



LAGA KRAFT

Dnr 2012/155

Laga kraft besked för detaljplan för Kvarnby 15:291 och 139:9 i Skillinge, Simrishamns kommun, Skåne län

Kommunstyrelsen antog 2014-11-12 detaljplan för Kvarnby 15:291 och 139:9 i Skillinge, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen beslutade 2014-11-28 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att prövning av kommunens beslut inte ska ske.

Detaljplanen har vunnit laga kraft 2014-12-15.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

*Joel Hedin
Planarkitekt
Planenheten*



Detaljplan för Kvarnby 15:291 och 139:9, Skillinge, Simrishamns kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING



UPPRÄTTAD 2014-10-23

ANTAGANDEHANDLING (ENKELT PLANFÖRFARANDE)

ADRESS: 272 80 Simrishamn
BESÖK: Björkegrenska gården, Storgatan 22
TELEFON: Exp 0414-81 92 00
FAX: 0414-81 97 01
E-POST: samhallsbyggnad@simrishamn.se

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2014-10-23.
- Plankarta med planbestämmelser, 2014-10-23.
- Granskningsutlåtande, 2014-10-23.
- Fastighetsförteckning, 2013-09-04, rev. 2014-03-28, rev. 2014-04-08, rev. 2014-08-19.
- Grundkarta, 2013-09-04, rev. 2013-10-11, rev. 2014-04-30.
- Alunskiffrens utbredning i fast klyft samt i morän och grus, Länsstyrelsen i Kristianstad län, Planeringsavdelningen/Planenheten, 1985.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser som berör fastigheterna Kvarnby 15:291 och 139:9. Vidare är syftet att se över regleringen inom rubricerade fastigheter utifrån dagens situation.

Planprövning bedöms kunna bedrivas som ett enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Bakgrund

Bakgrund till planbegäran är Simrishamnsbostäders försäljning av fastigheterna Kvarnby 15:291 och 139:9 till Qusthus i Kivik AB. Blivande fastighetsägare har sedan inkommit med en begäran om planmedgivande och framfört önskemål om möjlighet till sammanläggning av rubricerade fastigheter. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att fastighetsplanen kan prövas att upphävas för aktuellt område. Den nya plan- och bygglagen anger att fastighetsindelning bestäms i detaljplan. Fråga om fastighetsbildning prövas därför genom detaljplanprocess. Ny detaljplan för upphävande av tomtindelningar och reglering för ändrad fastighetsstruktur samt reglering av bebyggelse bedöms inte möta några hinder.

Kommunstyrelsen beslutade 2012-10-17 att medge upprättande av detaljplan för planprövning. Planavtal har upprättats mellan kommunen och sökande.

Planavgränsning

Planområdet omfattar cirka 0,6 ha och är beläget i sydvästra Skillinge. Planområdet berör fastigheterna Kvarnby 15:291 och 139:9 som är privatägda. Planområdet ligger inom befintligt villakvarter och avgränsas av Långgatan i sydväst och Seymours väg i nordost.

Miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken och behov av särskild miljöbedömning föreligger inte varför konsekvenser och miljöhänsyn istället belyses i planbeskrivningen.



*Lokaliseringskarta med
planområdet markerat i rött
i sydvästra Skillinge.*



Flygfoto 2012 med planavgränsning markerat med rödstreckad linje. Planområdet utgörs av fastigheterna Kvarnby 139:9 (i nordväst som angränsar till Långgatan i sydväst) och Kvarnby 15:291 (som angränsar till Långgatan i sydväst och Seymours väg i nordost).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

I gällande Översiktsplan för Simrishamns kommun, 2001-05-28, är planområdet utpekad inom befintligt bebyggelseområde för Skillinge. I övrigt är inte planområdet särskilt utpekad i översiktsplanen. För Skillinge anges i översiktsplanen att en planeringsberedskap ska finnas för attraktiva bebyggelselagen med hänsyn till ortens identitet och struktur. Den befintliga fördjupningen av översiktsplan för Skillinge (som anges nedan) ska ses över enligt översiktsplanen. Markradonundersökningar ska göras i samband med planläggning och bygglovhantering. Aktuell planprövning bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Fördjupning av översiktsplanen (FÖP)

I fördjupningen av översiktsplan (FÖP), 1990-03-26, ligger aktuellt planområde inom vad som anges som sammanhållen bebyggelse i Skillinge. Planen anger markanvändning för allmänna ändamål inom fastigheten 15:291 vilket förtydligas i tillhörande handlingar med att det tidigare ålderdomshemmet har byggts om till servicelägenheter. För fastigheten Kvarnby 139:9 anges markanvändning bostadsändamål. Aktuell planprövning bedöms vara förenlig med intentionerna i fördjupningen av översiktsplanen för Skillinge.

Antagandehandling, "Framtiden, Översiktsplan för Simrishamns kommun"

I antagandehandlingen "Framtiden, Översiktsplan för Simrishamns kommun" (2014-09-10) är planområdet inte utpekad särskilt men anges inom befintligt bebyggelseområde. I översiktsplanen omnämns generellt att nybyggnation företrädesvis ska ske som en kvalitativ förtätning inom befintlig bebyggelse i tätort med god kollektivtrafik och annan infrastruktur försörjning. Aktuell planprövning bedöms vara förenlig med intentionerna med förslaget till "Framtiden, Översiktsplan för Simrishamns kommun".

Detaljplaner

Planområdet regleras idag av detaljplan-stadsplan för Skillinge Municipalsamhälle (laga kraft 1937-11-19). Planen anger kvarteretsmark för bostadsändamål, men där byggnadsnämnden dock får medge handel, hantverk samt samlings-salar. I planen anges vidare sammanfattat ett öppet byggnadssätt där hus ska uppföras fristående eller vara sammanbyggda två och två i tomtgräns. Största bygggrätt är reglerat till en tredjedel (1/3) av tomten. Bebyggelsen får uppföras i två våningar till en höjd på 7,6 meter.

Fastighetsplan

Planområdet omfattas av två fastighetsplaner. Fastighetsplan för kvarteret Storcken, fastställd 1943-05-06, anger att Kvarnby 139:9 ska vara en tomt/fastighet. En reviderad fastighetsplan med tomindelning, fastställd 1954-07-02, anger att Kvarnby 15:291 ska vara en tomt/fastighet. Tomter och fastighetsgränser för Kvarnby 15:291 och 139:9 överensstämmer med gällande tomtindelning.

Riksintressen

Hela planområdet omfattas av riksintressena för det rörliga friluftslivet och turismen samt kustzon. Östra delen av planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård. Se redovisning till illustrationerna för mer information om respektive riksintresse. Planområdet är markerat med rödstreckad linje inom respektive illustration. Under rubrik Konsekvenser redogörs för hur planförslaget bedöms påverka riksintressena.

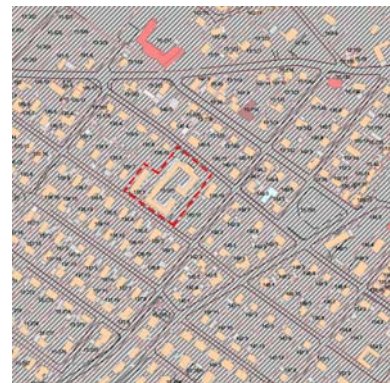
*Riksintresse för det rörliga friluftslivet och turismen
(4 kap 2 § MB)*

Riksintresset sträcker sig från Örnahusen till Åhus och där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, särskilt ska beaktas. Riksintresset består bland annat av närheten till både hav och kulturhistorisk bebyggelsemiljö såväl som bad, fiske och möjligheten att röra sig längs havet i långa obrutna sträckor.



Riksintresse för kustzonen (4 kap. 4 § MB)

Riksintresset omfattar hela kustremsan i kommunen och syftar till att främja kustzonen mot hög exploatering och åtgärder på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.



Riksintresse för kulturmiljövården (3 kap 6§ MB)

Delar av norra Skillinge, med nordöstra delen av planområdet, ingår i ett större område längs kusten till Brantevik som är utpekad av riksintresse för kulturmiljövården (Skillinge-Brantevik, L:K 1). Följande anges som motivering till riksintresset:



”Kustmiljö med fiskelägena Skillinge och Brantevik som berättar om 1800-talets uppsving för skutfarten och som utgjorde två av landets mest betydande sjöfartssamhällen i fråga om segelfartyg.”

Följande värden anges som uttryck för riksintresset:

”Välbevarat gatunät, byggnadsbestånd från 1800-talet, bl.a. kaptensgårdar samt hamnanläggningar och betade strandängar.”

Övriga förordningar och beslut

Hela planområdet berörs av länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram. Se redovisning till illustrationen för mer information. Planområdet är markerat med röd streckad linje. För en redogörelse av planförslaget påverkan se under rubrik Konsekvenser.



Länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram

Skillinge, med planområdet, ingår i ett större område längs kusten till Brantevik som i länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram är utpekad som särskilt kulturhistoriskt värdefull. Följande beskrivning är hämtat från kulturmiljöprogrammet:

”Kuststräckan mellan Skillinge och Brantevik utgör ett öppet landskap, som sluttar ned mot stranden, vilken dels består av sandstens- och kalkstenshällar, dels är täckt av sand och grus. Innanför stranden finns en ålderdomligt präglad fälad, som i väster övergår i odlingsmark. Kusten söder om Skillinge är tämligen flack och öppen med stenig strand. Kustlandet har tidigt tagits i anspråk och fornlämningarna är talrika. De utgörs av gravfält med högar och stensättningar, hällkistor, resta stenar och gravhögar. Inne i Brantevik finns även två hällristningsfält. Att såväl sten- som brons- och järnålderns fornlämningstyper finns representerade visar om en lång bebyggelsehistorisk kontinuitet.”

Motiv för bevarande är enligt det regionala kulturmiljöprogrammet:

”Området visar på utvecklingen av det kustanknutna kulturlandskapet från förhistorisk tid till nutid. De maritima baserade näringsfångarna har till övervägande del varit av avgörande betydelse för miljöerna. Viktiga element i landskapet är såväl fornlämningarna som de öppna odlings- och betesmarkerna, hamnarna, kåsarna, torkplatserna, byggnadsbeståndet och bebyggelsestrukturen. Örnahusen representerar en typ av fiskeläge som var vanlig vid de skånska kusterna in på 1800-talet. Brantevik och Skillinge är några av 1800-talets bäst bevarade skånska kustsamhällen, präglade av skutfarten och i viss mån fisket.”

Även ett kulturmiljöstråk från samma kulturmiljöprogram berör planområdet; Skånelinjen (Per Albin-linjen). Per Albin-linjens sträckning är från Båstad till Vieryd och började byggas år 1939, och skulle förhindra mindre båtar, sjöstridsvagnar och trupper att nå land. Försvarslinjen är en unik företeelse som tydligt visar Skåne som gränsprovins. Samtliga värn är viktiga delar i helheten som detta kulturmiljöstråk utgör.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet ligger inom ett befintligt kvarter i sydvästra Skillinge med omgivande enbostadsbebyggelse samt även ett mindre antal flerbostäder. Båda fastigheterna inom planområdet är bebyggda med låga flerbostadshus med privata uteplatser samt gemensamma utomhusytor.

Bebyggelse

Kvarnby 15:291

Kvarnby 15:291 utgörs av ett fyrkantigt byggnadskomplex med en högre byggnadskropp i rött tegel mot Seymours väg och en lägre byggnadskropp som sträcker sig över hela fastigheten från nordöst till sydväst. Byggnaden används som en flerbostad och har totalt 14 lägenheter. Byggnadskomplexet består dels av en äldre byggnad från början av 1950-talet och dels en nyare del från 1980-talet. Den nyare delen är sammanbyggd med den äldre, lägre, delen på det tidigare ålderdomshemmet. Inne på fastigheten mot sydöst finns en öppning i den annars omslutande byggnaden till en innergård. Inom fastigheten finns parkeringsplatser både mot Seymours väg i nordost och mot Långgatan i sydöst.

Den äldre, högre, byggnadskroppen i nordost är placerad parallellt med, och framsida med entré mot, Seymours väg. Byggnadskroppen är i rött tegel murad i löpande blyxtförband. Detta medför, tillsammans med vita listverk och symmetrisk fönstersättningen mot gatan och mot insidan av kvarteret, till en kontastreande fasad med tydlig textur. På gavlarna är fönstersättningen mer asymmetrisk. Vidare är byggnadskroppen utformad med rakt asymmetriskt sadeltak i tegel med takfall mot gatan och inåt kvarteret. Det asymmetriska taket innebär att byggnaden är i en våning mot gatan och två våningar mot insidan av kvarteret. Taket saknar gavelutsprång och har en nätt takfot. Mot gatan är taket brutet med mindre takkupor i röd plåt. Till byggnaden finns också en hög och stor skorsten i rött tegel. Mot insidan av kvarteret är taket endast brutet av två mindre ventilationsskorstenar i röd plåt och ett mindre takfönster. Taknocken är inmätt och är 21,5 meter över havet vilket motsvarar en nockhöjd på cirka 8,5 meter över marken.

Den låga byggnadskroppen, sammansatt av både det tidigare ålderdomshemmet och senare tillbyggnad söderut mot Långgatan har breddats och därmed fått ett förlängt takfall med en något utsvängd takutformning nedtill. Taknocken på denna del är inmätt och är 18,4 meter över havet vilket motsvarar en nockhöjd på cirka 5 – 7 meter



Foto 2014, framsidan på den äldre byggnaden.



Foto 2014, baksidan på den äldre byggnaden.



Foto 2014, entréer åt nordväst på mötet mellan den äldre och nyare byggnaden.

över marken beroende på topografin. Byggnadskroppen har ett flertal marklägenheter med entréer inåt kvarteret i norr och från innergården. Uteplatser finns både mot gatan i sydväst och på innergården och inåt kvarteret mot sydöst. Byggnaden är ljus putsad och har sadeltak i tegel som både är rakt och valmat samt har en något utsvängd takutformning nedtill.

Övrig bebyggelse inom Kvarnby 15:291 är en fristående transformatorstation och ett fristående miljöhus i sydöstra delen av fastigheten. Dessa två byggnader ligger nära fastighetsgräns i sydost och har bygglov.

Kvarnby 139:9

Kvarnby 139:9 utgörs av en avlång byggnadskropp vinkelrätt placerad, med kortsidan mot gatan. Byggnaden används som en flerbostad och har fem marklägenheter med entréer inåt kvarteret i nordväst och uteplats i sydöst. Byggnaden är låg, i en våning, och är ljus putsad och har valmat sadeltak i tegel med tydlig takfot. Taknocken på denna byggnad är inmått och är 19,2 meter över havet vilket motsvarar en nockhöjd på cirka 5 meter över marken. Mellan byggnaden och gatan finns två längsgående parkeringsplatser tillhörande fastigheten. I övrigt saknas idag parkeringsmöjligheter inom fastigheten.



Foto 2014, innergården på den nyare byggnaden.



Foto 2014, entreéer mot nordväst och kortsidan på byggnaden inom Kvarnby 139:9.



Foto 2014, uteplatser motsydöst till byggnaden inom Kvarnby 139:9.

Omgivningen

Omgivande bebyggelse i kvarteret nordväst om planområdet.



*Foto 2014, enbostadshus längs
Långgatan.*

*Foto 2014, enbostadshus längs
Seymours väg.*

Omgivande bebyggelse i kvarteret sydöst om planområdet.



*Foto 2014, enbostadshus,
Kvarnby 139:15, vid
Långgatan/Borrbyvägen.*



*Foto 2013, flerbostadshus,
Kvarnby 139:16, vid Seymours
väg/Borrbyvägen.*

Geoteknik

Enligt SGU:s jordartskarta (1:50 K) utgörs området av sandmark. Topografiskt sluttar planområdet från nordväst mot kusten i sydöst med ett fall på ca 2 meter. Området ligger mellan ca 11,5-13,5 m över havet.

Ingen känd risk för markradon finns i eller omkring planområdet. Detta styrks av Länsstyrelsen i Kristianstad län 1985, Planeringsavdelningens/planenhetens karta över alunskiffrens utbredning i fast klyft samt i morän och grus som har gjort av SGU, 1987-08-21 (bifogas till planhandlingarna).

Trafik

Planområdet ligger inom tätbebyggt område och Kvarnby 15:291 matas från Långgatan i sydväst och Seymours väg (väg 1520) i nordost. Gatorna sträcker sig på vardera sida om kvarteret i nordvästlig – sydöstlig riktning. Längs Seymours väg finns trottoar. Fastigheten Kvarnby 139:9 matas enbart från Långgatan i sydväst. Väghållare för Seymours väg är staten och kommunen är väghållare för Långgatan. Skyltad hastighet är 40 km/h.

Enligt Trafikverkets Vägtrafikflödeskarta är beräknade trafikvärden följande för Seymours väg (se tabell nedan). Uppgifterna är hämtade 2014-04-30.

Gata	Beräknad årsmedeldygnstrafik f/d, osäkerhet (%)	Andel tung trafik (%), osäkerhet (%)	Mätår
Seymours väg (väg 1520)	340, ± 19 %	15 %, ± 45 %	2007

Kollektivtrafik finns inom gångavstånd från planområdet, strax sydöst om kvarteret, för vidare busstransport till Simrishamn.

Kulturmiljö, historik och arkeologi

Den nordöstra delen av byggnaden inom fastigheten Kvarnby 15:291 uppfördes som ålderdomshem under början av 1950-talet. Ålderdomshemmet bestod av ett fyrlängat byggnadskomplex med en högre byggnadskropp i rött tegel mot Seymours väg och en nedskalad lägre in på fastigheten med putsad fasad. Ålderdomshemmet byggdes till efter en tid och 1980 stod den sydvästra delen klar. Hemmet har under senare tid byggts om till lägenheter och 2008 var ändringen till flerbostadshus klar. Byggnaden inom fastigheten Kvarnby 139:9 uppfördes under mitten av 1980-talet som ett flerbostadshus för serviceboende.

Inom planområdet finns inga kända arkeologiska fynd eller områden registrerade.

Tillgänglighet

Planområdet innefattar två befintliga fastigheter i bostadskvarter planlagda som kvartersmark för bostadsbebyggelse. Området är idag öppet och möjliggör god tillgänglighet men hänsyn till ändamålet.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, el, tele, vatten- och avlopp, dagvattenhantering

E.ON Elnät är eldistributör i området.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt VA- samt dagvattennät. Ledningsdragningar för dricksvatten, dagvatten och spillvatten är belägna i gatan sydväst och nordost om planområdet.

Planområdet kan anslutas till bredband och tele. Området har kommunal avfallshantering.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Planförslaget omfattar ändamålet bostadsändamål och föreslår en reglering som anpassas i till befintliga förhållanden men som samtidigt ger förutsättningar till att utveckla bebyggelsen inom fastigheterna. Del av den äldre byggnaden inom Kvarnby 15:291 föreslås värnas med en varsamhetsbestämmelse. Fastighetsindelingsbestämmelserna för planområdet föreslås upphävas.

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar sammanfattat att:

- Kvartersmark för bostadsändamål, ca 0,6 ha
- Kvartersmark för teknisk anläggning, transformatorstation
- Exploateringsgrad är 35 % av fastighetsarean
- Placering-, utformnings- och utförandebestämmelser
- Varsamhetsbestämmelse för del av befintlig byggnad inom Kvarnby 15:291
- Upphävande av fastighetindelingsbestämmelser inom planområdet

Bebyggelse

Detaljplanen innefattar kvartersmark inom Kvarnby 15:291 och 139:9 för bostadsändamål med undantag för en- och tvåbostadshus. Inom båda fastigheterna får högst 35 procent av fastighetsarean bebyggas med byggnader och komplementbyggnader. Högsta våningshöjd i planområdet är två våningar men där majoriteten av bebyggelsen enbart får uppgå i en höjd som motsvarar en våning. Huvudbyggnad ska utformas med fasad av ljus puts eller tegel och med sadeltak av tegelpannor. Största taklutning är 45 grader. Högsta totalhöjd för komplementbyggnad är 3,2 meter. I planförslaget föreslås förgårdsmark där byggnader inte får uppföras i anslutning till omgivande gatorna och fastigheter.

För Kvarnby 139:9 föreslås att huvudbyggnad ska placeras parallellt med, och högst 6 meter ifrån gräns mot, prickmark i sydväst. Detta möjliggör en placering som byggnaden har idag och även en annan framtida placering i linje med bebyggelsen i nordvästra delen av kvarteret. Högsta nockhöjd över havet för huvudbyggnad inom fastigheten är +19,5 meter med undantag för en tredjedel (1/3) av byggnadskroppen som får ha en högsta nockhöjd som får uppgå till +22,5 meter över havet. Idag är inmätt nockhöjd 19,20 meter över havet.

För den äldre högre byggnadskroppen inom Kvarnby 15:291 (det tidigare ålderdomshemmet) föreslås att huvudbyggnad ska placeras parallellt med, och ha takfall mot, gata i nordost. Högsta nockhöjd i meter över havet är 21,5 meter för huvudbyggnad vilket motsvarar nuvarande höjd. För befintlig byggnad föreslås varsamhetsbestämmelse (k_1). Bestämmelsen stöds på bedömningen att byggnaden utgör en kulturhistorisk och miljömässig värdefull byggnad vars värdefulla karaktärsdrag utgörs av; asymmetriskt sadeltak som medför en våning mot gatan och två våningar mot insidan av kvarteret, tegeltak utan gavelutsprång och med en nätt takfot och små takkupor mot gatan, fasad i rött tegel murad i löpande blyxtförband med listverk. Ändring eller flytt av byggnad ska utföras varsamt i syfte att bevara dess karaktärsdrag. På plankartan visas fotografier på aktuell byggnad.

För den äldre lägre byggnadskroppen inom den norra delen av Kvarnby 15:291 (det tidigare ålderdomshemmet) föreslås att huvudbyggnader ska placeras parallellt med, och ha takfall mot, gata i nordost. Huvudbyggnad ska placeras högst 7 meter ifrån gräns med prickmark mot gatan i nordost. Detta möjliggör en placering som byggnaden har idag och även en annan framtida placering i linje med bebyggelsen i nordvästra och/eller östra delen av kvarteret. Bebyggelsen föreslås max ha en våning och högsta nockhöjd för huvudbyggnad inom denna del av fastigheten är +18,5 meter över havet. Syftet med detta är att medverka till att säkerställa förhållanden mellan den lägre och högre delen av det tidigare ålderdomshemmet. För att ytterligare beakta det tidigare ålderdomshemmets gestaltning föreslås att tillbyggnader inom denna del ska underordna sig befintlig huvudbyggnad betecknad med planbestämmelsen k_1 .

I övriga delar av fastigheten Kvarnby 15:291 (mot Långatan i söder) ska huvudbyggnader placeras parallellt med, och ha takfall mot, gata i sydväst. Huvudbyggnad ska placeras högst 6 meter ifrån gräns med prickmark mot gatan i sydväst. Detta möjliggör en placering som byggnaden har idag och även en annan framtida placering i linje med bebyggelsen i nordvästra och/eller sydöstra delen av kvarteret. Bebyggelsen föreslås max ha två våningar och högsta nockhöjd för huvudbyggnad inom denna del av fastigheten är +18,5 meter över havet med undantag för en tredjedel (1/3) av byggnadskroppen som får ha en högsta nockhöjd som får uppgå till +21,5 meter över havet.

Miljöhus inom Kvarnby 15:291 föreslås planläggas som komplement till bostadsändamålet inom fastigheten.

Ny bebyggelse ska uppföras i radonskyddat utförande. Vid nybyggnad av bostad får ekvivalent ljudnivå inomhus inte överstiga 30 dB (A) och maximal ljudnivå inomhus nattetid får inte överstiga 45 dB (A). Utomhus (vid fasad) får ekvivalent ljudnivå inte överstiga 55 dB (A) samt 70 dB (A) maximal nivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Grönstruktur

Planförslaget innehåller ingen planlagd naturmark. Största totala byggnadsarea för byggnader är 35 procent av fastighetsarean vilket möjliggör för att en stor del av kvartersmarken kan utgöras av trädgård. Med hänsyn till omgivningen, då planområdet sluttar på ca 2 meter, krävs marklov för fyllning och schaktning. I övrigt får plank ej uppföras i tomtgräns mot allmän plats (gatorna) i sydväst och nordost.

Trafik

Biltrafik och parkering

Planområdet innehåller inga planlagda gator och ändrar inte förutsättningarna som finns i gällande stadsplan-detaljplan att fortsätta mata området ifrån Långgatan och Seymours väg. Parkering ska anordnas på kvartersmarken inom den egna fastigheten. Garage/carport ska placeras minst 5 meter från allmän plats/gata i sydväst och nordost. Utfart från bostadsfastighet mot allmän plats får vara max 5 meter bred.

Teknisk försörjning

Befintlig transformatorstation föreslås planläggas som kvartersmark för teknisk anläggning, transformatorstation (E₁). Inom E₁- betecknat område får inte brännbara byggnadsdelar eller brännbart upplag uppställas. För att säkra befintlig tillfart till transformatorstationen från Långgatan föreslås planbestämmelsen y₁ i detaljplanen.

Norr om transformatorstationen ska marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (u₁). Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för fyllning och schaktning.

Verkan på fastighetsplan

Fastighetsplanerna med tomtindelningar för kvarteret Storcken som fastställdes 1943-05-06 och 1954-07-02 upphör att gälla inom planområdet. Detta innebär att befintliga fastighetsindelingsbestämmelser upphör att gälla för Kvarnby 15:291 och 139:9.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer 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.

Mark, luft och vatten

Luftföroreningar

Regeringen har fastställt miljö kvalitetsnormer för utomhusluft för kvävedioxid, svaveldioxid och bly. Om normerna överskrids skall kommunen upprätta ett åtgärdsprogram för att nå normen. Inom Simrishamns kommun har inga mätningar av luftföroreningar gjorts. Planförslaget bedöms inte innebära ändrade förutsättningar i förhållande till dagsläget och nivåerna för befintlig bebyggelse bedöms inte förändras.

Markradon

Risken för markradon bedöms som låg. Planområdet är bebyggt och frågan om behov av radonmätningar föreslås istället tas upp i samband med bygglovsskede för nya byggnader. Planbestämmelse om att ny bebyggelse ska uppföras i radonskyddat utförande finns.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom området.

Vatten

I gällande översiktsplan, 2001-05-28, har inte frågan om miljö kvalitetsnorm för vatten beaktats. Planområdet ligger mitt i Skillinge och inom kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Med hänsyn till att planförslaget berör två befintliga bostadsfastigheter som till stor del utgörs av trädgårdsmark, där exploateringsgraden har begränsats är bedömningen att planförslaget inte förväntas påverka förutsättningarna på miljö kvalitetsnormer för vatten nämnvärt.

Hälsa och säkerhet

Vägtrafikbuller

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)

Nivåerna bedöms inte överskridas. Planbestämmelse finns om att ovan angivna nivåerna inte får överskridas vid nybyggnation av bostad. Planområdet ligger inom befintlig villabebyggelse och bedöms inte påverkas av den begränsade trafiksituation som råder på omgivande villagatorna.



Foto 2014, Långgatan i sydväst mot sydöst.



Foto 2014, Seymours väg i nordost mot nordväst.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Planförslaget bedöms inte ha några negativa effekter på den biologiska mångfalden eller naturmiljön och bedöms inte påverka riksintresset för kustzon. Planförslaget bekräftar i stort gällande markanvändning inom befintlig villakvarter och förutsättningarna för grönstruktur i planområdet har tillgodosetts genom begränsning av exploateringen inom varje fastighet.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa effekter på kulturmiljön och bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövården eller utpekade värden i det regionala kulturmiljöprogrammet. Bedömningen är att planförslaget som reglerar en kulturhistoriskt och miljömässig värdefull byggnad med varsamhetsbestämmelse istället kan bidra till att värna om kulturmiljön som finns i planområdet.

Inom planområdet finns inga kända arkeologiska fynd eller områden registrerade.

Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra några särskilda sociala konsekvenser då planförslaget bekräftar gällande markanvändning i ett befintlig villakvarter och planområdet utgörs av detaljplanelagd kvartersmark för bostadsändamål. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för kustzon samt riksintresset för det rörliga friluftslivet och turismen.

Barnperspektivet

Planområdet berör enbart kvartersmark inom två privata bostadsfastigheter. Föreslagen exploateringsgrad möjliggör för att varje fastighet ska kunna användas till grönstruktur för bland annat utelek.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning och byggnämnan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Antagande och laga kraft under 2014.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för iordningsställande av kvartersmarken inom sin fastighet.

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal behövs.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning behövs för genomförandet av detaljplanen.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Ledningsrättighet behöver bildas inom planlagt u₁-område vid ett genomförande av detaljplanen. Detta ska initieras och bekostas av ledningsägaren.

Rättighet behöver bildas inom planlagt y₁-områden vid ett genomförande av detaljplanen. Detta ska initieras och bekostas av den som så begär.

I övrigt bedöms inga servitut eller gemensamhetsanläggningar bedöms behöva bildas för genomförandet av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planarbetet bekostas av sökande enligt upprättat planavtal.

Övrigt

Eventuella flytt eller ändring av kabelanläggningar initieras och bekostas av den som så begär.

Tekniska frågor

Radon

Vid ett eventuellt bygglovskede ska markradon kontrolleras. Ansvar om detta åligger markägaren. Byggnad ska uppföras i radonskyddat utförande.

Övrigt

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

MEDVERKANDE

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

Eva Ferlinger, planarkitekt, Annika Arvidsson, planarkitekt, Mikael Ferngård, lantm.ingenjör, Madeleine Persson, assistent, Ingvar Bengtsson, Henrik Olsson, tf. samhällsbyggnadschef.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN







Planenheten

Joel Hedin
Planarkitekt





SIMRISHAMN

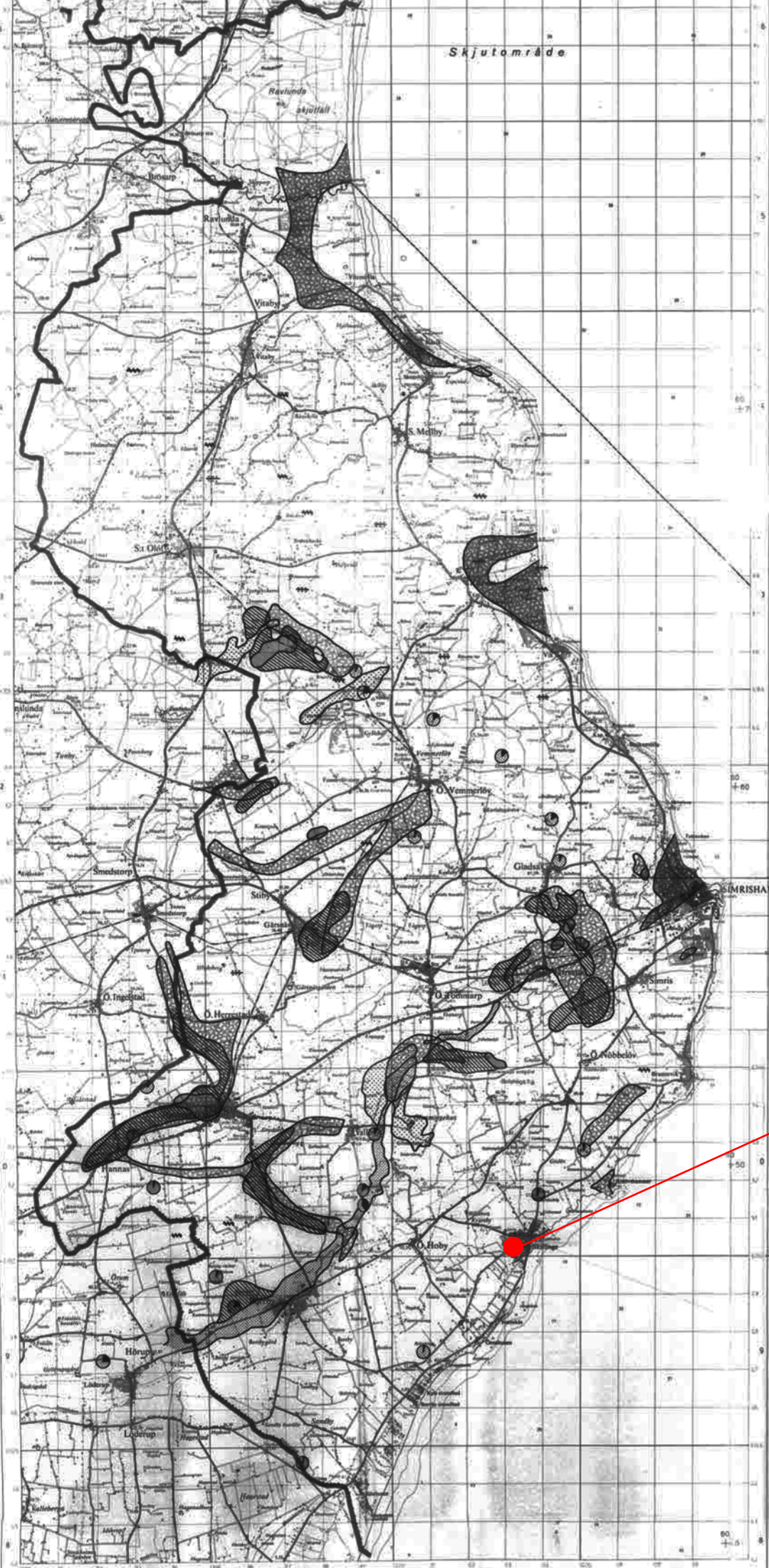
KARTA ÖVER ALUNSKIFFERNS UTBREDNING I FAST KLYFT SAMT I MORÄN OCH GRUS.

I ENLIGHET MED KARTA UPPRÄTTAD AV SVERIGES GEOLOGISKA
UNDERSÖKNING DAT. 1987-08-21 Lund

-  ALUNSKIFFER I FAST KLYFT MED ETT "TUNN" (< CA 10 METER) JORDTÄCKE.
-  ALUNSKIFFER I FAST KLYFT MED ETT TJOCKT (> CA 10 METER) JORDTÄCKE.
-  MORÄN MED EXTREMT HÖG HALT ALUNSKIFFER I GRUNDMASSAN.
-  MORÄN MED RELATIVT HÖG HALT ALUNSKIFFER I GRUNDMASSAN.
-  GRUS MED MYCKET HÖG HALT AV ALUNSKIFFER.
-  GRUS MED RELATIVT HÖG HALT AV ALUNSKIFFER.

PUNKTOBSERVATIONER AV HALTEN ALUNSKIFFER I DLIKA JORDARTER.

-  HALTEN ALUNSKIFFER I MORÄNENS FINGRUSFRAKTION
UTTRYCKT I % AV DEN TOTALA MÄNGDEN FINGRUSKORN.
-  HALTEN ALUNSKIFFER I GRUS, UTTRYCKT I % AV DEN
TOTALA MÄNGDEN KORN I DEN ANALYSERADE FRAK-
TIONEN.
-   BERGARTSANALYS GJORD I MORÄN RESP. GRUS UTAN
ATT ALUNSKIFFER PÅTRÄFFATS.



planområde



FASTIGHETSFÖRTECKNING

2013-09-04, rev. 2014-03-28, rev.
2014-04-08, rev. 2014-08-19

2012/155

Detaljplan för Kvarnby 15:291 och 139:9, Skillinge, Simrishamns kommun, Skåne län

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

KVARNBY 15:291	QUSTHUS I KIVIK AB BOX 124 133 22 SALTSJÖBADEN HYRESGÄSTER:	LAGFAREN ÄGARE: SIMRISHAMNS BOSTÄDER AB BRUKSGATAN 1 272 36 SIMRISHAMN
	LILY ERIKA NILSSON LÅNGGATAN 28A 276 60 SKILLINGE	
	ALLAN GUSTAFSSON LÅNGGATAN 28C 276 60 SKILLINGE	
	INGALILL STENDAHL LÅNGGATAN 28D 276 60 SKILLINGE	
	SOFIA ENGLUND & ROGER VAUGHN SEYMOURS VÄG 25A 276 60 SKILLINGE	
	GUDRUN ABELSDOTTER SEYMOURS VÄG 25B 276 60 SKILLINGE	
	ERIK LUNDSTRÖM SEYMOURS VÄG 25C 276 60 SKILLINGE	
	KERSTIN BÄCKMARK SEYMOURS VÄG 25D 276 60 SKILLINGE	

PETER HALONEN
SEYMOURS VÄG 25E
276 60 SKILLINGE

ANNELI LARSSON
SEYMOURS VÄG 25F
276 60 SKILLINGE

ANNA-KARIN LARSSON &
ROGER HENRIKSSON
SEYMOURS VÄG 25G
276 60 SKILLINGE

HANS LARSSON
SEYMOURS VÄG 25H
276 60 SKILLINGE

BIRGITTA WEIBULL
SEYMOURS VÄG 25J
276 60 SKILLINGE

KVARNBY 139:9

QUSTHUS I KIVIK AB
BOX 124
133 22 SALTSJÖBADEN

HYRESGÄSTER:

KRISTINA OLSSON
LÅNGGATAN 30A
276 60 SKILLINGE

ULLA TÖRINGE
LÅNGGATAN 30B
276 60 SKILLINGE

GUNNEL LUNDSTRÖM
LÅNGGATAN 30C
276 60 SKILLINGE

BRITT-MARIE PERSSON
LÅNGGATAN 30D
276 60 SKILLINGE

ANTA MATTSSON
LÅNGGATAN 30E
276 60 SKILLINGE

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

KVARNBY 15:285

SIMRISHAMNS KOMMUN
272 80 SIMRISHAMN

KVARNBY 138:1 ROSENBERG,JOHAN PÄR HENRIK
LÅNGGATAN 25
276 60 SKILLINGE

KVARNBY 138:2 AARRA PÅSSE,GERD
PÅSSE,GUNNAR
LÅNGGATAN 27
276 60 SKILLINGE

KVARNBY 138:3 MÅRTENSSON,KLARA HILDEGARD
LÅNGGATAN 29
276 60 SKILLINGE

KVARNBY 138:4 JOELSSON,KARIN INGER
LÅNGGATAN 31
276 60 SKILLINGE

KVARNBY 138:5 KARLSSON,KJELL ANDERS PETER
NORDFORS,EMMA
LÅNGGATAN 33
276 60 SKILLINGE

KVARNBY 138:6 SAHLBERG,EVA MÄRTA CECILIA
SÖNDRUMSVÄGEN 45 LGH 1102
302 39 HALMSTAD

WISTRÖM,BRITT MARLENE
VINBÄRSVÄGEN 1
831 62 ÖSTERSUND

KVARNBY 139:7 OLSSON,GERMUND
LÅNGGATAN 32
276 60 SKILLINGE

KVARNBY 139:8 VON BAUMGARTEN,STAFFAN
SEYMOURS VÄG 29
276 60 SKILLINGE

KVARNBY 139:10 NILSSON,ULLA
FÅGELBACKSGATAN 6 H LGH 1102
217 44 MALMÖ

KVARNBY 139:15 PERSSON,JAN
BORRBYVÄGEN 16
276 60 SKILLINGE

KVARNBY 139:16 ROSINIUS,BRITT AGNETA KATARINA
NORRA KVERRESTAD 1301
273 96 TOMELILLA

KVARNBY 140:4 KOZMA,PETER
KOZMA,SERAP
SEYMOURS VÄG 30
276 60 SKILLINGE

KVARNBY 140:6	C.LINDSTAM AB ÖSTERGATAN 29 272 31 SIMRISHAMN
KVARNBY 140:10	SE KVARNBY 139:16
KVARNBY 140:15	SE KVARNBY 139:16

Uppgifterna är hämtade från FAST TEKIS/FIR fastighetsinformation

Joel Hedin
Planarkitekt

Madeleine Persson
Assistent



GRANSKNINGSUTLÅTANDE (ANTAGANDEHANDLING)

Detaljplan för Kvarnby 15:291 och 139:9, Skillinge, Simrishamns kommun, Skåne län

Upprättad 2014-10-23

Hur samrådet har bedrivits

Förslag till detaljplan för Kvarnby 15:291 och 139:9, Skillinge, upprättad 2014-05-15, har varit föremål för samråd under tiden 28 juli – 25 augusti 2014. Detaljplanen har under samrådstiden funnits tillgänglig på biblioteket i Simrishamn, i samhällsbyggnadsförvaltningens lokal, foajén i stadshuset samt på Simrishamns kommuns hemsida.

Under samrådet har samhällsbyggnadsförvaltningen blivit underrättad om att fastighetsförteckningen behövs revideras eftersom ny fastighetsägare för tre av fastigheterna inte har funnits listad i fastighetsförteckningen och därmed inte fått ta del av planförslaget. Fastighetsförteckningen har reviderats och samrådshandlingarna har därefter skickats ut till berörd fastighetsägare för samråd som förlängts enligt överenskommelse fram till och med den 15 september 2014.

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens (2010:900) regler som enkelt planförfarande. Meddelande har framförts under planprocessen om att något ytterligare tillfälle att komma in med synpunkter inte avses att lämnas.

Vid samrådstidens slut har 14 yttranden inkommit.

Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden

Under samrådsskedet har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

- Markradon
- Dagvattenhantering
- Varsamhet- och skyddsbestämmelser för befintlig bebyggelse
- Trafik – och bullerfrågor
- Befintliga markledningarna och transformatorstation

Förslag till revideringar i planhandlingarna

Efter samrådsskedet har planhandlingarna sammanfattat reviderats i följande avseenden:

Plankarta med planbestämmelser

- Planbestämmelse införs om att bebyggelse ska utföras radonskyddat.
- Planbestämmelse om dagvattenhantering utgår.

- Förslag om bebyggelse i två våningar inom Kvarnby 15:291 har minskats till befintlig höjd (en våning) med hänsyn till relationen mellan det höga och låga delarna av det tidigare ålderdomshemmet.
- Planbestämmelse införs angående bullerhantering vid nybyggnation som hänvisar till gällande riktvärden från naturvårdsverket.
- Marken omkring befintlig transformatorstation planläggs som ett E-område, för teknisk anläggning, transformatorstation.
- Planbestämmelse (u-område) införs norr om transformatorstationen där marken sammanfattningsvis ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- Planbestämmelse (y-område) införs söder om transformatorstationen för att säkerställa tillfart till befintlig transformatorstation.
- Placeringsbestämmelse för bebyggelse inom Kvarnby 15:291 revideras marginellt.
- Markanvändningen bostadsändamål (B) revideras till att ej innefatta en- och tvåbostadshus (B₁).

Planbeskrivning

- Kompletterande information angående markradon och konsekvenserna för planförslaget.
- Information angående bullerhantering vid nybyggnation.
- Kompletterande information om befintlig bebyggelse inom planområdet.
- Information angående planbestämmelsen y för att säkerställa befintlig tillfart.

Kvarstående synpunkter på planhandlingarna

Myndigheter, statliga verk

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

Kommunala och regionala organ

Följande kommunala eller regionala organ bedöms kunna ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna:

- *Landsantikvarien i Skåne, Regionmuseet Kristianstad (2014-08-14)*

Sakägare och övriga

Inga sakägare och övriga bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna.

Inkomna yttranden (under samrådstiden)

I denna del redogörs för samtliga skriftligt inkomna yttranden tillsammans med kommentar från samhällsbyggnadsförvaltningen. Längre yttranden har för enkelhetens skull delats upp med delkommentarer från samhällsbyggnadsförvaltningen. Längst bak i granskningsutlåtandet återfinns en kopia på hela länsstyrelsens yttrande.

Följande har inget att erinra på planförslaget:

- *Lantmäteriet (2014-08-15)*
- *Regionala tillväxtnämnden, Region Skåne (2014-08-14)*
- *Socialförvaltningen, Simrishamns kommun (2014-07-25)*
- *Myndighetsnämnden, Simrishamns kommun (2014-08-12)*
- *Samhällsbyggnadsnämnden, Simrishamns kommun (2014-08-14)*
- *Kultur- och fritidsnämnden, Simrishamns kommun (2014-08-19)*
- *Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund (2014-08-14)*

- *Simrishamns Bostäder AB (2014-08-21)*
- *Hysesgästföreningen (2014-08-25)*
- *TeliaSonera Skanova Access (2014-07-28)*

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

Myndigheter, statliga verk

Länsstyrelsen (2014-08-05)

(Yttrandet i sin helhet finns bifogad till detta granskningsutlåtande.)

Hälsa och säkerhet

Radon

Av handlingarna framgår att markradonundersökning inte utförts och att detta ska göras vid eventuell exploatering av exploatör. I granskningsyttrandet till gällande översiktsplan (2010) skrev Länsstyrelsen att höga halter av markradon är relativt vanligt förekommande i kommunen. Länsstyrelsen anser att frågan om markradon ska vara utredd vid planläggning samt rekommenderar att det ska framgå i handlingarna vilken nivå av skydd som kommer att krävas vid exploatering.

Samhällsbyggnadsförvaltningens delkommentar: Planhandlingarna kompletteras med en bedömning av markradon och dess påverkan på planområdet. Sammanfattningsvis är bedömningen att risken för markradon är låg. För säkerhetsskull kompletteras plankartan med planbestämmelse om att ny bebyggelse ska uppföras i radonskyddat utförande. Med hänsyn till påtalad bedömning, införd planbestämmelse och att planområdet utgörs av befintlig bebyggelse bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att frågan är behandlad.

Plantekniska synpunkter

Dagvatten

Länsstyrelsen anser att tvingande bestämmelser med stöd av plan- och bygglagen är olämpliga att använda inom verksamhetsområde för dagvatten, då dagvattenfrågan inom dessa områden regleras i lagen om allmänna vattentjänster (LAV). Inom dessa områden är det tydligt att VA - huvudmannen är skyldig att ta hand om allt dagvatten som alstras inom ett verksamhetsområde för dagvatten (Prop. 2005/06:78 s 43). Att reglera frågor i detaljplan som regleras i annan lagstiftning är inte lämpligt. Lokalt omhändertagande av dagvatten inom verksamhetsområde bör ske frivilligt och uppmuntras exempelvis med stöd av differentierade dagvattentaxor. Om det är önskvärt med lokalt omhändertagande av dagvatten på kvartersmark är det däremot viktigt att detta stöds av bestämmelserna i planen. Exempelvis kan det finnas anledning att redovisa markområden på plankartan där dagvatten rar omhändertas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens delkommentar: Yttrandet är noterat. Påtalad planbestämmelse utgår i det reviderade planförslaget.

Varsamhet

Länsstyrelsen ser det som positivt att det finns en ambition att bevara kulturhistorisk intressanta byggnader. För att helt kunna säkerställa detta bör dock förhöjd lovplikt införas i detaljplanen, då detaljplanen inte förhindrar att byggnaden görs om till en- eller tvåbostadshus.

Samhällsbyggnadsförvaltningens delkommentar: I det reviderade planförslaget har markanvändningen preciserats från bostadsändamål (B) till bostadsändamål där en- och tvåbostadshus ej får förekomma (B₁). Med denna precisering bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att detaljplanen samtidigt kan värna om den befintliga kulturmiljön genom att förhindrar att byggnader görs om till en- eller tvåbostadshus.

Planförfarande

Länsstyrelsen har, med föreliggande planförslag, inte några synpunkter på planförslaget som föranleder ett ingripande enligt 11 kap. PBL. Förutsatt att planförslaget inte förändras, behöver inte Länsstyrelsen underrättas mellan samråd och antagande enligt 5 kap. 18§ PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningens delkommentar: Detaljplanen bedöms inte förändras på ett sätt att länsstyrelsen bedöms ha kvarstående synpunkter på förslaget.

Trafikverket (2014-08-12)

Trafikverket anser att en planbestämmelse om bullerstörning som hänvisar till gällande riktvärden ska föras in i plankartan. I övrigt anser Trafikverket att en gemensam diskussion om väghållaransvaret i Skillinge bör inledas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Framförd planbestämmelse kompletteras till plankartan. På Seymours väg som bedöms som den mest trafikerade gatan i anslutning till planområdet var uppmätt trafikmängd (2007) under 400 fordon per dygn. Risken för buller bedöms som mycket låg. Önskan om diskussion angående väghållaransvaret i Skillinge har vidarebefordrats till berörda inom Simrishamns kommun.

Kommunala och regionala organ

Landsantikvarien i Skåne, Regionmuseet Kristianstad (2014-08-14)

Planområdet ligger inom ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården, Skillinge-Brantevik L:K 1 och är även utpekad i det regionala kulturmiljöprogrammet. Inom fastigheten Kvarnby 15:291 finns ett fyrkantigt byggnadskomplex med en högre byggnadskropp i rött tegel mot Seymours väg och en nedskalad lägre in på fastigheten med putsad fasad. Byggnaden uppfördes 1951 som ålderdomshem och i planförslaget klassas byggnaden som kulturhistoriskt värdefull.

Förslaget innebär bland annat att den högre delen av byggnaden förses med varsamhetsbestämmelser vad gäller de karaktärsdrag som är utpekade på plankartan. Regionmuseet ser det som mycket positivt att kommunen skyddar byggnaden i detaljplanen och det är även bra med bilder på byggnaden på plankartan. Då byggnadskomplexet har en genomtänkt gestaltning karaktäristisk för 1950-talets bebyggelse med två olika byggnadsvolymer och fasadmateriell, bör dock hela byggnaden omfattas av ett skydd och inte endast en del av den. Byggnaden är utpekad som kulturhistoriskt värdefull i planbeskrivningen och bör därför också förses med rivningsförbud för att få ett långsiktigt skydd.

Planen medger också att den lägre byggnadskroppen till 1/3 kan gå upp i höjd i nivå med den högre byggnadskroppen. Detta riskerar att påverka den medvetna gestaltningen av byggnaden och därmed det kulturhistoriska värdet negativt.

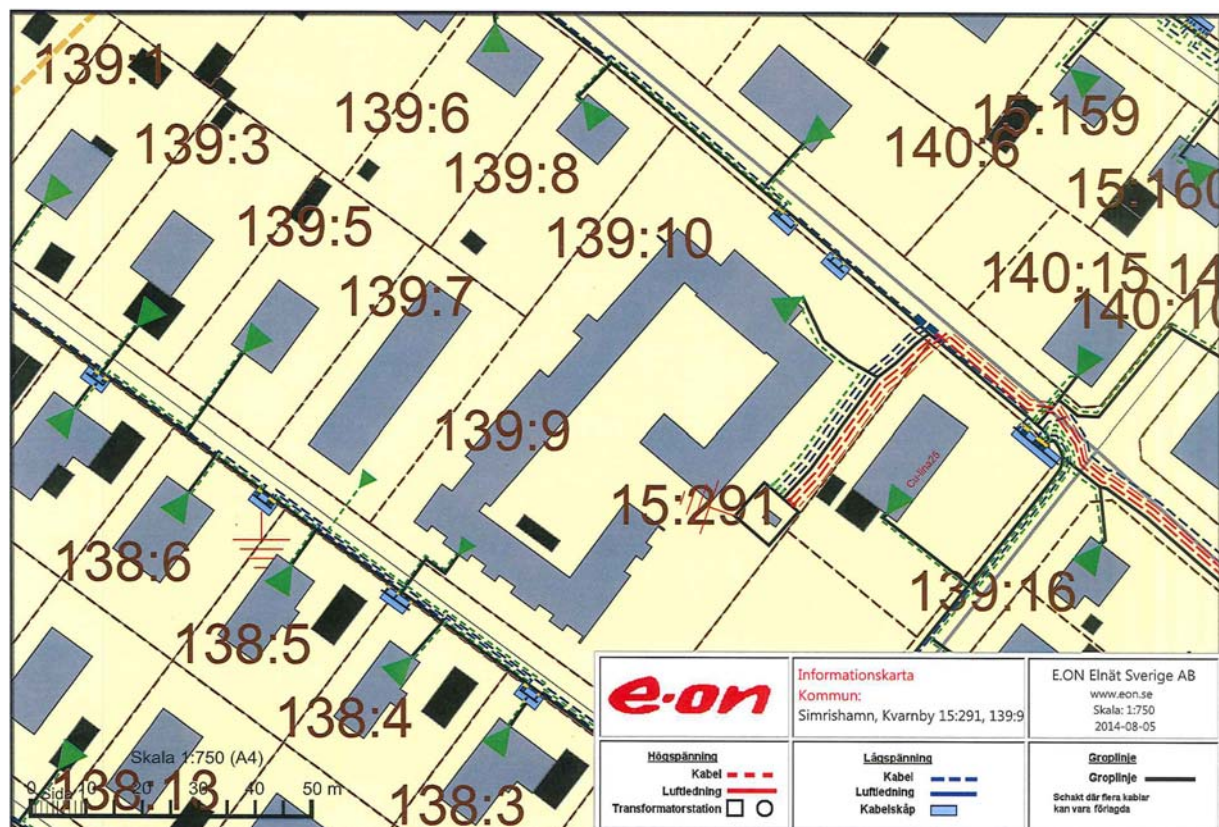
Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planområdet ligger delvis inom den geografiska avgränsningen för riksintresset för kulturmiljövård (L:K 1). Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer dock inte att planförslaget har en betydande påverkan på riksintressets angivna värden. Som uttryck för riksintresset anges byggnadsbeståndet från 1800-talet medan bebyggelsen inom planområdet är från 1900-talets andra hälft. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer vidare att planförslaget inte heller har en betydande påverkan på angivna värden som anges i det regionala kulturmiljöprogrammet.

Angående det tidigare ålderdomshemmet inom norra delen av Kvarnby 15:29 bör det tilläggas att byggnadens karaktär har förändrats med tiden. Bland annat har den lägre byggnadsvolymen byggts ut mot Långgatan i söder varpå byggnadskroppen också har breddats och därmed fått ett förlängt takfall med en något utsvängd takutformning nedtill. Utifrån detta bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen inte att det är befogat att hela byggnaden ska omfattas av ett utökat skydd. Däremot bedöms det finnas anledning att beakta de två olika byggnadsvolymernas skala och förhållande med en lägre och en högre byggnadskropp. Planförslaget föreslås därför revideras så att även den lägre byggnadsvolymen för det tidigare ålderdomshemmet ska vara reglerad med en nockhöjd och våningsantal som är i linje med dagens utförande. På så vis bedöms den befintliga relationen mellan den lägre och den högre byggnadsvolymen säkerställas. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med dessa revideringar att byggnadens medvetna gestaltning och kulturhistoriska karaktär kan bevaras. Angående rivningsskydd för den högre delen av det tidigare ålderdomshemmet bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen inte att hotbilden och förändringstakten i denna del av Skillinge är av den karaktären att det finns ett särskilt behov av rivningsskydd.

Sakägare och övriga

E.ON Elnät Sverige AB (2014-08-26)

Framför att E.ON Elnät inom planområdet har en transformatorstation, kabelskåp samt hög- och lågspänningskablar i mark, se bifogad karta.



För att befintliga markkablar ska vara förenliga med detaljplanen yrkar E.ON Elnät på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkablar i mitten, i den mån kablarna är lokaliserad i kvartersmark. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON Elnät föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: "Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska

ledning. Inom området får inte bedrivs verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar".

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

E.ON Elnät hemställer att det i plankartan sätts ut område kring transformatorstationen där marken ska vara tillgänglig för elektriska anläggningar. Ett minsta område på 6x6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

E.ON Elnät förutsätter att befintliga anläggningar kan vara kvar i nuvarande läge och att vi inte drabbas av några kostnader i samband med planens genomförande. Behöver våra anläggningar flyttas eller byggas om förutsätter vi att kontakt tas i ett tidigt skede för att träffa överenskommelse om möjliga lösningar. Alla eventuella flyttningar och ändringar bekostas av exploatören.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att E.ON Elnäts anläggningar ska kunna vara kvar i nuvarande läge vid ett genomförande av detaljplanen. Ett u-område införs norr om befintlig transformatorstation i enlighet med framfört yttrande. Transformatorstationen planläggs som ett E-område, för teknisk anläggning, transformatorstation med angivelsen att brännbara byggnadsdelar eller brännbart upplag inte får uppställas. För att säkra befintlig tillfart till transformatorstationen från Långgatan föreslås planbestämmelsen y₁ i detaljplanen.

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

Planenheten

Joel Hedin
Planarkitekt



Länsstyrelsen
Skåne

SIMRISHAMNS KOMMUN Kommunstyrelsen
2014 -08- 05
Dnr:

YTTRANDE

2014-08-04

1(2)

Dnr 402-19133-14
91-B-0299

Kontaktperson

Samhällsbyggnadsavdelningen
Enheten för samhällsplanering
Tina Weberg
010-224 12 86
tina.weberg@lansstyrelsen.se

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planenheten
Simrishamns kommun
272 80 SIMRISHAMN

Samråd om detaljplan för Kvarnby 15:291 och 139:9, Skillinge, Simrishamns kommun

Redogörelse för ärendet

Planområdet ligger i Skillinge, strax väster om centrum. Planområdet begränsas i nordost av Seymors väg och i sydväst av Långgatan. På resterande sidor finns villabebyggelse. Planförslaget har stöd i gällande översiktsplan.

Gällande detaljplan (1937) anger i stort sett bostadsbebyggelse, men även inslag av handel, hantverk och samlings-salar där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

Gällande fastighetsplan reglerar att både Kvarnby 15:291 och 139:9 ska vara en fastighet, vilket i dagsläget hindrar såväl delning som sammanläggning av fastigheterna. Planen handläggs med enkelt planförfarande.

Inom planområdet finns i dag flerbostadshus byggda mellan 1950- och 1980-talet. På fastigheten 15:291 finns en äldre del, byggd på 1950-talet, som i detaljplanen föreslås få varsamhetsbestämmelser.

Hälsa och säkerhet

Radon

Av handlingarna framgår att markradonundersökning inte utförts och att detta ska göras vid eventuell exploatering av exploator. I granskningsyttrandet till gällande översiktsplan (2010) skrev Länsstyrelsen att höga halter av markradon är relativt vanligt förekommande i kommunen. Länsstyrelsen anser att frågan om markradon skall vara utredd vid planläggning samt rekommenderar att det ska framgå i handlingarna vilken nivå av skydd som kommer att krävas vid exploatering.



Plantekniska synpunkter

Dagvatten

Länsstyrelsen anser att tvingande bestämmelser med stöd av plan- och bygglagen är olämpliga att använda inom verksamhetsområde för dagvatten, då dagvattenfrågan inom dessa områden regleras i lagen om allmänna vattentjänster (LAV). Inom dessa områden är det tydligt att VA -huvudmannen är skyldig att ta hand om allt dagvatten som alstras inom ett verksamhetsområde för dagvatten (Prop. 2005/06:78 s 43). Att reglera frågor i detaljplan som regleras i annan lagstiftning är inte lämpligt. Lokalt omhändertagande av dagvatten inom verksamhetsområde bör ske frivilligt och uppmuntras exempelvis med stöd av differentierade dagvattentaxor. Om det är önskvärt med lokalt omhändertagande av dagvatten på kvartersmark är det däremot viktigt att detta stöds av bestämmelserna i planen. Exempelvis kan det finnas anledning att redovisa markområden på plankartan där dagvatten får omhändertas.

Varsamhet

Länsstyrelsen ser det som positivt att det finns en ambition att bevara kulturhistorisk intressanta byggnader. För att helt kunna säkerställa detta bör dock förhöjd lovplikt införas i detaljplanen, då detaljplanen inte förhindrar att byggnaden görs om till en- eller tvåbostadshus.

Länsstyrelsen har, med föreliggande planförslag, inte några synpunkter på planförslaget som föranleder ett ingripande enligt 11 kap. PBL. Förutsatt att planförslaget inte förändras, behöver inte Länsstyrelsen underrättas mellan samråd och antagande enligt 5 kap. 18§ PBL.

Detta yttrande har beslutats av *biträdande länsarkitekt* Petter Eiring med *planhandläggare* Tina Weberg som föredragande. I den slutliga handläggningen har också *vattenstrateg* Pär Persson deltagit.


Petter Eiring


Tina Weberg