



§ 25

Dnr 2017/34

## Detaljplan för Brantevik 36:2, 36:4 och 36:99, antagande

### Ärendebeskrivning

Fastighetsägarna till Brantevik 36:2, 36:4 och 36:99 har under åren 2008–2010 begärt planmedgivande för bostadsbebyggelse. Under 2011 begärde även fastighetsägare till Simris 16:153 planmedgivande för bostadsbebyggelse inom fastighetens östra del.

Kommunstyrelsen beslutade den 13 april 2011, § 103, att medge planprövning för fastigheterna Brantevik 36:2, 36:4 och 36:99 i ett samordnat planarbete. Vidare beslutade kommunstyrelsen den 17 oktober 2012, § 340, att medge planprövning för Simris 16:153, norr om Styrmansgatan. För detta område beslutades samtidigt att befintligt skogsområde särskilt ska beaktas vid upprättandet av detaljplan. Planprövningen hanterades i ett samordnat planarbete, som sedan har delats upp i två processer efter att Simris 16:153 visat sig vara ett komplext område. Därav prövas nu Brantevik 36:2, 36:4, 36:99 för sig.

Arbetet inleddes med ett gemensamt planprogram som var ute på samråd mellan den 1 september - 10 oktober 2014. Kommunstyrelsen godkände den 6 augusti 2014, § 92, planprogram för fastigheterna Brantevik 36:2, 36:4, 36:99 och Simris 16:153 i Brantevik för programsamråd.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 26 januari 2017, § 19, att godkänna samrådshandlingarna för utskick. Detaljplanen var mellan den 4 februari och den 17 mars 2017 utställd för samråd och under denna period inkom det 18 yttranden. Genom samrådsredogörelsen framgår i huvudsak följande synpunkter:

- Då det redan finns en outnyttjad planreserv för enbostadshus i Brantevik behöver tydligare motiv för ytterligare planläggning för detta ändamål ges.
- För de riksintressen som berör planområdet behöver konsekvens-beskrivningen utvecklas.
- Likaså behöver bullerfrågan förtydligas.
- Den föreslagna 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.
- Det finns en tro om att Simrishamns kommun är en exploatör som ska stå för kostnader i samband med genomförande av detaljplanen, men så är inte fallet. Planmedgivande har sökts av ägarna till de tre fastigheterna och de är på deras begäran som planen tas fram. Följaktligen är det också fastighetsägarna som ska finansiera exempelvis byggnation av gatunätet och nergrävning av luftledning och anläggningsavgifter VA.

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



§ 25 forts

Dnr 2017/34

Samhällsbyggnadsnämnden godkände den 8 juni 2017, § 103, planhandlingarna för granskning. I granskningshandlingarna nr 1 prövades markens lämplighet för ny bebyggelse innehållande friliggande bostadshus (med 9 tomter) samt allmän platsmark i form av lokalgator och en gång- och cykelväg. Planen var ute på granskning under perioden 17 juni - 28 juli 2017. I yttrandet från Miljöförbundet påtalades en risk för DDT-förorening i marken då delar av planområdet består av fruktodling.

Detaljplanen behövde gå ut på en andra granskning då för lång tid gått sedan första granskningsperioden. Den långa tiden beror på att kommunen har avvaktat planarbetet i väntan på undertecknat plankostnadsavtal från samtliga inblandade fastighetsägare.

En DDT-utredning har upprättats av DekaEnviro AB. Den utförda undersökningen visar på förhöjda halter av DDT, kadium, bly, zink och PAH-H. Påvisade halter av DDT överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (bland annat bostäder).

På plankartan har bestämmelse införts om att startbesked inte får ges förrän påtalad markförorening är avhjälp.

Samhällsplaneringsnämnden beslutade att godkänna planhandlingarna för granskning nr 2, den 26 november 2020 § 255. Planen var föremål för granskning under perioden 5 december till den 9 januari 2021. Inkomna yttranden har handlat om att va-situationen behöver förtydligas, plankartan har förtydligats enligt Lantmäteriets synpunkter. Andra synpunkter som inkommit handlar om oro för att Branteviks dikningsföretag ska påverkas negativt. Länsstyrelsen har inte några formella synpunkter på planförslaget utifrån deras prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Detaljplanen prövar markens lämplighet för ny bebyggelse innehållande friliggande bostadshus (med 9 tomter) samt allmän platsmark i form av lokalgata och naturmark. Planbestämmelser inom kvartersmarken reglerar tomtstorlek, utformning och utseende gällande bostadsbebyggelsen. Inom allmän platsmark har en bestämmelse avseende befintlig stenmur införts.

Planområdet omfattas inte tidigare av detaljplan och i översiktsplanen är området utpekade som utbyggnadsområde för bostadsändamål.

Planområdet omfattas av riksintresse för kustzon, turism och rörligt friluftsliv, naturvård samt kulturmiljövård. Området omfattas även av landskapsbildskydd. Planområdet ligger i norra Brantevik och gränsar i öster och norr till bebyggda områden. Området omfattar cirka 1,3 hektar mark. Planområdet utgörs till största del av privatägd mark. Till planområdet hör även delar av den kommunala fastigheten Brantevik 36:6 som utgör kommunal vägmark inom och i anslutning till området. Planprovningen sker genom normalt planförfarande.



§ 25 forts

Dnr 2017/34

Planen var uppe för beslut om antagande den 28 januari 2021 § 9, men blev återremitterad till samhällsbyggnadsförvaltningen för att, ”i samråd med Österlen VA, utreda förutsättningarna för byggnation med anledning av att området är vattensjukt.”

I samråd med Österlen VA har följande frågor utretts:

1. Områdets eventuella risk för att vara vattensjukt
2. Risk för påverkan på Branteviks diktningföretag
3. Spillvattennätets/VA-kapacitetspåverkan
4. Dagvattenpåverkan på omgivande fastigheter

Nedan redovisas svaren på uppkomna frågor:

*1. Områdets eventuella risk för att vara vattensjukt*

En geoteknisk utredning upprättades 2015 (Översiktlig projekterings PM geoteknik, Sweco). Vid denna tidpunkt var även fastigheten Simris 16:153 inkluderad i planområdet och omfattas därför av utredningen. Simris 16:153 har sedan utgått från aktuell planprövning och ingår inte i planområdet.

I den geotekniska utredningen redovisas att grundvattennivåerna är höga inom den sydöstra delen av Simris 16:153. Inom aktuellt planområde redovisas att uppmätta grundvattennivåer inte är höga.

§ 25 forts

Dnr 2017/34



Inom aktuellt planområde bedöms risken för att området skulle vara vattensjukt som låg – däremot ligger fastigheten Simris 16:153 som tidigare var inkluderad i planområdet inom område som kan vara vattensjukt. Det finns därmed ingen risk för att bebygga aktuella område med bostäder sett i frågan om eventuellt vattensjukt område.

Den geotekniska utredningen ger följande rekommendationer:

Förutsättningar för grundläggning av nytt exploateringsområde bedöms som fördelaktigt inom de aktuella fastigheterna. Jordlagren utgörs huvudsakligen av fasta jordlager av sandmorän. Slutligt val av grundläggning kan ske när byggnaders utformning och laster är kända.

I den geotekniska utredningen görs bedömningen att förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten är möjligt inom aktuellt planområdet.

Vidare tar den geotekniska utredningen upp att man generellt inte kan förvänta sig några betydande stabilitetsproblem för planerade konstruktioner.

## 2. Risk för påverkan på Branteviks dikningsföretag

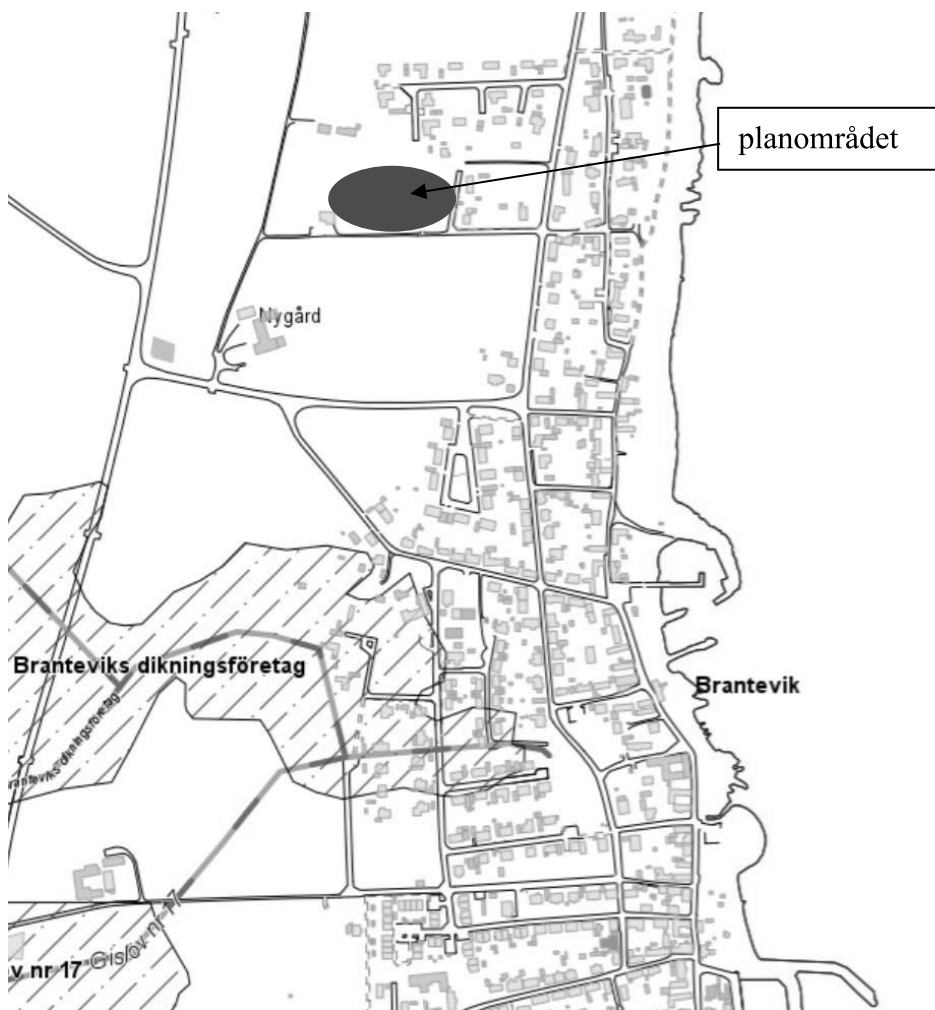
Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:

§ 25 forts

Dnr 2017/34

Det finns två dikningsföretag i Brantevik, Gisöv nr 17 och Branteviks dikningsföretag. Gislov 17 övergår i Branteviks dikningsföretag innan anslutning till kommunal dagvattenledning som slutligen leds ut i Östersjön. Utloppet ligger strax norr om södra hamnen. Dikningsföretagen är inte sammankopplade med spillvattenledningsnätet i Brantevik. Spillvattenledningsnätet ska endast ta emot hushållens spillvatten från toaletter, bad, disk och tvätt. Dagvatten och dräneringsvatten ska ledas till dagvattenledningsnätet.







§ 25 forts

Dnr 2017/34

nät och anläggningar beräknas ha tillräcklig dimension och kapacitet för att hantera de tillkommande hushållen.

#### *Kostnader*

Kostnad för utbyggnad av VA-ledningsnätet ska täckas av intäkterna från anläggningsavgifterna. Fastighetsägare inom verksamhetsområde är avgiftsskyldiga för de vattentjänster som verksamhetsområdet omfattar dvs vatten, spillvatten och dagvatten. Utbyggnaden omfattar sju fastigheter vilket ger följande anläggningsavgifter enligt 2021 års VA-taxa: Anslutning till vatten, spillvatten och dagvatten: 7 st x 126 414 kronor = 884 898 kronor exkl. moms.

Ledningsdragning är ännu inte bestämd och beror till viss del på eventuella anslutningar av andra fastigheter som ligger utanför planområdet.

Enligt översiktlig projekterings PM geoteknik från 2015 förekommer det en del sten och block i de fasta jordlagren i området samt i de undersökta sydöstra delarna ytligt grundvatten. Den geotekniska undersökningen omfattar ett större område än vad aktuellt planområde utgör. Provpunkterna i det område som utgör det aktuella planområdet visar inte på ytligt grundvatten.

Projektstart initieras av samhällsbyggnadsförvaltningen i god tid innan genomförande för att säkerställa att det finns resurser att tillgå på Österlen VA. Projektering och anläggning av VA-ledningar och förbindelsepunkter samordnas.

#### *4. Dagvattenpåverkan på omgivande fastigheter*

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten, spillvatten och dagvatten vilket innebär att varje hushåll inom planområdet ska anslutas till av kommunen upprättade förbindelsepunkter för vatten, spillvatten och dagvatten. Fastighetsägare uppmuntras dock till att ta hand om så mycket dagvatten som möjligt inom den egna fastigheten t.ex. genom infiltration eller genom uppsamling till bevattning. Fastighetsägaren får dock inte avleda eller hantera dagvattnet på så sätt att det medför problem för andra fastigheter.

Fastigheten Simris 16:153 kommer således inte påverkas negativt av dagvatten från planområdet då samtliga fastigheter ansluts till det kommunala dagvattennätet. Eventuellt överflödigt dagvatten kommer då tas upp i dagvattensledningsnätet och kommer inte belasta Simris 16:153.

Den i planen föreslagna bebyggelsen är, i enlighet med 2 kap. 3 § PBL, lokaliserad till mark som är bedöms som lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa, säkerhet och trafik. Avvattning är inte en fråga som regleras i plan men måste lösas i enlighet med kommunens ansvar enligt 6 kap. 18 och 21 §§ PBL. De ändringar av förutsättningarna för avvattning av området

som detaljplanen till viss del medför, är inte av den omfattning att den leder till att

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



§ 25 forts

Dnr 2017/34

avvattningen inte kan lösas.

### **Finansiering**

Plankostnadsavtal är undertecknat av alla inblandade parter. Kostnader faktureras efter det att detaljplanen har antagits.

Kostnader för fastighetsbildning (lantmäteriet) fördelas mellan fastighetsägarna.

Samtliga genomförandeavtal är inkomna och undertecknade av berörda fastighetsägare.

### **Konsekvenser**

Konsekvensen om detaljplanen inte antas är att de föreslagna nio bostadstomterna inte kan styckas av och bebyggas i överensstämmelse med detaljplanens bestämmelser och intentioner.

### **Beslutsunderlag**

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-02-04

Antagandehandlingar (plankarta, planbeskrivning), 2021-01-13 – 2021-01-15

Granskningsutlåtande 2, 2020-02-08

Genomförandeavtal (ett av flera original med identiskt avtalsinnehåll, samtliga exploatörer har undertecknat men på var sitt original)

Överenskommelse om fastighetsreglering (ett av flera original med identiskt avtalsinnehåll, samtliga fastighetsägare har undertecknat men på var sitt original)

Exploateringskalkyl, 2020-11-13

DDT-utredning, 2020-11-03

Översiktlig projekterings PM geoteknik, 2015-11-11

### **Jäv**

Gunilla Tynell (L) anmäler jäv och är inte närvarande vid överläggningar och beslut i ärendet. I hennes ställe tjänstgör Lage Engebo (M).

### **SAMHÄLLSPLANERINGSNÄMNDENS BESLUT**

- Godkänna granskningsutlåtande 2.
- Godkänna planhandlingarna för antagande.
- Godkänna genomförandeavtalet och överenskommelsen om fastighetsreglering.

\_\_\_\_\_

Beslutet expedieras till:

Fastighetsägarna för Brantevik 36:2, 36:4, 36:99, 36:1

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas: