



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Mellby 96:8 och 96:9

DNR 2018/417

Upprättad 2021-11-03

Hur granskningen har bedrivits

Förslag till detaljplan för Mellby 96:8 och 96:9 har varit föremål för granskning under perioden 5 december 2020 – 9 januari 2021. Kungörelsen publicerades i Ystad Allehanda den 5 december 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 13 yttranden under granskningstiden.

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

Inkomna yttranden:

Länsstyrelsen Skåne, 2021-01-20 (förlängd svarstid)

Tele2, 2020-12-02

Trafikverket, 2020-12-07

Lantmäteriet, 2020-12-07

Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund SÖRF, 2020-12-04

Kommunstyrelsen Simrishamns kommun, 2020-12-10

Gata- och parkenheten Simrishamns kommun, 2020-12-16

Kultur- och fritidsnämnden Simrishamns kommun, 2020-12-15

ÖKRAB, 2020-12-29

Österlen VA, 2021-01-07

Ystad-Österlenregionens miljöförbund, 2021-01-08

Region Skåne, 2021-01-08

Sakägare 1, 2021-01-08



Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden

Under granskningskedet har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

- Nedtoning av grundkartan
- Påverkan av riksintressen
- Dricksvattenförsörjning
- Markföroreningar och vidare utredningar
- Buller
- Farligt gods
- Dagvatten
- Trafik till och från planområdet
- Teknisk försörjning
- Servitut och ledningsrätt
- Bebyggelsens placering och utformning

Under samrådet har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

- Buller
- Markföroreningar
- VA-situationen
- Dagvatten
- Fastighetsbildning
- Trafiksituationen
- Bebyggelsens utformning och placering



Inkomna synpunkter/yttranden under granskningstiden

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

Länsstyrelsen Skåne, 2021-01-20 (förlängd svarstid)

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftslivet (3 kap. 6 § MB), totalförsvaret (3 kap. 9 § MB), rörligt friluftsliv (4 kap. 2 § MB) samt för högexploaterad kust (4 kap. 4 § MB). Av planbeskrivningen framgår att det under rubriken *Konsekvenser* redogörs för hur planförslaget bedöms påverka riksintressena. Länsstyrelsen kan inte se att planbeskrivningen innehåller någon sådan redovisning, varför planhandlingarna behöver kompletteras i detta avseende.

Miljö kvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet - dricksvattenförsörjning

Planbeskrivningen anger att planen kan antas först när reningsverket i Kivik är i drift och en ökad vattenkapacitet är tillgänglig. Reningsverket beräknas vara i drift till årsskiftet 2020/2021 och en ökad vattenkapacitet beräknas vara tillgänglig tidigast sommaren 2021. Länsstyrelsen bekräftar att detta är en förutsättning för antagandet av detaljplanen. Kommunen behöver därför visa att detta är säkerställt vid ett antagande av planen.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

En översiktlig markmiljöteknisk utredning har utförts för det aktuella området. Utredningen konstaterar vissa föroreningar inom området, samt att föroreningssituationen behöver belysas ytterligare för att det ska vara möjligt att ta ställning till behovet av saneringsåtgärder. Planbestämmelse finns som för hela planområdet anger att bygglov inte får ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar slutgiltigt har avhjälpats.

Länsstyrelsen vill påminna om att en villkorsbestämmelse enligt 4 kap. 14 § punkt 4 PBL förutsätter att marken genom avhjälpandeåtgärder blir lämplig för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. För att skapa förutsättningar för att detaljplanen ska kunna genomföras bör åtgärderna vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta. Enligt PBL 4 kap. 32§ får detaljplanen inte heller vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte. Om inte någon förorening föreligger inom ett visst område bör därför inte heller någon planbestämmelse om villkorat bygglov finnas i denna del.

Utifrån detta rekommenderar Länsstyrelsen att vidare utredning om markföroreningarnas omfattning och innehåll sker inom ramen för det fortsatta planarbetet. Med tanke på konstaterade kolväten ser Länsstyrelsen exempelvis behov av provtagning av grundvattnet och markprover i djupnivån kring grundvattenytan.



Buller

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att bullerutredningen är framtagen med prognosår 2030. Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska bullerutredningar ta hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Trafikverkets senaste basprognos sträcker sig till 2040. Länsstyrelsen menar att bullerutredningen därför bör utgå ifrån den senaste basprognosen för 2040.

Risker – farligt gods

Planhandlingarna anger att väg 9 ligger på ett avstånd av cirka 40 meter från planområdet. Eftersom bostadsbebyggelsen ligger inom uppmärksamhetsavstånd för väg med transport av farligt gods anser Länsstyrelsen att kommunen behöver förtydliga vilket underlag som ligger till grund för bedömningen att väg 9 inte utgör en risk för framtida boende inom planområdet. Länsstyrelsen menar att en platsspecifik bedömning behöver vara utgångspunkten för kommunens ställningstagande.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

- *Planhandlingarna kompletteras genom att förtydliga under Konsekvenser hur planförslaget kan påverka riksintressen.*
- *Reningsverket är i drift och den planerade dricksvattenledningen från Brösarp kommer att stå klar innan sommaren 2022.*
- *En fördjupad miljöundersökning har genomförts Kommunens bedömning är att rapporten visar på att detaljplanens bestämmelser om avhjälpande åtgärder innan bygglov är tillräckliga.*
- *I Trafikverkets basprognos för 2040 beräknas den årliga ökningen av trafik vara 1 % per år. Planhandlingarna har kompletterats gällande buller.*
- *Planhandlingarna har förtydligats med underlag för bedömning av väg 9 gällande farligt gods.*

Trafikverket, 2020-12-07

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna och har inga synpunkter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Yttrandet är noterat.

Lantmäteriet, 2020-12-07

Grundkartan bör tonas ner för att bättre framhäva gränser och bestämmelser i plankartan. I övrigt har Lantmäteriet ingen erinran ur fastighetsbildningssynpunkt.



*Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:
Noterat, grundkartan har justerats i enlighet med yttrandet.*

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund SÖRF, 2020-12-04

Räddningstjänsten har inget att erinra.

*Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:
Yttrandet är noterat.*

Kommunstyrelsen Simrishamns kommun, 2020-12-10

Utifrån redovisade granskningshandlingar framförs inga erinringar.

*Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:
Yttrandet är noterat.*

Gata- och parkenheten Simrishamns kommun, 2020-12-16

Gata- och parkenheten efterlyser en redovisning av hur fastigheten planeras fördröja den ökade mängden dagvatten som uppstår i och med att en större andel yta tillåts hårdgöras, enligt detaljplanen, i förhållande till nuvarande hårdgörningsgrad på fastigheten.

Om tanken är att tillåta flerbostadshus på fastigheterna så vore det bra med ett resonemang kring den ökade trafiken till och från fastigheten i planbeskrivningen.

*Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:
Den maximala hårdgörningsgraden sänks från 70% till 50%.
Resonemang kring den ökade trafiken till och från området har tydliggjorts i planbeskrivningen.*

Kultur- och fritidsnämnden Simrishamns kommun, 2020-12-15

Arkeologen vid Österlens Museum har granskat handlingarna och finner inget arkeologiskt att erinra med hänvisning till att det på sida 15 i handlingarna står att man ska avbryta markarbetena om arkeologiska lämningar påträffas. Dock ska det påtalas att Kivik är ett mycket fornlämningsrikt område och att exploateringsområdet ligger i närheten av ett gravfält med okänd omfattning (L1990:6084 Gravfält).

*Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:
Yttrandet är noterat.*



Österlen VA, 2021-01-07

Sid 9 Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten, spillvatten och dagvatten. Allmänna ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten ligger längs med planområdets östra gräns. Mellby 96:9 är redan ansluten till allmänt VA, anslutning via ledningarna som ligger inom planområdets östra sida.

Sid 11 Teknisk försörjning samt dagvattenhantering.

Befintliga VA-ledningar inom planområdets östra sida används och behöver därför vara kvar och skyddas. Beroende på antalet hushållsenheter som kommer att byggas inom planområdet kan befintliga VA-ledningar behöva läggas om till större dimensioner.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt dagvatten vilket innebär att det dagvatten som inte kan infiltreras eller på annat vis omhändertas lokalt inom fastigheterna kan ledas till det allmänna dagvattenledningsnätet. Planförslaget medger en förhållandevis hög hårdgöringsgrad som medför färre icke hårdgjorda ytor som kan nyttjas för infiltration av dagvatten. Österlen VA förespråkar att så mycket dagvatten som möjligt tas om hand inom fastigheterna genom infiltration eller fördröjning. Cirkulära lösningar och återanvändning av vatten uppmuntras generellt där t.ex. dagvatten kan återanvändas till spolvatten och bevattning. Dagvatten kan samlas upp i tunnor eller planteringar för att användas till bevattning. Parkeringsytor kan lämpligen utföras i genomsläppliga material som t.ex. gräsarmering, grus eller plattor som medger viss infiltration.

I dagsläget saknas vattenkapacitet för att försörja den planerade byggnationen. Projekt pågår dock där dricksvatten från Brösarp i Tomelilla kommun ska kunna levereras till vår norra kommun del inklusive Kivik. Enligt nu gällande tidsplan beräknas dricksvatten från Brösarp vara tillgängligt i Kivik sommaren 2021 men det finns tveksamheter till att denna tidsplan kommer att hålla. Avloppsreningsverket i Kivik har byggts till för att kunna möta ny byggnation och ska enligt tidsplan vara i full funktion årsskiftet 2020/2021. Berörda pumpstationer bedöms kunna hantera det flöde som den nya byggnationen medför. Vid eventuellt behov av en uppgradering finns kapacitet att nyttja mer elkraft.

Ledningsnätet i Kivik har undersökts. Ledningsnätet har sina begränsningar både till dimension och status vilket medför att åtgärder behöver utföras för att kunna hantera alla tillkommande byggnationer inom Kiviksområdet. Åtgärder är planerade och består bl.a. av omledning av spillvatten från Vitaby samhälle för att avlasta överbelastade ledningssträckor på Kivik samt uppdimensionering av befintliga ledningssträckor. Det finns ingen exakt tidsplanering för åtgärdernas genomförande men som helhet beräknas de vara färdiga inom en 5 års period.

Sid 9 Planförslag

Det framgår inte tydligt hur många hushållsenheter detaljplanen kan medföra. Enligt illustrationskarta skulle detaljplanen kunna medge totalt 8 lägenheter. Antalet hushåll avgör



huruvida kapacitetshöjande åtgärder behövs på VA-ledningsnätet och bör därför i god tid innan byggnation påbörjas meddelas Österlen VA.

Sid 15 Servitut

Ledningsrätt behövs för att skydda befintliga VA-ledningar inom planområdet. Huvudman och tillika ledningsägare, Simrishamns kommun bör se till att arbetet med att bilda ledningsrätt initieras.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

*Befintliga ledningar skyddas genom ett u-område
Den maximala hårdgörningsgraden sänks från 70% till 50%. Fastighetsägaren är inte främmande till att samla upp dagvatten för att använda till bevattning.
Planhandlingarna har kompletterats gällande vattenkapacitet och ledningsnät.*

Region Skåne, 2021-01-08

Region Skåne har inga synpunkter utifrån sina ansvarsområden.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Yttrandet är noterat.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Tele2, 2020-12-02

Tele2 har inget att erinra.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Yttrandet är noterat.

ÖKRAB, 2020-12-29

Ökrab har inget att invända under förutsättning att området planeras så att sophämtning kan utföras i enlighet med gällande renhållningsordning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Yttrandet är noterat.

Ystad-Österlenregionens miljöförbund, 2021-01-08

Miljöförbundet har granskat planhandlingarna utifrån om marken är förorenad eller inte.

Markföreningar

Provtagningar finns, men ej tillräckligt omfattande:



Detaljplaneområdet behöver utredas ytterligare innan det går att ta fram en riskbedömning som kan ligga till grund för en uppskattning av omfattningen av de åtgärder som krävs för planlagt ändamål. Innan detta går det inte, utan att spekulera, att göra bedömningen om fastigheten går att göra lämplig för planerat ändamål.

Miljöförbundets bedömning kan komma att ändras allt eftersom ny information inkommer.

I Sweco:s utredning 2014-03-21 står under punkten 12 på sidan 5 att fler prover (som var tagna) skulle analyseras för att få reda på mer om eventuella markföroreningar. Dessa resultat har miljöförbundet inte sett.

*Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:
Planförslaget har kompletterats med en fördjupad miljöteknisk markundersökning. Utredning påvisar markföroreningar inom planområdet.
Planbestämmelse i enlighet med 4 kap. 13 § PBL, om att bygglov inte får ges förrän markens lämplighet harsäkerställts genom att markföroreningar slutgiltigt har avhjälppts., finns i plankartan.*

Sakägare 1, 2020-01-08

Jag yrkar på följande förändringar i detaljplanen.

Jag begär och det av största vikt att byggnaderna flyttas västerut mot Fabriksgatan i linje med fastigheten 96:10. Vilket kommer att innebära att byggnaden gränsande till min fastighet kommer att ligga i linje med mitt garage mot öster, detta innebär att min trädgård blir mindre exponerad. Detta är av STÖRSTA vikt. Det är tillräckligt att byggnaden är 9 m hög och att 34% av fastigheten är bebyggd. Angränsande fastighet är bebyggda med 25%.

Jag begär även att närmast liggande balkonger inte ska få gå in på prickad mark. Föreslår indragna balkonger eller franska balkonger. Balkonger är lämpliga mot Fabriksgatan, här är sol hela dagen. Nu begärda ändringar skall införas som planbestämmelse.

Jag begär att in och utfart förbjuds från Mellby 96:8 södra del. Detta skall införas som planbestämmelse.

Jag vill att fastighetsägaren å sin mark uppför plank 1;8 m högt mot Mellby 96:12, på så sätt kommer insynen att minska för båda fastigheterna. Detta skall införas som planbestämmelse.

Som ägare till Mellby 96:12, förväntar jag att byggnaden uppförs med omsorg trots sin storlek. Förslagsvis tegelfasad och papptak.

Ser fram emot att fastigheten bebyggs och att mina krav tillgodoses. Förutsätter att fastighetens ägare får ta del av mina krav. Emotser även vad som tillförs ärendet inför beslut.



Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Byggnaderna kan komma att placeras i linje med varandra, men möjligheten ges att för en förskjutning i enlighet med plankartan. Bakgrunden i detta är att spegla omkringliggande bebyggelse. Det är endast mot Fabriksgatan som balkongerna får skjuta ut över prickmark. Själva utformningen av balkongerna regleras inte i detta skede. Ett in- och utfartsförbud har lagts till, däremot regleras inte uppförandet av plank. Byggnaders utformning gällande fasad och tak är reglerat i detaljplanen. Val av fasad och tak speglar omkringliggande bebyggelse. Se planbestämmelse "Huvudbyggnad ska utformas med fasad av ljus puts eller tegel och med rakt sadeltak av tegelpannor eller falsad plåt i svart, grå eller röd kulör". Fastighetsägaren kommer att ta del av ditt yttrande.



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
Planeringsenheten

Oscar Karlsson
Planarkitekt