden

Yttranden som inkom under granskningstiden delges och besvaras i detta dokument av samhällsbyggnadsförvaltningen.

Inkomna yttranden:

E.ON, 2020-12-28
Byggnadsnämnden, 2020-12-15
Kultur- och fritidsnämnden, 2020-12-15
Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2020-12-16
Gata- och parkenheten, 2020-12-16
Länsstyrelsen, 2020-12-15
Lantmäteriet, 2020-12-29
Region Skåne, 2020-12-18
Räddningstjänsten, 2020-12-14
Skanova, 2020-12-16
Trafikverket, 2020-12-10
Österlen VA AB, 2020-12-17
ÖKRAB, 2020-12-29
Ystad-Österlenregionens miljöförbund, 2021-01-07
Sakägare 1, 2021-01-08



Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden

Under granskningskedet har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

- Närboende påpekar att volym, skala och våningsantal är viktiga faktorer för att ny bebyggelse inte skall dominera området.

Under samrådet har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

- Buller
- Förtydligande av plankarta
- Strandskydd
- VA-frågor
- Ledningar
- Boendeformer

Kvarstående synpunkter på granskningshandlingarna

Myndigheter, statliga verk

Inga myndigheter eller statliga verk bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revidering av planhandlingarna./

Kommunala och regionala organ

Inga kommunala eller regionala organ bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revidering av planhandlingarna./

Sakägare och övriga

Inga sakägare bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revidering av planhandlingarna./



Inkomna synpunkter/yttranden under granskningstiden

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

Länsstyrelsen, 2020-12-15

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några formella synpunkter på planförslaget utifrån länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar: Noterat

Lantmäteriet, 2020-12-29

Lantmäteriet har inga synpunkter på planförslaget

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar: Noterat

Trafikverket, 2020-12-10

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende och har inga synpunkter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar: Noterat

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Ystad-Österlenregionens miljöförbund, 2021-01-07

Markföreningar

Inga provtagningar finns:

Miljöförbundet anser att det utan provtagning inte går att avgöra omfattningen av eventuella åtgärder som krävs för att göra bedömningen om fastigheten går att göra lämplig för planerat ändamål. Bedömningen i detta fall är att det inte är rimligt att ställa krav på markundersökning. Efter att ha tittat på gamla flygfoton och granskat arkivet på miljöförbundet 10 år bakåt, har det inte kunnat konstateras att det bedrivits verksamhet som kan antas förorena marken.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Noterat

Österlen VA AB, 2020-12-17

De synpunkter och önskade tillägg som Österlen VA framförde i samrådsskedet har tagits med i granskningshandlingarna. Österlen VA har inget mer att tillägga förutom att det är viktigt att Österlen VA involveras i tidigt skede inför exploatering av planområdet.



Samhällsbyggnadsförvaltningens svar: Noterat

ÖKRAB, 2020-12-29

Ökrab har inget att invända mot förslaget så länge området och fastigheterna utformas i enlighet med gällande renhållningsordning så att sophämtning kan ske i enlighet med denna.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar: Noterat

Region Skåne, 2020-12-18

Region Skåne avstår att yttra sig över Granskningshandlingar för detaljplan Rönnebröd 6:70.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar: Noterat

Byggnadsnämnden, 2020-12-15

Inget att invända mot detaljplaneförslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar: Noterat

Gata- och parkenheten, 2020-12-16

Gata- och parkenheten har ingen erinran över förslaget men undrar varför yttrande från samrådet inte finns med i samrådsredogörelsen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar: Ert samrådsyttrande inkom efter svarstiden.

Kultur- och fritidsnämnden, 2020-12-15

Ingen erinran

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar: Noterat

Räddningstjänsten, 2020-12-14

Räddningstjänsten har inget att erinra.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar: Noterat

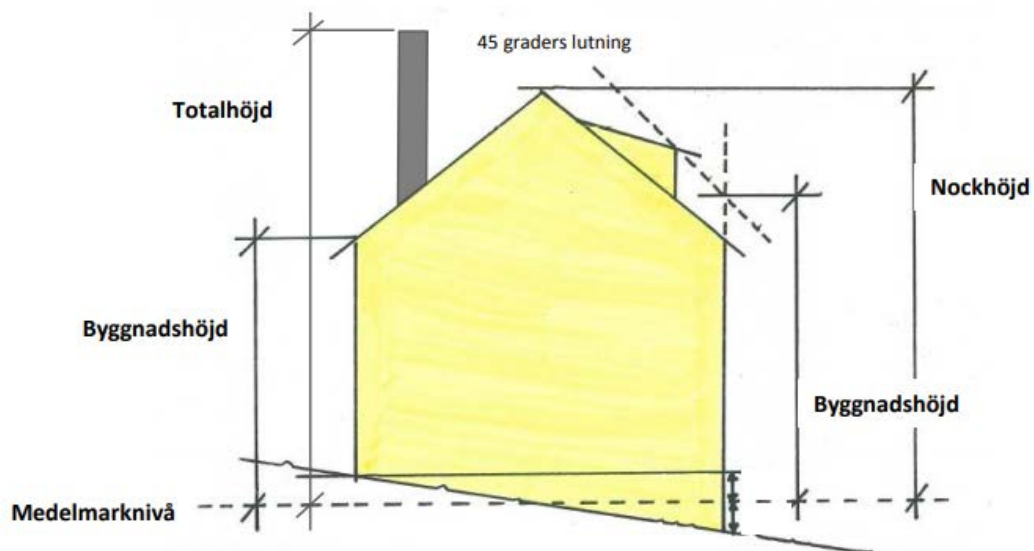
SAKÄGARE OCH ÖVRIGA



Sakägare 1, 2021-01-08

Vi vill framföra våra synpunkter på den nya detaljplanen som medger att flerbostadshus upprättas med två plan. Flerbostadshusen föreslås byggas bla. framför bla vårt hus Rönnebröd 6:32. Det är ett villaområde vi har köpt hus i och det känns därför inte ok att man helt plötsligt ändrar detaljplanen och därmed öppnar upp möjlighet för att bygga flerbostadshus på höjden. Det drar dels ner värdet på våra hus vid försäljning men det värsta är att vi får insyn rakt in i våra hus uppifrån. Det enda acceptabla är att man bygger fristående hus, kedjehus eller parhus som är på 1 plan. Hade man däremot byggt flerbostadshusen ner mot badet, framför gaveln på Rönnebröd 6:33 och framför gaveln på Rönnebröd 6:39 så störs ingen av flerbostadshusen. Men det störs väldigt mycket för oss som bor på Rönnebröd 6:32, 6:31 och 6:30.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Genom planbestämmelser för utformning av byggnader regleras byggnadens högsta nockhöjd till 7 meter med en takvinkel på mellan 25-45. Dessa planbestämmelser är satt för att ny bebyggele ska harmonisera och efterlikna existerande bebyggele i volym, utseende och utförande. Det är i detaljplanen inte möjligt att reglera antalet våningar. Nockhöjd reglerar Men genom att reglera högsta nockhöjd till enbart 7 meter samtidigt som takets lutning skall vara mellan 25-45 grader möjliggörs för 1,5 planshus och inte två våningshus. Därför är det samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att nybyggnationen inte ges ett allt för stort och dominerande intryck på områdets fysiska miljö utan smält in i den nuvarande bebyggelsen.



E.ON, 2020-12-28

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inget mer att erinra.



Samhällsbyggnadsförvaltningens svar: Noterat

Skanova, 2020-12-16

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.
Kabelvisning kan beställas genom Skanovs kundtjänst

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar: Noterat

Ställningstagande

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

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plan- och bygglovsenheten

Oscar Karlsson
Planarkitekt



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Rönnebröd 6:70, Simrishamns kommun, Skåne län

DNR 2020/248

Upprättad 2020-11-13

Hur samrådet har bedrivits

Förslag till detaljplan för Rönnebröd 6:70 har varit föremål för samråd under perioden 17 oktober – 7 november. Kungörelsen och kallelse till samrådsmötet publicerades i Ystad Allehanda den 17 oktober 2020. Detaljplanehandlingarna har under samrådstiden funnits tillgänglig på Simrishamns kommuns hemsida, Stadshusets foajé, Simrishamns bibliotek, Stadshusets foajé samt sänts till berörda sakägare och myndigheter.

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagens (2010:900) regler för utökat planförfarande.

Totalt har det inkommit 8 yttranden under samrådstiden.

Yttranden som inkom under samrådstiden har sammanfattats och besvaras i detta dokument av samhällsbyggnadsförvaltningen. Längre yttranden har förkortats och sammanfattats och för enkelhetens skull ges i vissa fall delkommentarer från samhällsbyggnadsförvaltningen.

Inkomna yttranden:

Trafikverket, 2020-10-26
Lantmäteriet, 2020-10-28
Kultur- och fritidsnämnden, 2020-10-29
E.ON Energidistribution AB, 2020-11-02
Länsstyrelsen, 2020-11-05
Österlen VA, 2020-11-06
Hyresgästföreningen Region södra Skåne, 2020-11-06
Region Skåne, 2020-11-06

Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden

Under samrådet har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

- Buller
- Förtydligande av plankarta
- Strandskydd
- VA-frågor



- Ledningar
- Boendeformer

Kvarstående synpunkter på samrådshandlingarna

Myndigheter, statliga verk

Inga myndigheter eller statliga verk bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med det fortsatta detaljplanearbetet.

Kommunala och regionala organ

Inga kommunala eller regionala organ bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med det fortsatta detaljplanearbetet.

Sakägare och övriga

Inga sakägare bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med det fortsatta detaljplanearbetet.

Inkomna synpunkter/yttranden under samrådstiden

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

Länsstyrelsen, 2020-11-05

Länsstyrelsens rådgivning

Information om fornlämningar

Inom Rönnebröd 6:70 finns ingen känd fornlämning. Cirka 185 meter nordväst om området ligger fornlämning L1990:3828, en stenkrets bestående av en domarring (grav från järnåldern). I övrigt finns inga kända fornlämningar i närområdet, varför sannolikheten att det kan finnas fornlämningar dolda under mark bedöms som ringa. Däremot vill Länsstyrelsen påminna om anmälningsplikten. Om fornlämning påträffas i samband med grävning, ska arbetet i enlighet med 2 kap 10 § Kulturmiljölagen omedelbart avbrytas och förhållandet anmälas till Länsstyrelsen.

Råd om planförfarande

Länsstyrelsen ger råd till kommunen att ange i planhandlingarna vilket planförfarande som används vid framtagandet av detaljplanen.

Länsstyrelsens bedömning



Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några formella synpunkter på planförslaget utifrån länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

*Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:
Planhandlingarna har reviderats utifrån Länsstyrelsens yttrande.*

Trafikverket, 2020-10-26

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för Rönnebröd 6:70. Statliga vägar som berörs av planförslaget är väg 1550 öster om planområdet.

Vid detaljplanering ansvarar kommunen för att de av riksdagen fastställda riktvärdena för trafikbuller inte överskrids. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av exploitören eller fastighetsägaren. För att säkerställa att inte dessa riktvärden överskrids anser Trafikverket att en erforderlig bullerutredning ska göras där även maximal ekvivalent ljudnivå framgår.

*Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:
De estimerade bullervärden som finns i den översiktliga bullerredovisningen visar på låga värden. Med utgångspunkt i dessa värden, samt avstånd och mellan väg och planområde bedömer kommunen att det finns möjlighet att anlägga en skyddad uteplats där den maximala bullernivån inte överskrids.*

Lantmäteriet, 2020-10-28

Lantmäteriet har tagit del av samrådshandlingarna för Rönnebröd 6:70 och har följande att erinra.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

Plankartan

På plankartan finns det inte angivet utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Cirklarna i gränsen runt Rönnebröd 6:70, se bild, förklaras inte i plankartans legend och det kan vara otydligt för allmänheten vad de innebär.

Strandskydd

Delar av planområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen till ett mindre vattendrag i öster. Då det finns en byggnadsplan som gäller för området så är strandskyddet upphävt inom denna plan, men strandskyddet inträder/återinträder automatiskt när en befintlig detaljplan ersätts med en ny enligt 10 a § Lag (1998:811) om införande av miljöbalken. Har kommunen kontrollerat att det säkert inte gäller strandskydd runt vattendraget?

Om strandskydd gäller kan det vara lämpligt att upphäva detta med en planbestämmelse.



Egenskapsbestämmelser

Det verkar finnas fler bestämmelser under beteckningen e₁, vilket gör att bestämmelsen är något svårläst. Kanske kan dessa separeras till egna egenskapsbestämmelser?

I planförslaget skriver ni att största fastighetsstorlek för friliggande hus är 700 kvadratmeter. Enligt Boverkets allmänna råd så bör en sådan bestämmelse betecknas med d.

Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan: Bestämmelser om fastighetsstorlek kan betecknas d. Beteckning: d#. Gällandeperiod: 2020-10-01 – pågår. Bör inte bestämmelserna betecknas med d även i planförslaget?

Endast u-område säkerställer inte ledningarna

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar så kallat u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartermark dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen, men det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen. I handlingen anges endast att ledningarnas verkliga läge inte stämmer överens med ledningsrättens läge. Ledningsrätten kanske behöver omprövas? I så fall kan detta anges i beskrivningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Detaljplanen förses med utskiftsformat för att den angivna skalan ska stämma. Kommunen anser inte gränspunktsmarkeringarna i grundkartan är avhängiga för att skapa förståelse för detaljplanen.

Kommunen upphäver strandskyddet genom en planbestämmelse.

Egenskapsbestämmelsen e₁ uppdateras.

Egenskapsbestämmelse d läggs till på plankartan.

Frågan kring U-område och ledningsrätt läggs till i genomförandebeskrivningen.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Kultur- och fritidsnämnden, 2020-10-29

Arkeologen vid Österlens Museum har granskat handlingarna och finner inget arkeologiskt att tillägga.

E.ON Energidistribution AB, 2020-11-02

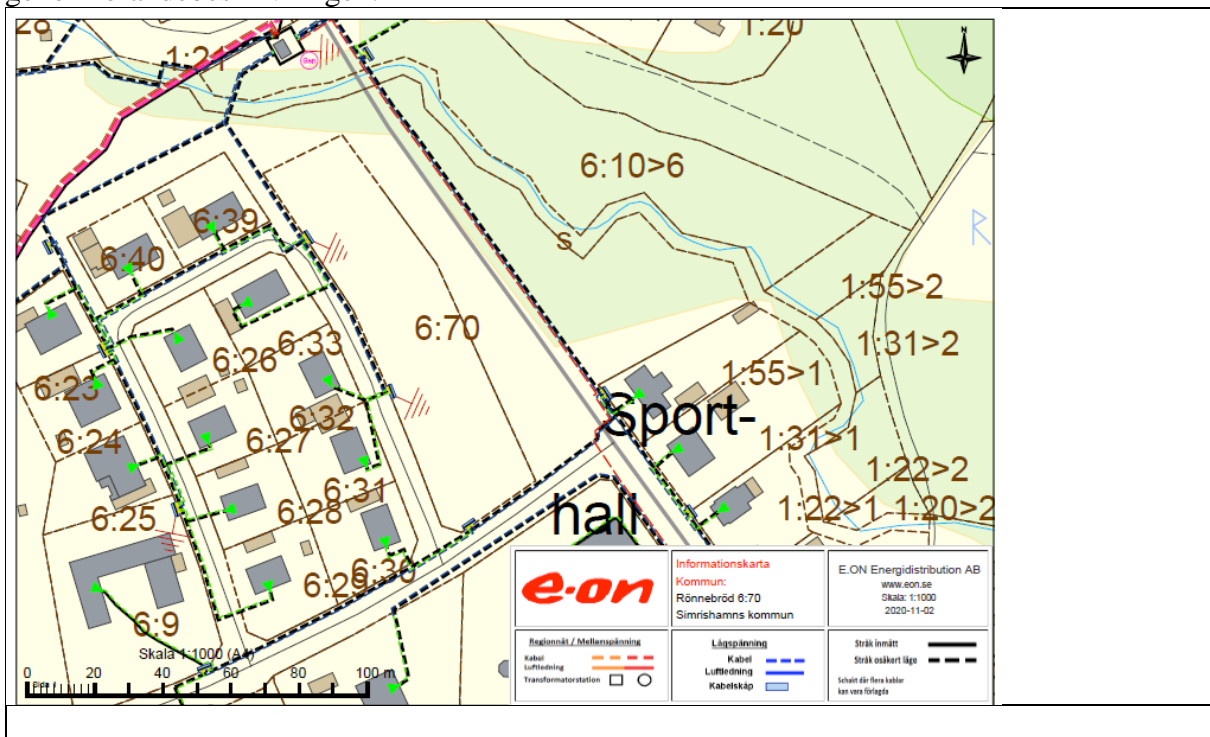
Inom området har E.ON markförlagd lågspänningskabel och kabelskåp.

Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt.



För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.



*Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:
Planhandlingarna uppdateras i enlighet med E.ONs yttrande.*

Österlen VA, 2020-11-06

Österlen VA har följande synpunkter på planförslaget.

Sid 4 Behovsbedömning.

”Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet för Sankt Olofs tätort. Bedömningen är att planens genomförande inte kommer att påverka vattenkvaliteten.” Lägg till: ”Detta förutsatt att skyddsföreskrifter med nödvändiga skyddsåtgärder följs för att undvika negativ påverkan på vattenskyddsområde och vattentäkter.

Sid 13 Vattenskyddsområde.

Lägg gärna till text:



Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för grundvattentäkt vilket innebär att det finns restriktioner för vad man får göra och hur marken får användas. Inom vattenskyddsområde gäller det att iakttä hänsynsregler, vidta försiktighetsmått och en del verksamheter är förbjudna.

Ett av kommunens ställningstagande i VA-planen och i översiktsplanen är att värna om och säkra vattnet. Kommunen ska arbeta för att skydda kommunens dricksvattenresurser genom att legalisera och upprätta skyddsområden för vattentäkterna med tillhörande skyddsföreskrifter för de vattentäkter som saknar fullgott skydd, så att de långsiktigt kan uppnå och behålla en god kemisk- och kvantitativ status. Åtgärder ska sättas in för de vattenförekomster som riskerar att inte uppnå god vattenkvalitet på grund av mänsklig påverkan.

Skyddsföreskrifter inom vattenskyddsområde

Skyddsföreskrifterna sätter begränsningarna men även miljöbalken med dess tillhörande förordningar och föreskrifter som överordnad lagstiftning. Skyddsföreskrifterna är gamla och kommer inom de närmsta 3 åren att revideras och skärpas. Förhoppningen är att revideringsarbetet som omfattar både vattenskyddsområdet och skyddsföreskrifterna ska kunna påbörjas 2021/2022. "Riktlinjer för exploatering inom vattenskyddsområde" när antagna, kommer även att vara ett komplement som kan påverka förutsättningar och skyddsåtgärder för exploatering.

I skyddsföreskrifterna för Sankt Olofs grundvattentäkt finns beslut om bland annat hantering och förvaring av petroleumprodukter och brandfarliga vätskor, kemiska bekämpningsmedel, växtnäringssämnen, avledning av hushållspillvatten och dagvatten (avlopp), avfallshantering, miljöfarlig verksamhet och täktverksamhet.

Olyckshändelser, spill och läckage, som utgör risk för vattenförorening, exempelvis kemikalier, avloppsvatten, petroleumprodukter, ska omgående anmälas av den som orsakar tillbudet eller fått kännedom om tillbudet. Anmälan ska göras till räddningstjänsten, Österlen VA samt tillsynsmyndigheten Ystad-Österlenregionens miljöförbund.

Sid 14 Teknisk försörjning.

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Ledningar och anslutningsmöjligheter till vatten, spillvatten och dagvatten finns i Rundelgatan. Några ledningssträckor från planområdet mot avloppsreningsverket är i dåligt skick och skulle behöva läggas om. Sett till vattentillgång och avloppsreningsverk är bedömningen att det finns kapacitet att ansluta de nya bostäderna.

Sid 14 Dagvattenhantering.

Lägg gärna till: Eftersom planområdet ligger inom vattenskyddsområde är det viktigt att endast rena fraktioner av dagvatten infiltreras i mark, tex takavrinning. Förorenat dagvatten från trafikerade ytor t.ex. uppställningsytor och gator ska ledas till allmän dagvattenledning. All lokal hantering och fördröjning av dagvatten är positivt och uppmuntras förutsatt att det



görs med hänsyn till vattenskyddsområdet för att undvika förorening av grundvattnet. I det fall dagvatten från trafikerade ytor eller andra förorenade ytor ska fördröjas inom området måste det finnas tätskikt som förhindrar infiltration.

Sid 17 Teknisk försörjning.

Lägg gärna till: Anslutningar sk förbindelsepunkter för vatten, spillvatten och dagvatten ska upprättas för varje fastighet. Eventuella interna ledningsnät inom fastigheten anlägger och ansvarar fastighetsägaren för.

Sid 18 Dagvattenhantering.

Se text ovan om dagvattenhantering. Dagvatten som genereras inom fastigheten får inte påverka omkringliggande fastigheter och ytor. I det fall dagvatten samlas upp i öster är det viktigt att Österlevägen inte påverkas. Det gäller även att ta höjd för eventuella skyfall så att planområdet kan hantera flödena inom området utan att omgivande fastigheter och områden översvämmas.

Sid 21 Påverkan på vatten.

”Detaljplanen ligger inom vattenskyddsområde Sankt Olofs samhälle, och därmed gäller de skyddsföreskrifter som 1974 antogs av Länsstyrelsen Vid genomförande av planen fodras att föreskrifterna för vattenskyddsområdet efterlevs för att inte påverka vattenskyddsområdet negativt. Det är viktigt att framtida boende i området får kunskap om gällande föreskrifter. Ansvarig tillsynsmyndighet tillser att föreskrifterna efterlevs.” Bra text men ändra föreskrifter till ”skyddsföreskrifter”.

”Kommunens bedömning är att då området redan är planlagt för bostadsbebyggelse och att stora delar av Sankt Olofs samhälle redan idag är beläget inom skyddsområdet påverkar inte den förändrande möjligheten till bebyggelseförhållandena för vattenskyddsområdet.” Lägg till: ”förutsatt att skyddsföreskrifter och skyddsåtgärder efterlevs”.

Miljöundersökning - Vattenskyddsområde.

Ändra till: Planområdet ligger inom skyddszon för vattenskyddsområde. Kommentar: Skyddsområdet består av endast av brunnsområde och skyddszon dvs det finns ingen uppdelning i inre eller yttre/primär eller sekundär zon.

Skyddsföreskrifterna har viss påverkan på bostadsbebyggelse t.ex. hantering och förvaring av för grundvattnet skadliga ämnen samt hantering av avloppsvatten vilket omfattar dagvatten. Aktsamhet gäller generellt inom vattenskyddsområdet vilket borde vara genomförbart för den aktuella bostadsbebyggelsen.

Miljöundersökning – Dagvattenhantering.

Lägg gärna till att det är rena fraktioner av dagvatten som får infiltrera i mark eftersom planområdet ligger inom vattenskyddsområde.

*Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:
Planhandlingarna har reviderats i enlighet med ert yttrande.*



Region Skåne, 2020-11-06

Region Skåne är positiva till att kommunen planerar för radhus och flerbostadshus i ett område som idag är planlagd som område för bostadsändamål, fristående hus. Det visar att kommunen genom god kännedom om invånarnas bostadsbehov kan planera därefter. Planområdet ligger nära skola, kollektivtrafik och är väl anslutet till cykelvägsnätet. Planförslagets utformning bidrar till att minska andelen bilresor och öka andelen resor med kollektivtrafik, gång och cykel. Det är helt i linje med *Strategier för Det flerkärniga Skåne* och ett led i att kunna stärka tillgängligheten och binda samman Skåne. Det är också ett led i att uppnå den färdmedelsfördelning som krävs för en hållbar utveckling enligt *Strategi för ett hållbart transportsystem i Skåne 2050*. En förtätning av det här slaget svarar också mot högre ställda krav på en effektiv användning av marken för att begränsa klimatpåverkan.

*Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:
Noterat.*

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Hyresgästföreningen Region södra Skåne, 2020-11-06

Hyresgästföreningen Region södra Skåne har beretts tillfälle att yttra sig för Rönnebröd 6:70 och vill härmed meddela att vi är positiva till att detaljplanen ger förutsättningar för olika typer av boendeformer och bostadsstorlekar. Fler bostäder behövs byggas. Gärna fler hyresrätter.

*Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:
Noterat.*

Ställningstagande

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

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plan- och bygglovsenheten

Oscar Karlsson
Planarkitekt

Clara Ek
Planarkitekt



Miljöundersökning

undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning (MKB)

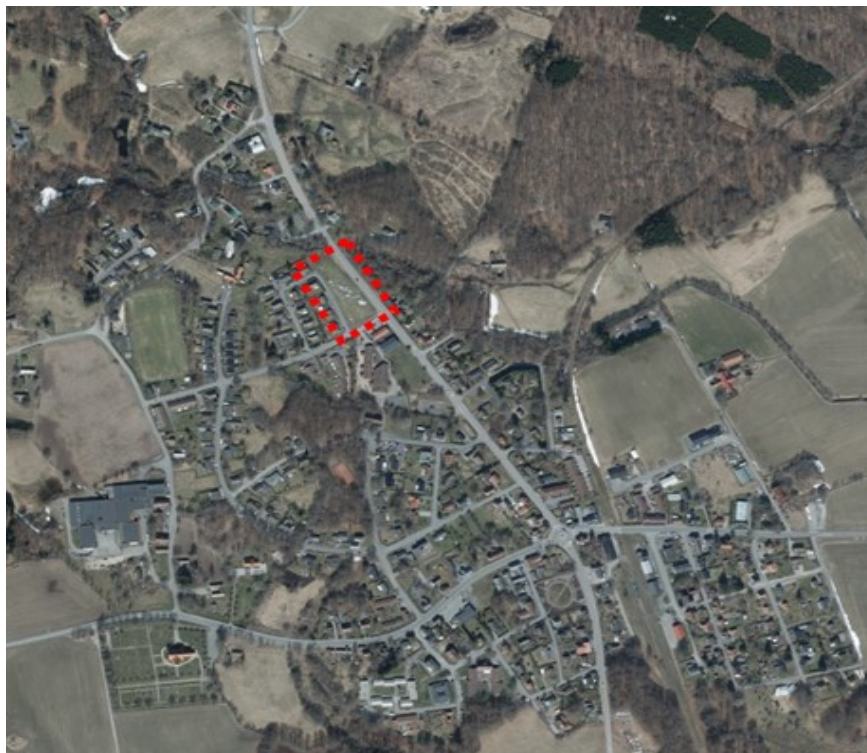
enligt Plan- och bygglagen (2010:900) och enligt kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (2017:966)

Planens beteckning *Detaljplan för Rönnebröd 6:70*

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att prova lämpligheten i att tillåta flerbostadshus och radhus på fastigheten, Rönnebröd 6:70, som idag är planlagd som område för bostadsändamål, fristående hus om högst en (1) våning. Under en längre tid har fastigheten varit till salu som villatomter. Marken är kommunägd och med den ökade efterfrågan på lägenheter anser kommunen det är i det allmännas intresse att även tillåta flerbostadshus inom fastigheten.

Planområdet



	Ja	Nej	Om ett ja --> miljöbedömning
Natura 2000		x	
Detaljplan för tillståndspliktig verksamhet enligt MBF §6 och §7		x	
Detaljplan för verksamhet enligt MBF bilaga 1-15		x	

Bedömning enligt kriterierna i Miljöbedömningsförordningen. Inverkan--> ta med i planbeskrivning, Betydande --> = Avgränsning för strategisk miljöbedömning

	Ingen eller liten	Inverkan	Betydande påverkan	Kommentarer
Platsens förutsättningar				
Den befintliga miljöns känslighet nuvarande användning och tidigare plan?	x			Marken är idag planlagd för bostadsändamål fristående, planen ändrar till bostadsändamål, flerbostadshus.
Geologi	x			
Radon				
Finns markföroreningar?	x			
Finns skred-, ras- och erosionsrisk?	x			
Finns en översvämningsrisk?	x			
Sker omhändertagande av vatten lokalt?	x			Fastigheten är idag en gräsbevuxen yta, marken består av sandig morän. Dagvatten kan infiltreras lokalt.

Vattenskyddsområde		x		Planområdet ligger inom skyddszon för vattenskyddsområde. Kommentar: Skyddsområdet består av endast av brunnsområde och skyddszon dvs det finns ingen uppdelning i inre eller yttre/primär eller sekundär zon. Skyddsföreskrifterna har viss påverkan på bostadsbebyggelse t.ex. hantering och förvaring av för grundvattnet skadliga ämnen samt hantering av avloppsvatten vilket omfattar dagvatten. Aktsamhet gäller generellt inom vattenskyddsområdet vilket borde vara genomförbart för den aktuella bostadsbebyggelsen.
Riskerar nuvarande mark- och vattenanvändning att överträda miljökvalitetsnormer?	x			
Grönytor och vegetations roll och funktion som ekosystemtjänst?	x			Marken har under en längre tid varit planlagt för bostadsändamål men är ännu oexploaterat. Hela ytan är gräsbevuxen men saknar utöver detta några naturliga kvaliteer. Dagvatten kan infiltreras inom planområdet.
Finns tätortsnära rekreationsområden?	x			
Planområdets lokalklimat?	x			Lokalklimatet kan påverkas i väldigt ringa utsträckning vid nybyggnation.
Ljusförhållanden	x			Ingen eller litenpåverkan. Eventuell ny bebyggelse ska anpassas till de lokala förutsättningarna i området.
Riksintressen	x			
Regionalt intresse kultur- och naturmiljö?	x			
Arkeologi	x			Det finns inga fornlämningar inom planområdet och inte heller i dess absoluta närområde.
Särdrag i naturen	x			
Naturresevat	x			
Växtskyddsområde	x			
Biotopskydd	x			
Naturminne	x			
Djurskyddsområde	x			
Strandskydd	x			

Miljöskyddsområde	x			
Förekomst av verksamheter som medför risk för omgivningen i eller i närheten av planområdet	x			
Buller från omgivningen	x			Österlenvägen passerar planområdet, denna väg har en ÅDT på ca 1380 fordon. Enligt Boverkets översiktliga metod för att beräkna trafikbuller ligger bullret långt under gällande riktvärde för att bygga bostäder.
Planens tänkbara effekter				
Är planen del av ett större projekt?	x			
Bidrar planen till det överordnande planens miljöpåverkan?	x			
Innebär planen påverkan utanför planområdet?	x			
Har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan?	x			
Ger planen möjlighet till miljöpåverkande verksamheter	x			
Avser planen reglera miljöpåverkande verksamheter	x			
Påverkan på stads-/landskapsbilden?	x			Landskapsbilden kommer att förändras om platsen bebyggs. Idag är planområdet planlagt för bostadsändamål, men trots det är området inte utbyggt. Förtäts platsen kommer stadsbilden att förändras
Påverkan på trafiksituationen inom och utom planområdet?	x			Parkering skall lösas inom egen fastighet. Detaljplanen tillåter förätning av Sankt Olof tätort, vilket kan bidra till en ökad andel bilar i området.
Utnyttjande av - mark	x			
Utnyttjande av - vatten	x			

Dagvattenhantering	x			Rena fraktioner av dagvatten kan infiltreras inom planområdet eftersom planområdet ligger inom vattenskyddsområde, planbestämmelser reglerar i vilken utsträckning hårdgöring av fastighet tillåts.
Utnyttjande av - övriga naturresurser	x			
Alstrande av - störningar	x			Fler människor i området kan innebära att ljudnivåer i området påverkas. Kommunen bedömer dock att förändringarna är ringa eller obefintliga.
Alstrande av - föroreningar	x			
Alstrande av - avfall	x			
Hälsorisker	x			
Miljörisker	x			
Risk för olyckor	x			
Överensstämmelse med de nationella miljömålen	x			
Risk för att miljö kvalitetsnormer överskrids?	x			
Planens inverkan på klimatförändringar	x			Förtätning kan på sikt bidra till att klimatpåverkan minskas.
Klimatförändringars inverkan på planen	x			
Planens eventuella positiva inverkan på miljön och hälsa	De positiva effekterna av planen är framförallt att fastigheten i framtiden kan bebyggas med flerbostadshus. Detta har flera positiva effekter, bland annat förtätning och att bostadsutbudet Sankt Olof kan utvecklas och diversifieras. Området är starkt präglad av enbostadshus och möjlighet att uppföra flerbostadshus på platsen kan därför fylla flera syften som går i linje med Simrishamns kommuns riktlinjer vad gäller social rättvisa och minskad negativ inverkan på klimatet.			
Planens eventuella negativa inverkan på miljö och hälsa	Eventuella negativa effekter av detaljplanen är att andelen trafik i närområdet kan öka vilket kan leda till en mer utsatt bullersituation. Exploatering av mark som är planlagd för park/plantering till verksamhetsmark kommer troligen innebära att ytor inom fastigheten hårdgörs, vilket kan få effekter på exempelvis dagvatten.			

Ställningstagande	Simrishamns kommun bedömer att att ingen är att en strategisk miljöbedömning inte behöver upprättas för aktuellt planarbete. Då förändringarna i detaljplanen är små, till exempel är området redan planlagt för bostäder. Detaljplanen bidrar snarare till att bostadsbeståndet i Simrishmans kommun kan utvecklas och diversifieras.

Oscar Karlsson

Planarkitekt

Barnchecklista

Medför planen:	Ja	Nej	Kommentar/motivering
Att barns eller ungdomars intressen berörs eller att miljöer där de vistas påverkas på något väsentligt sätt?		X	Nej. Området är inte lämpligt för barn att vistas i närheten till Österlenvägen gör området mindre lämpligt för barn och rekreation.
Att hänsyn har tagits till barnens behov eller intressen?		X	
Att barn och ungdomar som berörs fått möjlighet att uttrycka sina åsikter?		X	
Samlad bedömning. Om barns intressen bedöms beröras mer än indirekt gå vidare med konsekvensanalys. Om nej motivera.		X	Planen behandlar förtätning och en förändring av en redan existerande detaljplan som medger bostäder i ett centralt läge i Sankt Olof.

Barnkonsekvensanalys

Förutsättningar	Beskrivning/Bedömning
Vilka barn bedöms av beslutet direkt eller indirekt? (t ex ålder, kön, funktionshinder, socioekonomisk bakgrund)	Detaljplanen berör inte frågor som direkt har en koppling till barn eller ungdomar.
Hur använder och rör sig barnen i området? (Finns farliga passager, barriärer av vägar, gång- och cykelbanor, plats för lek och rekreation mm.)	Området är beläget nära Östelenvägen, en genomfartsled genom Sankt Olofs tätort. Ytan sluttar svagt mot vägen och nyttjas ytan för lek eller bollspel finns risk att barn eller boll kommer nära vägen. Det finns ytor i närområdet som är bättre lämpade för barn och ungdomar att vistas på.
Vilka problem eller möjligheter finns i området? Tas barns platser i anspråk? Finns alternativa platser som kan utvecklas och förbättras?	Ytan är belägen nära en väg och saknar rekreationella värden i större utsträckning. Kommunens bedömning är att få eller inga ytor som är lämpliga för barn och ungas vistelse tas i anspråk.
Finns motstridiga respektive stödjande intressen?	I nuläget finns inga motstridiga intressen.
Hur kan barn och ungdomar som berörs ges möjlighet att delta i arbetet?	Delaktighet i samråd.

Konsekvenser	Beskrivning/Bedömning
Vilka konsekvenser får planen för unga? Berörs barns hälsa, tillgång till rekreativ område, boendemiljö, eller särskilda behov? För vilka barn blir det sämre? Vilka får det bättre?	Planen innebär förtätning av bostäder i Sankt Olofs tätort. Barn som med sina föräldrar kan flytta till platsen kan potentiellt sett få det bättre.
Uppfyller planen kraven i 2-3 kap PBL avseende tillgången till friytor, goda sociala livsmiljöer mm?	Ja

Hur berörs motstående intressen av att barnens intressen särskilt beaktas?	
Har barnen fått lämna synpunkter? Vilka barn och på vilket sätt? Vilka hänsyn har tagits till barnens synpunkter?	Nej
Vilka kompenserande eller förbättrande insatser kan göras?	Inga
Är faktaunderlaget tillräckligt, eller behövs ytterligare underlag?	Tillräckligt

Samlad bedömning	Beskrivning/Bedömning
Får planen påtagliga konsekvenser för barn och ungdomar, vilka? Hur förhåller sig planen till "barnets bästa"? Medför planen att barn eller ungdomar får det sämre?	Planen bedöms inte få några påtagliga konsekvenser för barn eller ungdomar.
Tillgodoses barnens rätt till yttrandefrihet? Har alla berörda getts tillfälle att yttra sig? Vilken hänsyn har tagits till barnens intressen?	
Motivera den valda lösningen och ställningstagandet till vilka intressen som bedömts väga tyngst, anledningen till det och varför vissa intressen anses vara mindre viktiga att tillgodose.	Kommunen förtätar en yta geneom att bredda användningen. Ytan är redan idag är planlagt för bostadsändamål.
Vilka åtgärder ska vidtas för att minska eventuell negativ påverkan för barn och ungdomar?	Kommunens bedömning är att relativt liten negativ påverkan sker på barn pga. Detaljplanen.

Uppföljning	Beskrivning/Bedömning
Påverkade barnkonsekvensanalysen planens innehåll och utformning?	
På vilket sätt medverkade barnen i planen? Har de fått ta del av det slutliga ställningstagandet? På vilket sätt?	
Fick planen och de åtgärder som vidtogs förväntad effekt? Har berörda barn getts tillfälle att yttra sig angående detta?	
Har berörda barn fått en förklaring till varför vissa id+eer fick genomslag och andra inte? På vilket sätt?	