



Detaljplan för Sandby 65:2-5 samt del av Sandby 64:1 och 64:44

i Mälarhusen, Simrishamns kommun, Skåne län



2020-03-24

SAMRÅDSHANDLING

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

**Detaljplan för Sandby 65:2-5 samt
del av Sandby 64:1 och 64:44**

2020-03-24

INLEDNING**Handlingar**

Till detaljplanen finns följande handlingar:

Plankarta daterad 2020-03-24

Plan- och genomförandebeskrivning daterad 2020-03-24

Fastighetsförteckning

Behovsbedömning

Övriga handlingar:

Geoteknisk undersökning, Geosyd AB, 2017-10-20

Bedömning av floristiska och faunistiska värden inom fastigheten Sandby 65:2,

Naturvårdskonsult Gerell, 2015-10-27

Illustration daterad 2020-03-24

Bakgrund

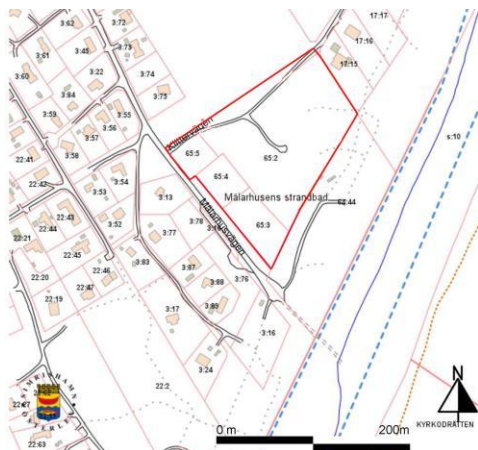
Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2015-09-23 § 143 att bevilja planmedgivande för upprättande av detaljplan för bostadsändamål på mark som i gällande detaljplan är avsedd för hotell, restaurang och handel.

Planprövning bedöms kunna ske genom standardförfarande.

Plandata

Planområdets areal är c:a 21300 kvm.

Området ligger nordost om Mälarhusvägens slut och sydost om Klittervägen.

**Miljöpåverkan**

Detaljplanens genomförande antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken och behov av särskild miljöbedömning föreligger inte.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Framtiden – Översiktsplan för Simrishamns kommun antogs av Kommunfullmäktige 2015-11-30 och vann laga kraft 2017-03-15. Visionen och Bebyggelsestrategin för Simrishamns kommun bygger på förtätningsprincipen. Bebyggelsestrategin pekar ut de basorter som i första hand prioriteras för bebyggelseutveckling. De olika orterna i kommunen är unika och bör utvecklas med detta i åtanke. Kustzonen representerar värden i bebyggelsestrategin som inte får gå förlorade. Nio naturområden utpekas som Gröna pauser, områden där särskilda skäl ska finnas för nybyggnation. Planområdet ligger inom ett s.k. Pausområde – Paus 1A Kyhl Mälarhusen.

I bebyggelsestrategi anges följande för ny bebyggelse i kustzonen:

Hela kustområdet utgörs av riksintresse för friluftsliv, turism samt kustzon. Det innebär att för området ska turismen och friluftslivet, främst det rörliga friluftslivets intressen, särskilt beaktas vid bedömning av nya etableringar eller andra ingrepp i miljön. Vid utbyggnad av orterna längs kustzonen tillåts bebyggelse endast i form av kompletteringar av befintlig bebyggelse enligt 4 kap 4 § miljöbalken. Komplettering innebär att den nytillkommande bebyggelsen inte utför en nämnvärd utökning av den befintliga bebyggelsemiljön, utan blir en naturlig avrundning av densamma. Annan bebyggelse som får komma till stånd, ska företrädesvis vara sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov och som bör förbättra områdenas attraktivitet för turism och friluftsliv. En sådan utbyggnad bör tillåtas först när det kan visas att grundsyftet med bestämmelserna – att skydda områdenas samlade värden för natur, kultur samt värdena för turism och friluftsliv – inte äventyras.

För de gröna pauserna ska särskilda skäl finnas för ny bebyggelse. Särskilda skäl i pauserna avser anläggningar som gynnar turism och rörligt friluftsliv, som cykelvägar, p-platser och servicebyggnader och ska prövas utifrån deras påverkan på helhetsupplevelsen.

Planområdet ligger inom pausområde 1A Kyhl/Mälarhusen och översiktsplanens ställningstagande för det aktuella området kan sammanfattas så här:

- *I området finns stora allmänna intressen och värden att värna; Jordbruksmark, friluftsliv, turism, fritidsanläggningar, cykelvägar, sandmarker, natur- och kulturmiljön i stort och stränder.*
- *Ny bebyggelse anses kunna skada områdets speciella karaktär, också med hänvisning till riksintressenas värden.*
- *Området bör inte fragmenteras ytterligare med ny bebyggelse.*

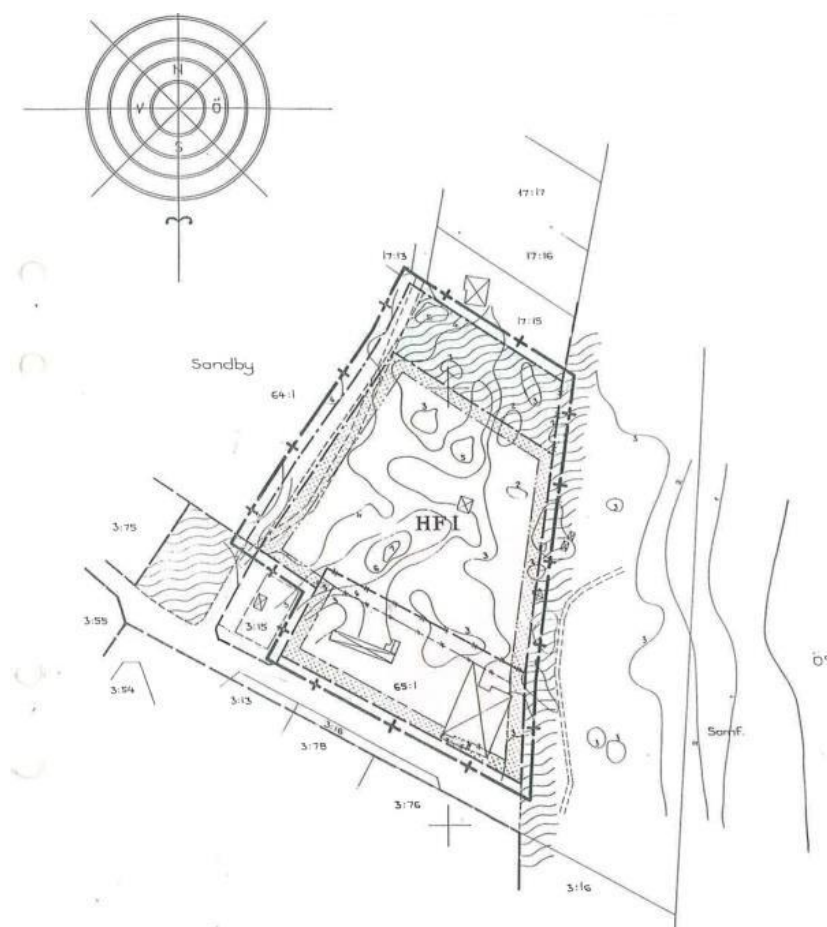
**Detaljplan för Sandby 65:2-5 samt
del av Sandby 64:1 och 64:44**

2020-03-24

- *Till synes små ingrepp riskerar att sudda ut de viktiga kontrasterna mellan det öppna åkerlandskapet och den täta skogen med ängsmark och därmed privatisera de allmänna upplevelsevärdena.*
- *Området utgör en viktig kontrast till Örnahusen/Norrekås något tätare bebyggelsestruktur. Då ny bebyggelse anses få betydande påverkan på omgivningen bör det finnas särskilda skäl vid prövning av plan- och bygglovärenden.*
- *Luckor för värdefulla sandmarker bör återställas genom statliga fondmedel.*
- *Anläggningar för turism och rörligt friluftsliv såsom cykelvägar och p-platser/servicebyggnader bör prövas med känslighet för deras påverkan för helhetsupplevelsen.*

Detaljplaner

Området är tidigare detaljplanelagt. För Sandby 65:2, 65:3 och 65:4 anger gällande detaljplan från 1973 kvartersmark för hotell- restaurang- och handelsändamål.



**Detaljplan för Sandby 65:2-5 samt
del av Sandby 64:1 och 64:44**

2020-03-24

För Sandby 65:5 anger gällande detaljplan från 1953 kvartersmark för bostadsändamål.

*Riksintressen*

Området berörs av **Riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6§ Miljöbalken** och **Riksintresse för kustzon enligt 4 kap 4§ Miljöbalken**.

Riksintresse för friluftsliv sträcker sig längst kusten från Trelleborg till Simrishamn och utgörs av ett varierat kustlandskap med långa sandstränder, sanddynsområden delvis planterade med tall, betesmarker och odlingslandskap. Kustområdet är bitvis mycket smalt men bedöms vara väl tillgängligt för allmänheten. Ett antal fritidshusområden finns inom riksintresset. Kusten mellan Mälarhusen och Simrishamn präglas av långa sandstränder och systemet av strandvallar i sluttningarna ovanför stranden. Fritidsbebyggelse ligger inne i tallplanteringarna. Riksintresset utgörs av mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.

Riksintresse för kustzon gäller för hela kustremsan i kommunen och sträcker sig 5 – 7 km ut från kustlinjen och 0,4 – 3,6 km in i landet. Riksintresset har företräde framför andra riksintressen. Riksintresset syftar till att skydda kustzonen mot hög exploatering och främja åtgärder som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

**Detaljplan för Sandby 65:2-5 samt
del av Sandby 64:1 och 64:44**

2020-03-24

Riksintresset för kustzon handlar om naturupplevelser men också bad, cykling, kulturupplevelser, fritidsfiske och strövande.



Riksintresse för friluftsliv (blå skraffering) och riksintresse för kustzon (grön skraffering). Planområdet ligger inom svart linje.

Naturreservat

Nordöst om planområdet ligger naturreservatet Sandby backar, bildat 2013 och utvidgat 2014. Området utgör en viktig del av ett större kustområde med höga natur- och kulturvärden vid Sandhammaren, Hagestad och Mälarhusen och ligger i en trakt som är starkt utnyttjad för friluftsliv och exploatering genom bebyggelse. Syftet med naturreservatet är att långsiktigt bevara den sista resten av ett för trakten tidigare karakteristiskt öppet kustlandskap med vandrande dyner, samt att bevara områdets natur- och kulturvärden. Syftet är även att ge allmänheten möjlighet att utnyttja delar av området för bad och rekreation i sådan omfattning att risk för skador på områdets natur- och kulturvärden inte uppstår.

Väster om planområdet, på andra sidan kommungränsen, ligger Mälarhusens naturreservat och Natura 2000 område.

**Detaljplan för Sandby 65:2-5 samt
del av Sandby 64:1 och 64:44**

2020-03-24



Intilliggande naturreservat. Planområdet inom svart linje.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet omfattar fastigheterna Sandby 65:2, 65:3, 65:4, 65:5 samt del av Sandby 64:1 och 64:44.

Markanvändning

Området är numera helt obebyggt, men var i området närmast Mälarhusvägen en gång bebyggt med en restaurang och en länga med uthyrningsstugor, byggt i slutet av 1930-talet. Restaurangverksamheten bedrevs fram till 1990, varefter byggnaderna stod oanvända tills de revs i början på 2000-talet då dåvarande fastighetsägaren planerade fritidsbebyggelse över hela området.

Markägoförhållanden

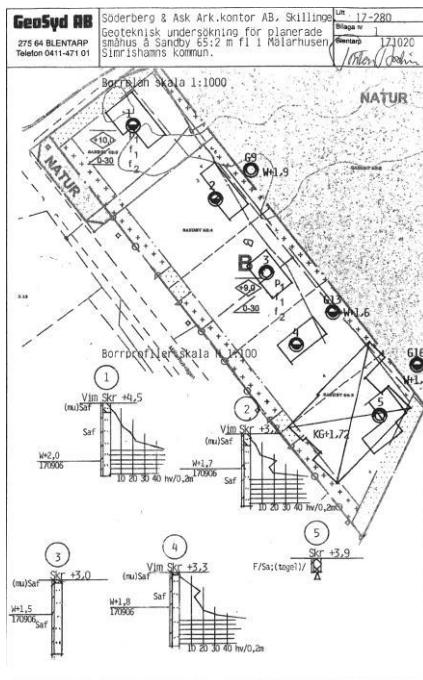
Marken är i privat ägo.

Geoteknik

Geoteknisk undersökning utfördes av Geosyd AB under hösten 2017.

Detaljplan för Sandby 65:2-5 samt del av Sandby 64:1 och 64:44

2020-03-24



Vid provtagning med skruvborr konstaterades, att marken överst består av 0,1 – 0,5 m något mullhaltig finsand eller matjord. Härunder består marken av finsand till borrar djup, som mest 4,4 m. Lokalt i bp 5 erhöles borrarstopp i fyllnadslager av sand med inslag av tegel på 0,4 – 0,6 m djup trots flertalet försök. Här har en restaurang med källare rivits. Överkant källargolv låg enligt uppgift på nivån +1,72 m över havet.

Resultatet av de utförda viksonderingarna visar att sanden är löst eller halvfast lagrad till c:a 1,2 m djup och fast eller mycket fast lagrad på större djup.

Efter avslutade borrhningar inmättes fria vattenytor i borrhålen på 1,5 – 2,5 m djup under markytan, motsvarande nivåer mellan +1,2 och 2,0 m över havet.

Hydrologiska förhållanden

Enligt Bebyggelsestrategi för Simrishamns kommun får byggnader inte uppföras med lägre färdiggolvshöjd än +3,0 meter över nollplanet på grund av förväntad havsnivåhöjning.

I Simrishamns kommuns översiktsplan står följande angående *Risikanalyser för framtida havsnivåhöjning och erosion längs kusten*:

För Simrishamns kust antas att medelvattennivån kommer att stiga till cirka 1 m över dagens medelnivå fram till år 2100, vilket betyder att medelnivån år 2100 beräknas till

**Detaljplan för Sandby 65:2-5 samt
del av Sandby 64:1 och 64:44**

2020-03-24

cirka +115 cm. Högsta vattennivå med 100 års återkomsttid antas år 2100 kunna vara ungefär samma relativt rådande medelnivå idag, motsvarande cirka +2,75 m (medelnivå plus högvattenstånd).

Med en medelhavsnivåhöjning på 1 m förväntas också strandlinjen att dra sig tillbaka på de kuststräckor som består av eroderbart material. Tillbakadragningen för Simrishamns stränder har beräknats till mellan cirka 30 m och 100 m beroende på strandprofilens lutning. Den riskanalys av kusten som presenteras här ska ses som en indikation om vilka områden som kommer vara utsatta för översvämnings- och erosionsrisk i framtiden och inte en absolut kategorisering på objektsnivå. Vid extremt högvatten (+1,75 m) i ett framtida klimat (år 2100) med 1 m högre normalvattenstånd och höga vågor beräknas våguppspolningen nå upp till +4,8 m vid Mälarhusen. Det skulle teoretiskt kunna spola över sanddynerna som generellt är minst 3,5 m höga idag.

Nivåhöjningen kan till viss del kompenseras med att nytt material som tillförs stranden som kan bygga upp sanddynerna till en högre höjd jämfört med idag. Om det inte sker någon ackumulation på stranden och inga åtgärder för att förhindra erosionen vidtas kan kustlinjens tillbakadragning vid Mälarhusen beräknas till drygt 100 m. Vid södra Mälarhusen är strandplanet brett och planområdet ligger c:a 225 meter från strandlinjen. Den lägsta punkten i området längst i sydost ligger på strax under +3 m och den högsta i nordväst på lite över +6 m.

SGU, Sveriges Geologiska Undersökningar, har i en rapport 2016:17 (Skånes känsliga stränder – erosionsförhållanden och geologi för samhällsplanering) redovisat erosionsförhållanden längs Skånes kuster, som varierar från ort till ort.



**Detaljplan för Sandby 65:2-5 samt
del av Sandby 64:1 och 64:44**

2020-03-24

Vid Mälarhusen gäller ackumulation. Den breda blå linjen representerar kust med ackumulation. Den tunna blå linjen visar dagens kustlinje. Lila och ljusblå färg visar strandlinjen vid 1 respektive 1,5 m havsnivåhöjning.

Förordningar**Strandskydd**

Inom strandskyddat område är det förbjudet att:

- uppföra nya byggnader
- ändra byggnader eller sätta upp andra anläggningar eller anordningar som avhåller allmänheten från att röra sig där
- gräva, spränga eller på annat sätt förbereda för sådana byggnationer
- utföra andra åtgärder som kan skada växt- och djurliv

Planområdet ligger inte inom strandskyddsområde, men gränsar till det i norr där utökat strandskydd är infört.

Strandskydd Mälarhusen 1_2500



Heldragen röd linje anger gräns för gällande strandskydd

**Detaljplan för Sandby 65:2-5 samt
del av Sandby 64:1 och 64:44**

2020-03-24

Vid ny planläggning kan strandskydd införas, vilket föreslås upphävas inom planområdet.

Landskapsbildsskydd

Planområdet omfattas inte av landskapsbildsskydd, men gränsar till det i norr. Landskapsbildsskydd är en gammal skyddsform för landskapsbilden och stöds av naturvårdslagens 19 § i dess lydelse före den 1 januari 1975. Skyddet gäller först och främst de visuella upplevelsevärdena och kommer successivt att ersättas med annan lagstiftning. Bestämmelserna gäller dock fortfarande. Landskapsbildsskyddet reglerar framför allt bebyggelse, vägar eller andra anläggningar som kan påverka landskapsbilden negativt. Inom område med förordnande får åtgärder som påtagligt förändrar naturmiljön eller landskapsbilden inte vidtas utan länsstyrelsens tillstånd.



Kartan redovisar Landskapsbildsskydd (grön skraffering) och Strandskydd (röd linje)

Kulturmiljö och arkeologi***Historik***

Närmast Mälarhusvägen var området en gång bebyggt med en restaurang och en långa uthyrningsstugor, byggt i slutet av 1930-talet. Restaurangverksamheten bedrevs fram till 1990, varefter byggnaderna stod oanvända tills de revs i början på 2000-talet då

**Detaljplan för Sandby 65:2-5 samt
del av Sandby 64:1 och 64:44**

2020-03-24

dåvarande fastighetsägaren planerade fritidsbebyggelse över hela området. Bilden lär vara från 1950-talets mitt.

*Arkeologi*

Enligt Kulturmiljölagens 2 kap §10 (1988:950) ska den som avser att uppföra en byggnad eller en anläggning eller genomföra ett annat arbetsföretag i god tid genom att inhämta information från länsstyrelsen ta reda på om någon fornlämning kan beröras av företaget och i så fall snarast samråda med länsstyrelsen. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet. 800 meter norr om planområdet finns fornlämningen Borby 25:1, som består av en gammal boplats, undersökt 1944.

I havet utanför badplatsen finns också en del fornlämningar i form av skeppsvrak. Det kan inte uteslutas att man vid schaktning för husbygge kan påträffa fornfynd. Enligt Kulturmiljölag 1988:950 ska detta anmälas till länsstyrelsen och arbetena omedelbart stoppas.

Planområdet omfattas av Länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram för Skåne och ligger inom kulturmiljöstråket Per-Albin-linjen (även kallad Skånelinjen), en mer än 500 kilometer lång försvarslinje, som uppfördes längs den sydsvenska kusten under andra världskriget för att skydda området mot en befärad fientlig invasion.

**Detaljplan för Sandby 65:2-5 samt
del av Sandby 64:1 och 64:44**

2020-03-24

Natur**Mark och vegetation****Natur, kultur och rekreation**

Området omfattas av naturtypen "kustnära trädklädda sanddyner" (Naturvårdsverket 2011). Naturtypen utgör ett av de senare stadierna i sanddynssuccessionen och förekommer där sand inte har ackumulerats under lång tid men ytor med blottad sand och den småkulliga dyntopografin ofta finns kvar. Inom planområdet är nordvästra delen täckt av träd, bestående främst av tall och en del vårtbjörk. Den sydöstra delen, där Mälarhusens restaurang tidigare låg, har mindre vegetation.

Naturvårdskonsult Gerell gjorde under hösten 2015 en bedömning av floristiska och faunistiska värden inom planområdet. Rapporten visar på en relativt artfattig flora inom den föreslagna kvartersmarken.



Längs Mälarhusvägen mot havet. De grusade partierna på ömse sidor om vägen fungerar som parkeringsytor sommartid. Den gamla restaurangbyggnaden låg i bildens vänstra kant

**Detaljplan för Sandby 65:2-5 samt
del av Sandby 64:1 och 64:44**

2020-03-24



Sydväst om Mälarhusvägen ligger fritidshusbebyggelse.



Vid Mälarhusvägens slut ligger en toalettbyggnad

**Detaljplan för Sandby 65:2-5 samt
del av Sandby 64:1 och 64:44**

2020-03-24



Tallklädda kullar i planområdets norra del

Området ligger inom område med höga naturvärden enligt Länsstyrelsens natur- och kulturmiljövårdsprogram.

Service*Skola och förskola*

Närmaste skola ligger i Borrby, 7 km från området.

Handel

Området saknar för tillfället handel. Från och till har det funnits sommarkiosker på plats under semestermånaderna.

Gator och Trafik

Planområdet gränsar i sydväst till Mälarhusvägen, och i nordväst till Klittervägen. Mälarhusvägen trafikeras större delen av året av de få permanentboende i området samt av besökare som vandrar längs stränderna och stranddynerna. Sommartid, i huvudsak under soliga dagar i juni-augusti, kan besöksfrekvensen öka till det mångdubbla av badare och andra besökare. En del husbilar väljer parkeringen längs Mälarhusvägens nedre del för övernattning.

Klittervägen är en lokalgata, som betjänar 4 fastigheter.

**Detaljplan för Sandby 65:2-5 samt
del av Sandby 64:1 och 64:44**2020-03-24

Kollektivtrafik

Skånetrafiken trafikerar kustvägen mellan Skillinge och Ystad. Hållplats finns vid korsningen Mälarhusvägen - väg 1500(kustvägen).

GC-väg

Det finns inga nuvarande eller planerade GC-vägar inom området. Cykeltrafik är hänvisad till kustvägen där Trafikverket håller på med att planera en GC-väg mellan Skillinge och Hammar.

Störningar

Sommartid är det tidvis mycket biltrafik på Mälarhusvägen. Hastigheten är begränsad till 40 km/h, och då det inte förekommer genomfartstrafik bedöms bullernivåerna från trafik som relativt låga.

Teknisk försörjning

I området finns kommunalt VA.

Vid Klittervägen finns en transformatorstation som försörjer området med el.

**Detaljplan för Sandby 65:2-5 samt
del av Sandby 64:1 och 64:44**

2020-03-24

PLANFÖRSLAG

Områdets övergripande gestaltning och disposition

Planförslaget avser pröva möjligheten till kvartersmark för bostadsändamål på mark som i gällande detaljplan är avsedd för hotell, restaurang och handel.

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar:

- Förslag till 5 st bostadstomter längs Mälarhusvägen
- Gata
- Huvuddelen av övrig mark övergår till eller förblir naturmark

Bebyggelse

Bostäder

På området närmast Mälarhusvägen planeras 5 fritidshustomter. Tomternas storlek blir c:a 1500 m². Bostadstomterna görs djupa så att byggnaderna kan placeras med avstånd till Mälarhusvägen, där trafiken sommartid kan vara stor.

Kvartersmarken är kuperad, mest i den nordvästra delen, där höjden varierar mellan +3-+6 möh. I de tre sydostligaste tomterna varierar höjden mellan +3-+4 möh.

Följande bestämmelser föreslås:

- Högst 150 kvm byggnadsarea
- Max 45 grader taklutning för huvudbyggnad
- Max 30 grader taklutning för komplementbyggnad
- Huvudbyggnader placeras minst 4 meter från gemensam tomtgräns
- Komplementbyggnader placeras minst 1 meter från gemensam tomtgräns
- Med hänsyn till den kuperade terrängen anges byggnadshöjden i förhållande till 0-planet. Suterrängvåning godtas.
- Byggnadshöjden för komplementbyggnad får högst vara 2,7 meter.

Färdig golvhöjd får inte understiga +3,5 m.ö.h.

Med ledning av undersökningsresultatet föreslås att förekommande lager av något mullhaltig finsand eller matjord som påträffats till 0,1 – 0,5 m djup urschaktas inom planerade byggnadsområden. I området kring bp5 måste befintligt, troligtvis 1,3 m mäktiga fyllnadslagret, som kan bestå av rivningsmassor, urschaktas. Därefter kan erforderlig uppfyllnad ske med friktionsmaterial.

**Detaljplan för Sandby 65:2-5 samt
del av Sandby 64:1 och 64:44**

2020-03-24

Grönstruktur och parker

Huvuddelen av Sandby 65:2 liksom de delar av Sandby 64:1 och 64:44 som ingår i planen planläggs som Natur.

Trafik*Biltrafik*

Bostäderna matas via en väg som går parallellt med Mälarhusvägen. Vägen ska ingå i en gemensamhetsanläggning. Den bör vara minst 4,5 m bred med grusbeläggning. Avsikten med vägen är att undvika tillfart till tomterna över det som används som parkeringsyta, då konfliktrisen kan bli stor när bilar felparkeras. Dessutom fungerar vägen som skydd mot trafik och parkering längs Mälarhusvägen.

Den befintliga vägen, Klittervägen, planläggs som gata. Tanken är att den även i fortsättningen ska ha den befintliga utformningen, dvs en enkel skogsväg. Den betjänar 4 bostadstomter.

Parkering

Parkering ska enligt riktlinjerna för parkering i Simrishamns kommun lösas inom den egna fastigheten.

Bullerskyddsåtgärder

Bullerskydd bedöms inte behövas.

Teknisk försörjning*Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp*

El finns utbyggt i närområdet med en transformatorstation vid Klittervägen.

Bredband via fiber finns i närheten och möjlighet finns att ansluta nya fastigheter.

Kommunalt vatten och avlopp finns i området.

Dagvattenhantering

Dagvatten ska tas omhand på kvartersmark.

Renhållning

Ökrab(Österlens kommunala renhållnings AB) sköter sophämtning inom Simrishamns kommun.

**Detaljplan för Sandby 65:2-5 samt
del av Sandby 64:1 och 64:44**

2020-03-24

Lovplikt**Bygglov**

Någon minskning av bygglovplikten föreslås ej.

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.

En behovsbedömning av det eventuella behovet att upprätta en miljöbedömning med MKB (miljökonsekvensbeskrivning) av detaljplanen enligt 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 5 kap 18 § plan- och bygglagen har gjorts och bifogas planbeskrivningen:

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 5 kap 18 § plan- och bygglagen.

Riksintressen**Riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6§ Miljöbalken**

Detaljplanen medför förändringar inom relativt små ytor för kvartersmark, och dess miljöeffekt bedöms bli liten och lokal. I övrigt ändras kvartersmark för Handels- och restaurangändamål till Natur vilket är positivt och säkerställer områdets tillgänglighet för allmänheten. Sammantaget bedöms miljöeffekterna inte innebära påtaglig skada på riksintresset.

Riksintresse för kustzon enligt 4 kap 4§ Miljöbalken.

Riksintresset för kustzon handlar om naturupplevelser men också bad, cykling, kulturupplevelser, fritidsfiske och strövande. Genom att större delen av planområdet blir Natur istället för kvartersmark för bostadsändamål, kommer allmänhetens tillgänglighet till områdets natur att säkerställas.

**Detaljplan för Sandby 65:2-5 samt
del av Sandby 64:1 och 64:44**

2020-03-24

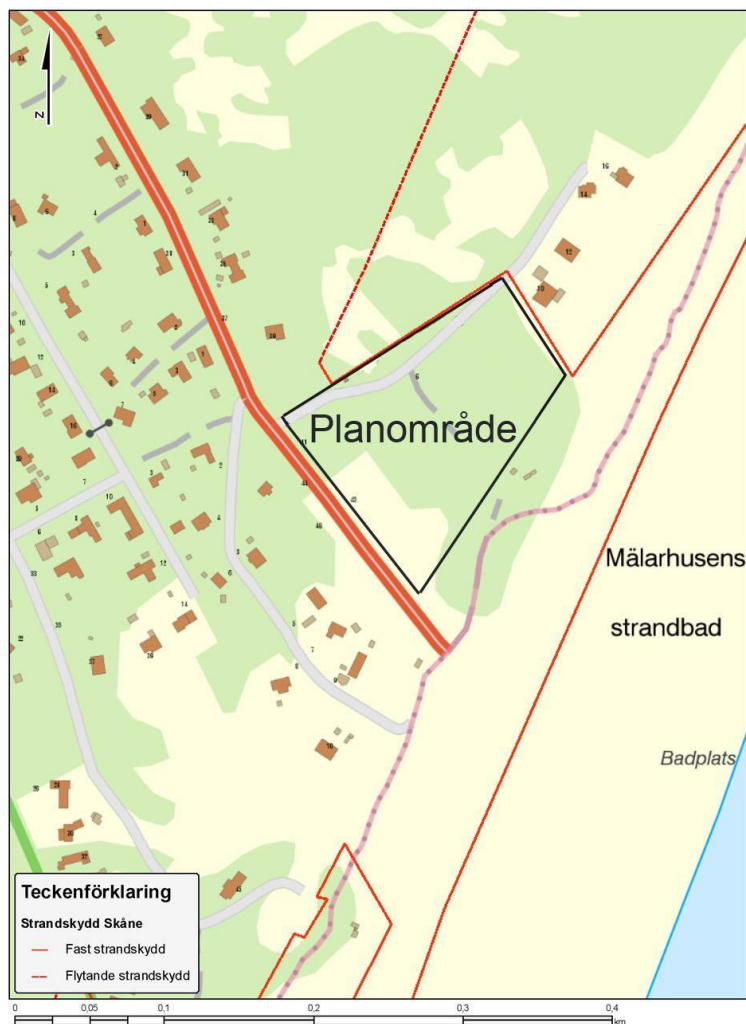
Landskapsbildskydd

Föreslagen komplettering har begränsad påverkan på landskapsbilden. Bebyggelsen placeras i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och vägar.

Strandskydd

Strandskyddet är normalt 100 meter från strandkanten och planområdet ligger på betryggande avstånd från 100 metersgränsen. Norr om planområdet har strandskyddet utvidgats till 300 m med anledning av naturreservatet Sandby backar. I nedanstående bild syns gällande gränser för strandskydd.

Strandskydd Mälarhusen 1_2500



**Detaljplan för Sandby 65:2-5 samt
del av Sandby 64:1 och 64:44**

2020-03-24

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark i planområdet, men kan med fördel införas i de delar av Sandby 65:2 och 64:44 som ska bli naturmark enligt planförslaget.

Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet åberopas det som stadgas i Miljöbalkens 7 kap 18 c§ 1 och 2. Sandby 65:3 har historiskt varit bebyggd med restaurangbyggnad, och området är väl avskilt från strandområdet av dels Mälarhusvägens vändplats och Skåneleden, som går öster om planområdet. Den föreslagna bebyggelsen är samlad intill Mälarhusvägen och utgör en naturlig fortsättning på existerande bebyggelse.

Mark, luft och vatten*Geoteknik*

Enligt utförd geoteknisk undersökning är grundläggningsförhållandena goda. Grundvattennivåerna låg vid undersökningstillfället på mellan 1,5 – 2,5 meter under marknivå. Vid en havsnivåhöjning med 1 meter fram till 2100 riskerar grundvattennivåerna höjas i motsvarande grad. Lägsta höjd för färdigt golv i entréplan sätts till +3,5 för att undvika problem med högre grundvattennivå.

I planområdets sydöstra del finns rivningsrester efter den restaurangbyggnad som rivits. Dessa bör schaktas bort före grundläggning av bostadshus.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormerna för vatten regleras i följande förordning och föreskrifter:

Vattenförvaltningens förordning (2004:660),

Sveriges geologiska undersöknings föreskrifter om miljökvalitetsnormer och statusklassning för grundvatten, SGU-FS 2013:2 samt

Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter om klassificering och miljökvalitetsnormer avseende ytvatten, HVMFS 2013:19.

Dagvatten kommer att ledas till stenkistor på tomtmark och inte beslasta avloppssystemet. Dagvattnet är endast regnvatten som via byggnaders tak kommer att ledas till stenkistorna och så småningom tillföras grundvattnet. Inga förorenande ämnen tillförs grundvattnet.

**Detaljplan för Sandby 65:2-5 samt
del av Sandby 64:1 och 64:44**

2020-03-24

Luftföroreningar

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10).

Regeringen har fastställt miljökvalitetsnormer för utomhusluft för kvävedioxid, svaveldioxid och bly. Om normerna överskrids skall kommunen upprätta ett åtgärdsprogram för att nå normen.

Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Markradon

I samband med den geotekniska undersökningen gjordes även markradonmätning. Utvärderingen på laboratorium gav markradonvärden $< 3 \text{ kBq/m}^3$. De erhållna markradonvärdena ligger inom lågradonintervallet och föranleder inga radonskyddande åtgärder.

Lågriskmark innebär att inga speciella åtgärder mot markradon krävs. Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddad

Hälsa och säkerhet*Vägtrafikbuller*

Följande riktvärden för trafikbuller, enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, ligger till grund för planeringen:

60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.

50 dBA ekvivalent ljudnivå vid en uteplats intill byggnaden.

70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats intill byggnaden.

Bostadshuset kommer att ligga minst 30 meter från Mälarhusvägen och bullernivåerna bedöms inte överskrida riktvärdena med tanke på avstånd, hastighet och naturförutsättningarna. Utbyggnaden omfattar endast fem nya bostäder, vilket medför en liten ökning av trafikmängden.

Natur- och kulturmiljö*Naturmiljö och biologisk mångfald*

Gerell finner i sin rapport om de floristiska och faunistiska värdena inom området att den föreslagna bebyggelsen inte medför förlust av värdefull mark ur naturvårdssynpunkt eftersom det aktuella området redan är påverkat av mänsklig

**Detaljplan för Sandby 65:2-5 samt
del av Sandby 64:1 och 64:44**2020-03-24

aktivitet. Rapporten visar på en relativt artfattig flora inom den föreslagna kvartersmarken.

Över 65% av planområdet ändras från kvartersmark för hotell-, restaurang- och handelsändamål till Natur, vilket är positivt för den biologiska mångfalden och naturmiljön i stort.

Naturområden

Omgivande naturreservat bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kap 15 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning och bygganmälan.

Vatten och avlopp, dagvatten

Föreslagen bebyggelse ligger inom allmänt verksamhetsområde för vatten och spillvatten och VA-enheten i Simrishamns kommun bedömer att den tillkommande bebyggelsen kan ansluta till befintligt nät.

**Detaljplan för Sandby 65:2-5 samt
del av Sandby 64:1 och 64:44**

2020-03-24

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan för genomförande

Detaljplanen beräknas bli antagen under 2020.

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Huvudman för naturmark och vägar inom området är en befintlig vägförening. Huvudman för den intilliggande Mälarhusvägen är staten genom Trafikverket.

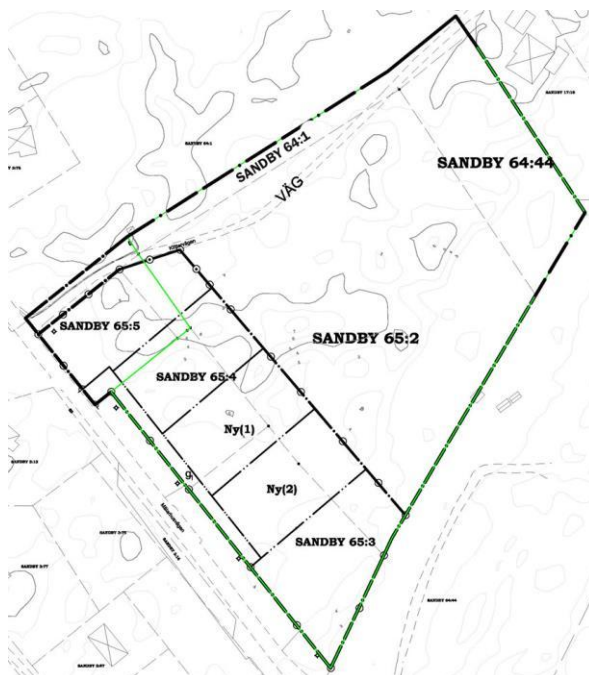
Tekniska frågor

Över planområdet ligger en äldre elledning, som försåg den nu rivna restaurangen med ström. Den ska tas bort, och de nya tomterna ska matas via Klittervägen till det markerade u-området.

Fastighetsfrågor

Planområdet är i sin helhet privatägd.

Planförslaget innebär att det förutom de fyra befintliga fastigheterna inom området bildas 2 st nya bostadsfastigheter samt en gemensamhetsanläggning för tillfart till tomterna. Minsta tomtstorlek är 1200 kvm.. Fastigheterna bildas genom fastighetsreglering.



Detaljplan för Sandby 65:2-5 samt del av Sandby 64:1 och 64:44

2020-03-24

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning	Ny area
Sandby 65:5	452 kvm från Sandby 65:2	139 kvm till Sandby 65:4 88 kvm till ga:1	Bostadsändamål	1405 kvm
Sandby 65:4	462 kvm från Sandby 65:2 139 kvm från Sandby 65:5	219 kvm till ga:1 670 kvm till ny(1)	Bostadsändamål	1297 kvm
Ny(1)	670 kvm från Sandby 65:4 197 kvm från Sandby 65:3 453 kvm från Sandby 65:2	-	Bostadsändamål	1321 kvm
Sandby 65:3	378 kvm från Sandby 65:2	174 kvm till ga:1 879 kvm till ny(2)	Bostadsändamål	1783 kvm
Ny(2)	879 kvm från Sandby 65:3 467 kvm från Sandby 65:2	-	Bostadsändamål	1347 kvm
Ga:1	88 kvm från Sandby 65:5 219 kvm från Sandby 65:4 174 kvm från Sandby 65:3		Gemensam infart	481 kvm
Sandby 65:2		452 kvm till Sandby 65:5 462 kvm till Sandby 65:4 453 kvm till Ny(1) 378 kvm till Sandby 65:3 467 kvm till Ny(2)	Naturmark/väg	9800 kvm
Sandby 64:44	Ändras ej			2498 kvm bef area
Sandby 64:1	Ändras ej			1379 kvm bef area

Fastighetsägarna svarar för alla kostnader för fastighetsreglering.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägarna svarar för alla kostnader i samband med upprättande av detaljplanen samt genomförande av densamma.

Medverkande

I planarbetet har planarkitekterna Eva Ferlinger och David Tufvesson vid samhällsbyggnadsförvaltningen medverkat.

Björn Ask, Planarkitekt