



Detaljplan för Hoby 4:33

I Simrishamns kommun, Skåne län



2018-12-03

SAMRÅDSHANDLING

Söderberg & Ask Arkitektkontor AB
Killebacksgatan 3
276 60 SKILLINGE

ADRESS: 272 80 Simrishamn
BESÖK: Björkegrenska gården, Storgatan 22
TELEFON: Exp 0414-91 90 00
E-POST: kontakt@simrishamn.se

Miljöpåverkan

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

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet omfattar fastigheten Hoby 4:33.

Markanvändning

Området används idag till fiskeriverksamhet. Fastigheten är bebyggd med en lokal för verksamheten, och på fastigheten står ett antal stolpar som används till garnhänge.

Markägoförhållanden

Marken är privatägd.

Geoteknik

Geoteknisk undersökning utfördes av Geosyd AB i oktober 2017. Vid provtagning med skruvborr konstaterades, att marken överst består av 0,2 m något mullhaltig finsand. Därunder består marken av finsand till borrhål djup 3,1 m. Resultatet av den utförda viktsonderingen ger vid handen, att sanden är halvfast lagrad till ca 1,2 m djup och mycket fast lagrad på större djup. Efter avslutade borrhål inmättes en fri vattenyta i borrhålet på 1,2 m djup under markytan.

Efter urschaktning av den mullhaltiga finsanden och uppfyllnad med friktionsmaterial kan grundläggning ske frostfritt med utbredda plattor på uppfyllnaden eller på naturligt mark av sand. Golv på mark kan, sedan urschaktning och uppfyllnad skett enligt ovan, utläggas på ett minst 0,2 m tjockt lager av tvättad makadam på fiberduk alternativt på frigolit och ett dränerande gruslager.

Dagvatten bör avledas från området. Kan detta ej ske måste grundläggning ske över högsta förekommande grundvattenyta. Då marken består av genomsläpplig ”självdrenerande” sand erfordras i detta fall ingen speciell dränering förutom dränerande lager under golv enligt ovan. Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor kan i detta fall infiltreras lokalt via stenkistor.

Vid eventuell schakt under grundvattenytan måste denna avsänkas så att schakt kan ske i torrhet, i annat fall kan besvärande flytjordsfenomen uppstå.

Hydrologi och erosion

Tyréns AB har gjort en erosionsutredning för Spraggehusen. I avsnittet ”Förväntad erosion till följd av klimatförändringar” skriver man:

Den primära effekten av klimatförändringar för kusten är en ökning av havsytans medelvattennivå. Till följd av denna havsnivåhöjning kommer kuststräckan att utsättas för s.k. akut erosion när den kustnära profilen justeras till den nya vattennivån. Omfattningen av erosionen och den resulterande förflyttningen av strandlinjen kan uppskattas med hjälp av den s.k. Bruuns regel. Denna förutsätter att medan havsnivån stiger kommer formen (och därmed lutningen) av den kustnära profilen att bevaras. Havsnivån kommer att helt enkelt agera för att flytta hela kustprofilen uppåt och tillbaka in mot land. Den vertikala förskjutningen ges av havsnivån medan den horisontella förskjutningen erhålls genom att dividera den vertikala förskjutningen med den övergripande lutningen av den aktiva kustnära profilen. Bruuns regel är enkel uppskattning av omfattningen av erosion på grund av havsnivåhöjning.

Den kustparallella sedimenttransporten påverkas inte särskilt av en höjning av havsytan. Mindre förändringar i den kustparallella sedimenttransporten kan uppstå på grund av förändringar i vindmönster och därmed i vågklimatet men de är av mindre betydelse i förhållande till ökningen av akut erosion som förväntas till följd av en höjning av havsytan.

Lutningen på strandprofilen utanför fastigheten har beräknats från sjökort och ligger mellan 1/70 till 1/83. Om man tillämpar Bruuns regel med en havsnivåhöjning på 90 cm och en lutning på 1/70 resp. 1/83 får man en reträtt av kusten på ca 63-75 m. Akut erosion kommer därmed att ge upphov till en genomsnittlig strandlinjere reträtt av i genomsnitt ca 0.8-0.9 m/år fram till år 2100. Denna takt bör dock betraktas i kombination med befintligt ackumulationsmönster vid kusten som sedan 1940 gett en tillväxt på ca 0.21-0.43 m/år. Fram till 2100 skulle en höjning av havsytan i det övre spannet därmed kunna ge upphov till en strandlinjere reträtt på mellan 28-57 m.

SGI har tagit fram ett kustsårbarhetsindex för erosion för området som är den normaliserade summan av förutsättningar för erosion och samhällsvärden (<http://www.swedgeo.se/globalassets/kartor/kartunderlag-produktblad/produktblad-sgikustsarbarhetsindex-erosion.pdf>).

Kustsårbarhetsindex för fastigheten Hoby 4:33 bedöms här som låg till måttlig. Hur detta skall användas för bedömning i olika sammanhang är dock oklart.

SLUTSATSER

SMHI anser att en rimlig övre gräns för en höjning av medelvattenytan till år 2100 är ca 1 m. För kusten vid Spraggehusen innebär detta en höjning av medelvattenytan från dagens nivå med ca 90 cm. MSB:s översvämningskartering

av området visar att det är relativt lågt och att ett framtida havsvattenstånd med 100 års återkomsttid (+2 m) riskerar att översvämma delar av stranden, dock inte planområdet.

Stranden nedanför planområdet är idag ett ackumulationsområde för sand och sedan 1940-talet har stranden vuxit med 15-30 m. En effekt av stigande havsnivå är dock att strandlinjens läge förskjuts bakåt, strandlinjen dras tillbaka. Detta kompenseras till viss del av den pågående ackumulationen av sand men det är möjligt att strandlinjereträtten till år 2100 kan bli ca 28-57 m. Planområdet ligger idag ca 80 m från strandlinjen.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för friluftsliv

Området berörs av Riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6§ Miljöbalken.

I 3 kap MB redogörs för grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Riksintresseområdena angivna i 3 kapitlet är utsedda av de centrala myndigheterna som beslutar om riksintressebeskrivningarna, i dessa finns värdebeskrivningar där det anges vilka värden i området som är utmärkande och inte ska skadas.

Riksintressena 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. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Riksintresse för turism och rörligt friluftsliv

Området berörs av Riksintresse för turism och rörligt friluftsliv enligt 4 kap 1,2§ miljöbalken.

Riksintresset innebär att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om

1. Det inte möter något hinder enligt 2-8§§ MB och
2. Det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden

Strandskydd

Områdets omfattas inte av förordnande för landskapsbildsskydd, och strandskyddet är hävt för planområdet. Vid ny planläggning träder strandskyddet tillbaka med automatik varför strandskyddet behöver upphävas på nytt inom planområdet.

Vattenskyddsområde

Området berörs inte av vattenskyddsområde.

Natura 2000

Området berörs inte av Natura 2000.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan vann laga kraft 2017-03-15.

Planområdet ligger inom pausområde 1A Kyhl/Mälarhusen och översiktsplanens ställningstagande 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.*
- *Till synes små ingrepp riskerar 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

Gällande detaljplan som vann laga kraft 1998-10-29 med ett tillägg 2004-04-23, och anger användningen av fastigheten Hoby 4:33 till kvartersmark för "Fiskeverksamhet i liten skala".



Genomförandetiden för gällande detaljplan gick ut 2009-04-23.

Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Ålafiske har förekommit i området under lång tid i Spraggehusen/Örnahusen. Nuvarande ägare till ålafisket har bedrivit den sedan 1950-talet.

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.

Fornlämning 27 i Östra Hoby socken finns i närheten av planområdet, intill fastigheten Hoby 4:6. Fornlämningarna är högar från yngre bronsåldern, som undersöktes 1936 och återställdes sedan.



I Länsstyrelsens kulturmiljöprogram ligger planområdet inom den s.k Skånelinjen eller Per Albin-linjen, som omfattar de områden där försvarsanläggningar av typ betongbunkrar byggdes med början 1939. Inom eller i närheten av planområdet finns inga sådana bunkrar.

Natur

Mark och vegetation

Fastigheten är sånär som på en pil längs vägen i sydost obevuxen och består av en gräsyta.



Befintlig byggnad. I tomtgränsen mot söder och den samfälliga vägen står en pil.



De höga stolparna är garnhängen. I bakgrunden syns närmaste grannhus.



Från bäckens utlopp i havet mot planområdet



Stranden söder om planområdet mot öster

Service

Inom området eller i dess närhet finns ingen service.

Tillgänglighet

Planområdet har bra tillgänglighet.

Gator och Trafik

Områdets 17 fastigheter matas från kustvägen, väg 1500, via Spraggehusvägen, som enligt gällande detaljplan avslutas med en vändplan, som dock inte är byggd, vid den nordöstra gränsen. En samfällad väg, Hoby s:1 ligger längs områdets sydöstra gräns. Den samfällda vägen är sommartid en frekventerad gång- och cykelled, som efter Hoby 4:33 viker in på fastigheten Hoby 4:6 och fortsätter mot sydväst.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik, lokalbuss, finns längs väg 1500, Örnahusvägen.

Störningar

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande som trädde i kraft den 1 juni 2015 innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverket gällande ljudnivåer inomhus. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA (decibel, mått för ljudstyrka) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För bostäder om högst 35 kvadratmeter bör bullernivån 65 dBA ekvivalent ljudnivå kombinerat med uteplats om högst 50 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskridas.

Trafiken i området är begränsad och bedömningen är att planförslaget inte kommer att medföra ökade störningar inom området.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och avlopp är utbyggt och finns i samfälligheten s:1 och viker av över Hoby 4:33 söderut.

E.on är nätägare för eldistributionen. I planområdets norra hörn finns en 400 kV luftledning som kräver ett säkerhetsavstånd på 2 meter till bebyggelse.

PLANFÖRSLAG

Områdets övergripande gestaltning och disposition

Planen syftar till att ändra användningen från Fiskeriverksamhet i liten skala till Bostadsändamål och ge möjlighet till om- och tillbyggnad av befintlig byggnad, alternativt nybyggnad.

Bebyggelse

Bostäder

Planförslaget innefattar en bostad inom fastigheten Hoby 4:33. Utformningen föreslås bli samma som de som gäller för bostäderna i samma kvarter i gällande detaljplan. Byggnadshöjden sätts till 3,5 m för huvudbyggnad och 2,7 m för sidobyggnad. Takvinkeln får vara 45 grader för huvudbyggnad och 10 grader för sidobyggnad. Största sammanlagda byggnadsarea får vara 150 m². Färdigt golv i byggnad får ligga på lägst +3,0 m.

Huvudbyggnad ska i huvudsak ha putsade fasader och tak av svart papp eller plåt.

Grönstruktur och parker

Planförslaget omfattar inte parkmark.

Trafik

Biltrafik

Planområdet är tillgängligt för biltrafik från kustvägen via Spraggehusvägen och den samfällda vägen längs den sydöstra gränsen. Trafiken kommer knappast att öka på grund av planförslaget.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik förekommer frekvent under framför allt sommarmånaderna längs den samfällda vägen i planområdets sydöstra gräns.

Parkering

Parkering ska ske inom kvartersmark.
Parkeringsnorm för Simrishamns kommun gäller.

Bullerskyddsåtgärder

Inga bulleskyddsåtgärder krävs.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp är utbyggt och finns i samfälligheten s:1 och viker av över Hoby 4:33 söderut.

E.on är nätägare för eldistributionen. I tomtens norra hörn finns en luftledning på 400 kV med krav på 2 meter säkerhetsavstånd till byggnader.

Dagvattenhantering

Dagvatten ska tas omhand på tomten.

Lovplikt

Bygglov

Någon minskning av bygglovplikten föreslås ej.
Planavgift ska ej tas ut för bygglov inom fastigheten Hoby 4:33.

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.

Med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar är bedömningen 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 turism och rörligt friluftsliv

Planförslaget är restriktivt såtillvida att ingen ny mark tas i anspråk för exploatering och de möjliga förändringar av befintlig bebyggelse som medges, bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Riksintresse för friluftsliv

Befintlig användning av planområdet kommer att upphöra på grund av de restriktioner som införts för ålafiske. Platsen är idag inte tillgängligt för allmänheten, och en ändring till bostadsändamål innebär ingen ändring i det avseendet. Området ligger i en bostadsmiljö, och den fysiska förändringen som kan komma bedöms inte vara till men för friluftslivet i området. Området på andra sidan den samfälliga vägen används idag också för fiskeverksamhetens ändamål, och detta område, som bedöms vara viktigare för friluftslivet, kommer att göras mer tillgängligt.

Strandskydd

I miljöbalken 7 kap. 18 § anges att om strandskyddet har upphävts för ett område i detaljplan enligt plan- och bygglagen, gäller strandskyddet åter om området upphör att omfattas av detaljplanen eller detaljplanen planläggs på nytt. För att upphäva strandskyddet krävs att särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap 13-18 §§ ska finnas och en fri passage utmed stranden ska alltid finnas kvar.

Särskilda skäl till att det återinförda strandskyddet enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken bör upphävas för område planlagt för kvartersmark samt den egenskapsbestämda ytan för parkering n₁ inom naturmark:

1. *Planområdet har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.*
2. *Bebyggelsen i planområdet är avskild från området närmast havet då ytan närmast planområdet mot sydost är samfällig mark där Skåneleden passerar och är tillgänglig för allmänheten.*

Mark, luft och vatten

Geoteknik

Fastigheten Hoby 4:33 är redan bebyggd och fastigheten ligger på mellan +2,40 och +3,08 m ö h, ungefär samma nivå som alla grannfastigheterna i frontlinjen mot havet. Omgivande detaljplaner har medgivit bostadshus i samma belägenhet, avståndet till havet och höjd på färdigt golv. I detaljplanen anges lägsta nivå på färdigt golv till +3.0m.

Luftföroreningar

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

Regeringen har fastställt miljö kvalitetsnormer 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.

Vatten

Havet utanför planområdet håller enligt VISS vattenkarta måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Östersjön lider av både övergödning och andra miljögifter. Prognos säger att det finns en risk för att varken god ekologisk eller kemisk status kommer att uppnås till år 2021.

Grundvattnet, som hämtas från vattentäkten Hamnabro, håller både god kvalitativ och kvantitativ status. Enligt prognos bedöms den kvantitativa tillgången vara god år 2021. Bedömningen av statusen är preliminärt av låg tillförlitlighet både för kvalitet och kvantitet.

Planförslaget bedöms inte påverka grundvattnet negativt då någon ny byggrätt inte medges utan planen syftar åt att ändra användning av befintlig byggnad. Vid eventuella markingrepp är det viktigt att ej schakta för djupt samt att möjliggöra för lokal dagvattenhantering. Även om planområdet avvattnas ut i havet är infiltration som kan verka fördröjande vid flödestoppar att föredra istället för att leda bort vattnet i eventuella dagvattenbrunnar.

Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som lågriskområde. (Lågriskmark 0-10 kBq/m³, normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³.)

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

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)

Invid planområdet är biltrafiken ytterst begränsad i antal och med begränsad hastighet varför bedömningen är att gällande riktvärden inte överskrids inom planområdet.

Elektromagnetiska fält

I planområdets norra hörn finns en 400 kV luftledning.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Bedömningen är att planförslagets påverkan på naturmiljön och den biologiska mångfalden är minimal.

Kulturmiljö

Befintlig byggnad kan komma att byggas om och byggas till, alternativt kan byggnaden rivras och ersättas med en ny bostad.
Befintliga garnhängen kommer att tas bort.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Planförslagets boendetillskott bedöms inte medföra ökade krav på service..

Tillgänglighet

Kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade ska beaktas. 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.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under 2019.

Fastighetsfrågor

Planområdet består av en fastighet med en ägare, och inga förändringar kommer att göras som kräver lantmäteriförrättningar eller dylikt.

Ekonomiska frågor

Ägaren till fastigheten Hoby 4:33 svarar för alla kostnader för framtagande av detaljplan samt de eventuella lantmäterikostnader som uppstår i samband med genomförandet av detaljplanen.

Om det uppstår kostnader för ändring eller flyttning av tekniska installationer för el, tele o d i samband med genomförandet, svarar samma ägare också för dessa.

Planavgift ska ej tas ut vid bygglov på fastigheten Hoby 4:33.

Tekniska frågor

Inom planområdet finns ett markreservat för underjordiska allmänna ledningar.

Genomförandetid

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

Medverkande

Planförslaget har upprättats av Björn Ask, Söderberg & Ask Arkitektkontor AB.

I planarbetet har planarkitekt David Tufvesson, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Simrishamns kommun medverkat.

Björn Ask

Planarkitekt