



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Baskemölla 87:22-87:31 (Ekoby etapp 4), Baskemölla, Simrishamns kommun, Skåne län

DNR 2018/1166

Upprättad 2020-12-29

Hur granskningen har bedrivits

Detaljplan för Baskemölla 87:22-87:31 (Ekoby etapp 4) har varit föremål för granskning under perioden 14 november till 5 december 2020. Kungörelsen publicerades i Ystad Allehanda den 14 november 2020. Detaljplanehandlingarna har under granskningstiden funnits tillgänglig på Simrishamns kommuns hemsida, Samhällsbyggnadsförvaltningens foajé, Simrishamns bibliotek, Stadshusets foajé samt sänts till berörda sakägare och myndigheter.

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

Totalt har det inkommit 15 yttranden under granskningstiden.

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

Länsstyrelsens yttrande finns i sin helhet i slutet av dokumentet.

Inkomna yttranden:

Länsstyrelsen, 2020-12-10

Baskemölla etapp 4 ekonomiska förening, 2020-12-14 (fått förlängd svarstid)

Miljöförbundet Ystad-Österlenregionen, 2020-12-04

Kultur- och fritidsnämnden, 2020-12-04

Region Skåne, 2020-11-27

Hyresgästföreningen Skåne, 2021-12-04

Österlen VA, 2020-11-16

ÖKRAB, 2020-11-16

Lantmäteriet, 2020-11-20

Trafikverket, 2020-11-25

E.ON, 2020-11-25

Kommunstyrelsen (förlängd svarstid till 2020-12-16)

SÖRF, 2020-11-18

Gata/park-enheten, 2020-11-17

Sakägare (via Gata/park), 2020-11-17



Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden

Under granskningskedet har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

- Komplettera med genomförandetid på plankartan
- Text om fastighetsplan ska tas bort
- Text i planbeskrivningen om reningsverket som är placerat på kvartersmark och inte inom allmän platsmark
- Förtydliganden i planhandlingarna avseende va-hantering och påverkan på närliggande vattentäkt.
- DDT-förekomst?
- Ingen erinran.

Kvarstående synpunkter på granskningshandlingarna

Myndigheter, statliga verk

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

Kommunala och regionala organ

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

Sakägare och övriga

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

Kvarstående synpunkter på samrådshandlingarna

Myndigheter, statliga verk

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

Kommunala och regionala organ

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

Sakägare och övriga

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

Inkomna synpunkter/yttranden under granskningstiden

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

Länsstyrelsen, 2020-12-10



Hälsa och säkerhet – VA-frågor

Länsstyrelsen hade synpunkter i samrådsskedet gällande VA-frågor och kan konstaterad att planhandlingarna inte redogjort tillräckligt gällande frågan om dricksvatten, avlopps och dagvattenlösningen.

Dricksvatten

I samrådsskedet efterfrågade Länsstyrelsen om en förtydligande redovisning om vilken kapacitet som finns i vattenverket relaterat till antalet anslutna hushåll och om det är fler delar av ekoby, än den nu aktuella detaljplanen, som är anslutna till vattenverket. Länsstyrelsen efterfrågade även gällande hur dricksvattenkvaliteten för de anslutna hushållen säkerställs samt vem som ansvarar för vattenverket beträffande drift och underhåll. Av planhandlingarna går det att utläsa att det genomförs egenkontroll av vattenkvaliteten och som visar att vattnet är tjänligt samt att vattenverket producerar 8 kubik per dygn.

Länsstyrelsen efterfrågar dock en djupare resonemang gällande dricksvattenförsörjningen. Länsstyrelsen kan av planhandlingarna inte utläsa hur man kan trygga långsiktigt tillgången till dricksvatten till anslutna hushåll. Detta eftersom dricksvattenförsörjningen är redan ansträngd i hela kommunen. Planhandlingarna hänvisar också till en bilaga till planbeskrivningen gällande vattenkvaliteten och som Länsstyrelsen inte fått ta del av. Länsstyrelsen menar att kommunens resonemang ska tydlig framgå i planhandlingarna och utan att behöva hänvisa till utredningar och dokumentation utanför planhandlingarna.

Avlopp

Det framgår av granskningshandlingarna att reningsverket finns på plats och kommer att ingå i någon form av gemensamhetsanläggning, men att formen för detta är utreds fortfarande. Inga externa fastigheter ska anslutas till reningsverket. Eftersom en förutsättning för spillvattenhanteringen är att det inrättas en gemensamhetsanläggning, enligt anläggningslagen, bör formerna för detta förtydligas av planens genomförandebeskrivning.

Dagvattenhantering

Länsstyrelsen påpekade i sitt samrådsyttrande om att kunna säkerställa att denna funktion finns kvar över tid bör det vara lämpligt med regleringar genom planbestämmelser på plankartan. Länsstyrelsen kan konstatera att det har inte tillräckligt klargjorts hur dagvatten ska omhändertas. I 9 kap. 12 § PBL finns det t.ex. möjlighet till reglering genom att kommunen inför bestämmelser i detaljplanen om att det krävs marklov för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Enligt granskningshandlingarna bedöms inte planområdet påverka det skyddsområde för vattentäkt, Gladsax hallar, som ligger sydost om planområdet. Länsstyrelsen menar att det inte har framgått tydligt hur kommunen kommit fram till denna slutsats. Planhandlingarna behöver kompletteras med en redovisning över vilken



påverkan som infiltration av dagvatten från planområdet innebär för grundvatten och dricksvattenkvaliteten. Eftersom det även saknas tillräcklig kunskap om markföroreningar inom planområde (eftersom ingen DDT-utredning gjorts) anser Länsstyrelsen att eventuella markföroreningars påverkan på vattentäkten inte är tillräckligt redovisad.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Det framgår av planhandlingarna att inga konstaterade markföroreningar har påvisats inom planområdet, men eftersom fruktodling har bedrivits inom planområdet finns det risk för föroreningar i marken. Kommunen skriver vidare att en DDT-utredning ska genomföras innan planen antas.

Länsstyrelsen konstaterar att frågan om markföroreningar inte har utretts och redovisats tillfredsställande. Länsstyrelsen menar att markens lämplighet ska vara fullständigt utredd i planprocessen. Det ska av planhandlingarna och utredning framgå vilka markföroreningar som är aktuella inom området och vilka efterbehandlingar som krävs för att göra marken lämplig för ändamålet, vilket saknas. För att använda bestämmelsen i 4 kap. 14 § punkt 4 PBL ska det vara säkerställt att marken genom avhjälpandeåtgärder blir lämplig för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. Åtgärderna ska vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta.

Länsstyrelsen kan inte bedöma markens lämplighet för föreslagen åtgärd utifrån risk för människors hälsa och säkerhet och kan komma att kalla in planen för prövning enligt 11 kap. PBL om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet vad gäller markföroreningar.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande *Hälsa och säkerhet (VA-frågor)* och *markföroreningar* enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planhandlingarna kompletteras enligt synpunkterna.

Trafiverket, 2020-11-25

En ansökan om ny anslutning har inkommit till Trafikverket och är beviljad (TRV 2020/64998). Trafikverket anser att tidigare lämnade synpunkter har beaktats.

Lantmäteriet, 2020-11-20

Lantmäteriet noterar att de synpunkter som framförts vid samrådsskedet inte till fullo har tillgodosetts.



Genomförandetid saknas i plankartan. I planbeskrivningen anges att genomförandetiden är 10 år. Utan angivelse på plankartan blir genomförandetiden 15 år enligt 4 kap 23 § PBL från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.

På s. 3 i planbeskrivningen anges att fastighetsplan finns. Vad menas? Lantmäteriet kan inte se att det finns en fastighetsplan, det vill säga nuvarande fastighetsindelningsbestämmelser för området.

På s. 14 i planbeskrivningen anges att reningsverk tillåts att byggas inom markerat område inom allmän plats. Enligt plankartan finns bestämmelsen om reningsverk på kvartersmark för odling.

För redogörelsen gällande fastighetsrättsliga frågor bör det även framgå där om ev. inrättande av gemensamhetsanläggningar för VA m.m.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planhandlingarna kompletteras enligt synpunkterna.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Kommunstyrelsen, 2020-12-16

Ingen erinran eller tillägg.

Gata/park-enheten, 2020-11-17

Vi har fått in synpunkter på att det går mycket folk utmed Gladsaxvägen som har en hastighet om 70 km/h i dagsläget. Vi har därför varit ute på plats och tittat på vägen. Det var när vi kontrollerade det många gående i rörelse och barn på väg från skolan. En ansökan om att få hastigheten sänkt i samband med utbyggnaden av Ekobyn bör sökas hos Trafikverket.

Vi vill även förtydliga att NATUR – innebär att man får sköta naturen på det sätt som behövs och utgör inte ett hinder för utveckling av naturvärdena.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Synpunkterna om hastighet är noterade samt kommentarerna om NATUR.

Miljöförbundet Ystad-Österlenregionen, 2020-12-04

Miljöförbundet har granskat planhandlingarna utifrån om marken är förorenad eller inte. I underlaget till detaljplanen står att undersökning av markföroreningar ska ske innan detaljplanen godkänns.

Miljöförbundet har fått in en provtagningsplan för markundersökning. Rapport med resultat från markundersökningen har inte kommit in till miljöförbundet ännu.

Vid eventuell markundersökning rekommenderar vi att man genom markprovtagning analyserar åtminstone DDT (inkl DDD, DDE) ifall frukt- eller bärödling skett inom området under 1970-talet och tidigare. Inför markprovtagning ska kontakt tas med oss. Vid denna kontakt kommer provtagningsens omfattning diskuteras mera i detalj.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: En DDT-utredning har genomförts av Olida Miljökonsulter AB som visar att det finns förhöjda värden av DDT inom planområdet. En



bestämmelse om att startbesked inte får ges förrän miljöföröreningar har avhjälpt, har lagts till.

Österlen VA, 2020-11-16

Sid 19 Genomförande VA-ledningar: Ev tydliggöra texten: Kommunen varken anlägger eller bekostar va-ledningar eftersom planområdet ligger utanför verksamhetsområde och har enskilt system för vatten, spillvatten och dagvatten.

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp och har ett gemensamt enskilt system för vatten och spillvattenhantering. Dagvatten hanteras även lokalt inom planområdet genom gemensam avledning till en stenkista. Dagvatten inklusive skyfall ska hanteras inom planområdet och får inte ledas till eller påverka omgivande fastigheter.

Granskningshandlingarna föreslår ingen förändring av befintlig enskilda hantering av vatten och avlopp och det finns inga planer på att bygga ut kommunalt vatten och avlopp i området. Kommunalt vatten och avlopp bedöms inte påverkas av detaljplanen. Österlen VA har därför inget annat att erinra.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planhandlingar kompletteras med ett förtydligande gällande va-ledningar.

Kultur- och fritidsnämnden, 2020-12-04

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

Region Skåne, 2020-11-27

Region Skåne har inga synpunkter utifrån sina ansvarsområden.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Ekobyn etapp 4

Sista dagen för yttrande gällande detaljplaneändringen förlängdes till den 14/12 med anledning av två hushålls skrivelse mot det ökade vägglivet på tomten 87:26.

Med anledning av denna har styrelsen haft ett extra möte, innehavare till de inblandade tomterna har haft ett möte, vi har haft ett medlemsmöte och slutligen hade styrelsen ett möte.

Idag finns möjligheten att begränsa husets höjd genom att ange en nockhöjd. Det var önskemålet från första början men då var det inte möjligt. Alla parter är nu överens om att föreslå att höja vägglivet till 5 m och begränsa nockhöjden till 7,5 m.

Styrelsen röstade alla ja till förslaget.

BESLUT: Föreningen önskar ändra i detaljplaneändringen gällande tomt 87:26 till följande: 5 m väggliv och nockhöjd 7,5.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planhandlingar ändras enligt styrelsens beslut.

Sakägare (yttrande inkom via Gata/park), 2020-11-17



Det gäller en önskan/ansökan om hastighetssänkning på den delen av Gladsaxvägen som nu går genom Baskemölla ekoby. Vad jag har fått till mig så skulle en hastighetssänkning ske i när byggnationen startades även på den andra sidan av vägen. Nu står där 4 st kooperativa hyresfastigheter på plats samt två villor. Fler hus är i uppförande.

Hastigheten går från 30 km/h genom Baskemölla till att höjas till 70 km/h på Gladsaxvägen som går genom byn. På båda sidor av vägen finns det barn som passerar från den ena sidan till den andra samt en gångväg/överfart till parkeringen och gången till barnstugan uppe på krönet.

Vi önskar att hastigheten ska sänkas, likt nere genom Baskemölla - och att fartbegränsningen ska gälla upp ovanför infarten till barnstugan parkering.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: En ansökan om hastighetssänkning görs till Trafikverket.

E.ON, 2020-11-25

Vi noterar att ändringar är gjorda enligt våra önskemål, och har således inget att erinra.

ÖKRAB, 2020-11-16

Har inga invändningar under förutsättningen att tillgängligheten till sophämtningen är i enlighet med gällande renhållningsordning

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Synpunkten är noterad.

Hyresgästföreningen södra Skåne, 200-12-04

Inga synpunkter.

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 exploateringsenheten

Katarina Wahlman Stridsman

Planarkitekt