



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Brantevik 36:2, 36:4 och 36:99 m fl, Simrishamns kommun, Skåne län

DNR 2017/34

Upprättad 2017-05-29

Hur samrådet har bedrivits

Förslag till detaljplan för Brantevik 36:2, 36:4 och 36:99 m fl har varit föremål för samråd under perioden 4 februari – 17 mars 2017. Kungörelsen och kallelse till samrådsmötet publicerades i Ystad Allehanda den 4 februari 2017.

Detaljplanehandlingarna har under samrådstiden 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 normalt planförfarande.

Totalt har det inkommit 18 yttranden under samrådstiden varav 9 är utan erinran. Yttranden som inkom under samrådstiden har sammanställts och besvaras i detta dokument av samhällsbyggnadsförvaltningen. För enkelhetens skull ges i vissa fall delkommentarer från samhällsbyggnadsförvaltningen.

Inkomna yttranden:

Länsstyrelsen, 2017-03-17

Region Skåne, 2017-03-17

Fastighetsägare till Simris 16:153, 2017-03-16

Fastighetsägare nr. 1 till Brantevik 36:2, 2017-03-15

Fastighetsägare nr. 2 till Brantevik 36:2, 2017-03-16

Fastighetsägare nr. 3 till Brantevik 36:2, 2017-03-20

Fastighetsägare nr. 4 till Brantevik 36:2, 2017-03-13

VA-enheten, Simrishamns kommun, 2017-03-13

Försvarsmakten, 2017-03-13

E.ON Elnät 2017-03-07

Myndighetsnämnden, Simrishamns kommun, 2017-03-08

Lantmäteriet, 2017-03-06

Gata/park-enheten, Simrishamns kommun, 2017-02-27

Trafikverket, 2017-02-28

Räddningstjänsten, 2017-02-10

Fastighetsägare till Simris 16:157, 2017-02-15

Socialförvaltningen, Simrishamns kommun, 2017-02-20

Kultur och fritidsnämnden, Simrishamns kommun, förlängd svarstid – inkom 17-03-30



Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden

Då det redan finns en outnyttjad planreserv för enbostads i Brantevik behöver tydligare motiv för ytterligare planläggning för detta ändamål ges.

För de riksintressen som berör planområdet behöver konsekvensbeskrivningen utvecklas.

Likaså behöver bullerfrågan förtydligas.

Vägdragningen inom planområdet ses både som positiv och överflödigt varpå en översyn kan vara nödvändig. I samband med denna översyn ses också övertagandet av mark över så att rätt ägarförhållande råder för rätt ändamål.

Under planprocessens gång kommer planförslaget kompletteras med olika utredningar

Inför upprättandet av granskningsförslaget bedöms följande utredningar sammanfattningsvis kompletteras till planhandlingarna:

- Naturvärdesinventering.

Revideringar i planhandlingar inför fortsatt arbete

Efter samrådet har planhandlingarna sammanfattat reviderats i följande avseenden:

- Tydligare motivering om behov av mer planläggning för bostäder.
- Förtydligande angående buller.
- Förtydligande angående riksintressen.
- Översyn av vägdragningen inom planområdet.
- Övertagande av mark tydliggörs.
- Bestämmelse om minsta tomtstorlek införs på plankartan.

Kvarstående synpunkter på samrådshandlingarna

Myndigheter, statliga verk

Inga myndigheter eller statliga verk bedöms ha kvarstående synpunkter.

Kommunala och regionala organ

Inga kommunala eller regionala organ bedöms ha kvarstående synpunkter.



Sakägare och övriga

Fastighetsägare nr. 1 till Brantevik 36:2
Fastighetsägare nr. 2 till Brantevik 36:2
Fastighetsägare nr. 3 till Brantevik 36:2
Fastighetsägare nr. 4 till Brantevik 36:2

Inkomna synpunkter/yttranden under samrådstiden

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

Länsstyrelsen

Redogörelse för ärendet

Syfte med planläggningen är att pröva markens lämplighet för bostadsbebyggelse och mark för gata och natur som kan ansluta till befintlig omgivning och bebyggelsestruktur i Brantevik. Planområdet ligger i norra Brantevik och gränsar i öster och norr till bebyggda områden. Området omfattar cirka 1,3 hektar mark. Marken utgörs i dag av dels bebyggda småhustomter och dels skog- och buskbevuxen mark. Planförslaget möjliggör för sju nya enbostadshus, vilka får uppföras med en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter och en största gavelbredd om 7,5 meter. Planen omfattar även två befintliga bostadshus, vilka får samma bestämmelser. Kommunen har tagit fram en ny översiktsplan Framtiden, som är antagen 2015-11-30 men som inte vunnit laga kraft. Markanvändningskartan visar planområdet som utbyggnadsområde. För området har kommunen tidigare tagit fram planprogram, som omfattade ett större område. Programområdet har delats upp till detaljplanesområdet. Kommunen tar fram planförslaget med normalt förfarande och har inte gjort någon MKB.

Länsstyrelsens rådgivning

Hushållning med mark

I yttrandet över planprogrammet uppmärksammade Länsstyrelsen kommunen på att det av översiktsplanen framgår att Brantevik redan i dag har en planreserv om ca 30 friliggande villor och att behovet av bostäder i orten bör utredas och redovisas. Det ligger i Länsstyrelsen uppdrag att verka för att nationella mål får genomslag. Länsstyrelsen anser att handlingarna inte tillräckligt motiverat behovet av att ta marken i anspråk relaterat till bestämmelserna i miljöbalken. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunens ställningstagande och motiv tydligare beskrivs i planen.

Länsstyrelsens synpunkter

Hälsa och säkerhet - buller

Någon bullerutredning har inte gjorts då kommunen gjort bedömningen utifrån trafikmängd, befintlig avskärmande bebyggelse samt avstånd till bullerkällan att området inte är buller utsatt.



Det går inte av planhandlingarna att utläsa vilka trafikmängder eller andra underlag som utgör grund för kommunens bedömning, vilket behöver kompletteras.

Av samrådsredogörelsen till programmet kan utläsas att kommunen gjort bedömningen att en bestämmelse på plankartan om högsta ekvivalenta ljudnivå tillgodoser bullersituationen för bostäder. Planbestämmelse har införts med lydelsen: Vid nybyggnation av bostäder får ekvivalent ljudnivå inomhus inte överstiga 30 dbA, och maximal ljudnivå inomhus nattetid får inte överstiga 45 dbA. Utomhus (vid fasad) får ekvivalent ljudnivå inte överstiga 55 dbA samt 70 dbA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Länsstyrelsen menar att frågan skall vara utredd i planen och det skall inte vara nödvändigt för exploatör att i ett senare skede tvingas till utredningar som visar på bullersituationen. Länsstyrelsen påminner även om att enligt PBL 4 kap. 32§ får detaljplanen inte vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte. Om området inte kan antas vara bullerutsatt är det olämpligt att införa reglerande planbestämmelser för detta.

Riksintressen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det inte bör finnas några hinder utifrån 3kap. MB att ta i anspråk marken för föreslagen bebyggelse. Av det kortfattade resonemanget om konsekvenser för riksintressena i planhandlingarna går det att förstå att kommunen resonerat att de värden som riksintressena beskriver inte finns inom det aktuella planområdet, även om resonemanget med fördel hade kunnat göras mer utförligt.

Planområdet omfattas även av riksintresse för högexploaterad kust (4 kap. 4§ MB) och riksintresse turism och rörligt friluftsliv (4 kap 2 § MB). Det bör påpekas att vad som anförs angående planområdets storlek och att området är beläget i anslutning till redan ianspråktagen mark inte är inte relevant i sammanhanget, då det är värdena som finns inom eller i anslutning till det område som ska exploateras som ska beaktas. Vad gäller riksintresse friluftsliv är det friluftsliv som är möjligt och som bedrivs på platsen som ska beaktas.

Bestämmelserna i 4 kap utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Om kommunen menar att det aktuella förslaget handlar om ett undantag från bestämmelserna för tätortsutveckling bör detta förtydligas i planhandlingarna. Planering för exploatering inom kustzonen behöver utvärderas och motiveras även i de fall som innebär tätortsutveckling.

Länsstyrelsens bedömning

Planhandlingarna behöver uppdateras gällande buller samt förtydligas gällande riksintresse kustzon och rörligt friluftsliv. Länsstyrelsen har i övrigt med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Detaljplanen förtydligas i frågorna om buller och riksintresse i enlighet med Länsstyrelsens yttrande och tydligare motiv för ianspråktagande av mark förs in.



Försvarmakten

Försvarmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Lantmäteriet

Karttekniska frågor

Under planbestämmelserna står att minsta tomtstorlek är 750m² men det står inte angivet inom vilken egenskapsgräns det gäller. Borde finnas med som en e2

Fastighetskonsekvenser

Det bör framgå vilka delar av de privatägda fastigheterna och samfälligheten som ska bli del av lokalgatan. I första hand träffas överenskommelse om fastighetsreglering, i andra hand överförs marken till kommunen genom inlösen. Överföringen av marken sker i en Lantmäteriförrättning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planhandlingarna ses över i enlighet med yttrandet.

Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Region Skåne

Region Skåne har inga synpunkter utifrån det regionala utvecklingsansvaret.

VA-enheten, Simrishamns kommun

Sid 17 Vatten och avlopp. Det verkar som att text har försvunnit under denna rubrik. ”inom orange cirkel finns de lägsta...”

Sid 18 Tekniska frågor vatten, avlopp och dagvatten. Texten är ok. Lägg gärna till text om att VA-enheten eventuellt behöver öka kapaciteten lokalt genom att lägga om och förstora befintliga va-ledningar inom planområdet.

Angående länsstyrelsens krav på att VA-enheten ska kunna redovisa och bevisa att det finns tillräcklig vattenkapacitet på Hamnabro vattenverk för att möta utbyggnaden så jobbar vi på att ta fram dessa uppgifter. Så tyvärr har jag inte någon färdig text om detta i dagsläget. Denna text behövs ju till alla detaljplaner i Hamnabros försörjningsområde.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planhandlingarna revideras i enlighet med yttrandet. Dialogen om vattenkapaciteten för Hamnabros vattenverk förs vidare, inte bara för denna detaljplan, utan allt planarbete.

Myndighetsnämnden, Simrishamns kommun

Myndighetsnämnden har inget att invända.



Gata/parkenheten, Simrishamns kommun

Yttrandet avser trafik.

Gata/parkenheten har inget att erinra inom gällande planområde.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inget att erinra.

Socialförvaltningen, Simrishamns kommun

Socialförvaltningen har inga synpunkter.

Kultur och fritidsnämnden, Simrishamns kommun

Kultur och fritidsnämnden godkänner framlagt förslag till detaljplan för Brantevik 36:2, 36:4 och 36:99 m fl utan erinran.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Fastighetsägare till Simris 16:153

Det är positivt att Simris 16:114, 2 st tomter, får anslutning till området med ut- och infart genom stenvallen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen ser också detta som en bättre anslutningspunkt än dagens tillfartssituation och tackar för den positiva kommentaren.

Fastighetsägare nr. 1 till Brantevik 36:2

Vid genomläsning av utskickad detaljplan har en del synpunkter i ärendet framkommit, vilka vi som ägare till tomt 36:2 önskar framföra.

Syftet med vägdragning mellan tomterna 36:1 och 36:111 och sedan över tomt 36:2 i nord-sydlig riktning är för oss oklart. Vi ser inte nyttan av ökad trafikgenomströmning nord-sydlig riktning i området. Vägnätet i området ter sig för oss något överdimensionerat. Enligt föreslagen plan, torde de planerade tomterna Brantevik 36:2, 36:99 och 36:4 vara tillräckligt tillgängliga för service och utryckningsfordon via den lokalgata som löper längs Brantevik 36:99 ost-västlig riktning via Algstigen samt Tångstigen. Vi motsätter oss därför föreslagna vägdragning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen ser inte att kopplingen i nordsydlig riktning kommer att bidra med någon ökad trafikmängd. Att lokalgatorna inne i området skulle användas för genomfartstrafik är inte troligt eftersom det endast blir en omväg mot att istället följa den befintliga Branteviksvägen. Gatunätets utformning beror på de stenvallar som kantar vägen längst åt söder (Fastighet s:12), då dessa inte är möjliga att ta bort går det inte att få upp en vägbredd som tillåter mötande trafik, vilket medför att en alternativ rutt behövs så att fordon av olika slag kan nå de olika fastigheterna.



Gång-och cykelväg tomtens västra del som löper i nord-sydlig riktning tycks vara isolerad till Brantevik 36:2. Vi finner ingen nytta av en sådan cykelväg och den ligger därför inte i vårt intresse. Då Simrishamns kommun anser att markägaren ska upplåta en del av sin tomt utan ekonomisk kompensation samt stå för anläggningskostnader motsätter vi oss detta förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Då planområdet ligger inom riksintresse för turism och rörligt friluftsliv måste detta beaktas i planarbetet, GC-vägen är ett sätt att tillmötesgå detta riksintresse. På grund av övrig föreslagen vägdragning i området stämmer det att GC-vägen endast finns inom fastighet Brantevik 36:2, det finns ingen anledning att ta den vidare utan detta rörelsemönster övergår till det föreslagna gatunätet.

Brukligt vid exploatering av denna typ av bostadsområde är att exploatören står för anläggningskostnader och kommunen står för framtida driftskostnader. Samhällsbyggnadsförvaltningen ser att denna princip tillämpas även vid genomförande av denna detaljplan eftersom behovet av att anlägga vägar har uppkommit genom den önskade möjligheten exploatera. Kommunen ser därför att ett genomförandeavtal för anläggande av vägar samt eventuellt behov att kapacitetsutöka VA-nätet tas fram innan detaljplanen antas.

Angående infart till östra delen tomt 36:2 (som ligger utanför planprocessen) önskar vi att man tar i beaktande lönnportalerna som ligger i nära anslutning till den framtida vägdragningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Frågan beaktas i det kommande planarbetet.

Angående luftledningen som löper över tomtens nordvästra område och försörjer fastighet 16:157 med el önskar vi tydlighet i vem som kommer belastas. (Simrishamns kommun anser att ägaren till tomt 36:2 i egenskap av exploatör ska stå för kostnaden att flytta och gräva ner denna ledning. E:ON menar att Simrishamns kommun är exploatören i detta fall och bör stå för kostnaderna) Ägarna till 36:2 nyttjar inte ledningen och bör följaktligen inte stå för kostnaderna förbundna med ledningen. Rimligtvis bör försörjning av el till fastighet 16:157 ske genom tilltänkt elnät förslaget i detaljplan och kostnaden för ändring av ledning tillfalla de som nyttjar ledningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Den som förorsakar en flytt av ledningen är också den som står för kostnaden av flytten. I detta fall är det fastighetsägarna till Brantevik 36:2 som begärt planmedgivande med viljan att exploatera området, därav är det också ägarna till denna fastighet som är den exploatör som kommer att belastas. Varken kommunen eller fastighetsägare till Simris 16:157 har tagit initiativ eller ligger bakom den förändring som planarbetet medför. Se även yttrande från E.ON Elnät.

Vi ställer oss mycket frågande till en högsta tillåtna höjd på huvudbyggnad på 3,5 meter. Inget nytt hus i närliggande området följer denna gräns. Vad är motivationen till detta? Vi önskar förtydligande på denna punkt. Hur motiveras att "takfall placeras mot gatan" när befintlig kringliggande bebyggelse inte uppfyller detta?

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Höjden på 3,5 meter till takfot är en höjd som är angiven efter en genomgång av tidigare givna bygglov på närliggande bostadsfastigheter, likaså har merparten av bebyggelsen i närområdet takfallet placerat mot gatan.



Fastighetsägare nr. 2 till Brantevik 36:2

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se tidigare yttrande och kommentarer till fastighetsägare nr. 1 till Brantevik 36:32.

Fastighetsägare nr. 3 till Brantevik 36:2

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se tidigare yttrande och kommentarer till fastighetsägare nr. 1 till Brantevik 36:32.

Fastighetsägare nr. 4 till Brantevik 36:2

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se tidigare yttrande och kommentarer till fastighetsägare nr. 1 till Brantevik 36:32.

E.ON Elnät

Inom området har E.ON Elnät lågspänningsledning i luft och mark som vi skrev i vårt tidigare yttrande, men vi har även ett par kabelskåp som vi vill upplysa om.

Inom området har E.ON Elnät inga ledningsrätter eller inskrivna servitut, våra rättigheter för lågspänningsanläggningarna grundar sig på de "Allmänna avtalsvillkoren" (NÄT2012K) K) som gäller mellan elnätsföretaget och kunder som är anslutna till elnätet.

E.ON Elnät yrkar därför att all ombyggnad av bolagets befintliga anläggningar inom området, som krävs för att genomföra detaljplanen, bekostas av exploatör, samt att detta redovisas i planbeskrivningens genomförandedel, under tekniska frågor samt ekonomiska frågor.

I övrigt gäller tidigare yttrande och E.ON Elnät förutsätter att kontakt tas i ett väldigt tidigt skede för överenskommelse gällande ombyggnationen av vår luftledning men även för eventuella flyttar av anläggningar i och på mark. För samråd och ytterligare information om E.ON Elnäts anläggningar kontaktas Veronica Paine, E.ON Elnät Sverige AB på telefon 070-235 68 35.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planhandlingarna ses över i enlighet med yttrandet.

Fastighetsägare till Simris 16:157

We would like to confirm that the exit to our property from Tångstigen (S:12) is left so we have access. See note on attached bilaga named B.

As the new plan for this area is expansion we would like to have access further to the north on the new road to the current rear of our house (north side). See note on attached bilaga named A. We understand that this access to our house would be a maximum 6m break in the stonewall.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Tillfarten från Tångstigen till Simris 16:157 är säkerställd genom planförslaget. Detaljplanen utgör inget hinder för en framtida flytt av tillfarten till fastigheten men då det finns en stenmur, som har ett biotopskydd, på resterande



sträcka behöver en dispensansökan för ingrepp i denna göras. Denna dispensansökan görs på initiativ av fastighetsägaren och ställs till Länsstyrelsen.

We would like to see proper lighting on the new street network as well as drainage as the ground in this area is very wet as noted by the resident at 6:13. We also assume that the address system for all the properties affected by this new plan will be changed to reflect the new road system.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Detta är framtida genomförandefrågor som inte behandlas i detaljplanen, ansvarig enhet informeras.

The stonewall to the east of our property currently has a number of trees growing in it and we feel that some of the larger healthy trees should be preserved as they do bring character to the area.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Träden inom planområdet har mer av ett estetiskt värde som skapar karaktär till området, vilket inte grund för att skapa skyddsbestämmelser på plankartan. Men samhällsbyggnadsförvaltningen ser också att träden bidrar till områdets karaktär och förordar ett bevarande och att ny bebyggelse anpassas till den befintliga växtligheten i den mån det är möjligt.

We are happy with the plans in general and would like to see this plan in action as soon as possible as this currently creates some instability and restriction on our ability to plan with regards to these major changes to our immediate environment.

Please note that this is no longer just our summer residence but we now occupy it all year round having recently moved back to Sweden.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för den positiva kommentaren och arbetar för att detaljplanen ska kunna bli antagen snarast möjligt.

Följande har inte yttrat sig i ärendet

Lokal barnombudsman, Simrishamns kommun
Riksantikvarieämbetet
Österlens Kraft
ÖKRAB
Österlens Naturskyddsförening
Föreningen gamla Cimrishamn
Ystad-Österlenregionens miljöförbund
Posten
Näringslivsutvecklaren, Simrishamns kommun
Barn- och utbildningsnämnden, Simrishamns kommun
Fastighetsbildning, Simrishamns kommun
Telia Sonera
Kommunstyrelsen, Simrishamns kommun
Miljöstrateg, Simrishamns kommun



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

David Tufvesson
Planarkitekt