



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Vipan 2 i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

DNR 2018/135

Upprättad 2019-05-27

Hur samrådet har bedrivits

Förslag till detaljplan för Vipan 2 i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län har varit föremål för samråd under perioden 10 december 2018 till och med 18 januari 2019. Kungörelsen och kallelse till samrådsmötet publicerades i Ystad Allehanda den 8 december 2018. Detaljplanehandlingarna har under samrådstiden funnits tillgänglig på Simrishamns kommuns hemsida, Stadshusets foajé, Simrishamns bibliotek samt sänts till berörda sakägare, kommunala förvaltningar och myndigheter. Samrådsmöte hölls den 14 januari 2019, närvarade gjorde tjänstepersoner från Simrishamns kommun samt projektägaren. Samtalet handlade om planärendet och fortsatt process.

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Det har totalt kommit in 10 yttranden.

Yttranden som inkom under samrådstiden har sammanfattats och besvaras i detta dokument av samhällsbyggnadsförvaltningen. Längre yttranden har förkortats och sammanfattats och för enkelhetens skull ges i vissa fall delkommentarer från samhällsbyggnadsförvaltningen.

Inkomna yttranden:

Länsstyrelsen (2018-12-20)

Lantmäteriet (2019-01-10)

Trafikverket (2018-12-20)

Räddningstjänsten (2018-12-10)

Kommunstyrelsen (2019-01-24)

Byggnadsnämnden (2018-12-20)

Kultur- och fritidsnämnden (2019-01-10)

Samhällsbyggnadsförvaltningen, VA-avdelningen (2018-12-20)

Socialförvaltningen (2018-12-07)

Fastighetsägare till Illern 7, Preem AB (2019-01-18)



Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden

Under samrådet har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

- Bullerrikvärden från Storgatan/väg 9
- Behovet av dagvattenutredning som redovisar dess påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten
- Frågor kring hur markföroreningssituationen ser ut
- Tolkning av plankarta och illustration
- Förtydliganden angående planförfarande
- Områdets möjlighet att ansluta till det kommunala vatten- och avlopps nätet
- Texter som sammanfattar utredningar ska förtydligas
- Angöring till fastighet från trafikverkets väg 9/Storgatan
- Vara medveten om att det finns fornlämningar i området

Under planprocessens gång kommer planförslaget kompletteras med olika utredningar

Inför upprättandet av granskningsförslaget bedöms följande utredningar sammanfattningsvis kompletteras till planhandlingarna:

- Utredning gällande markföroreningar förtydligas med vilka delar som har undersökts och om de är sanerade för känslig markanvändning, bostäder, samt kompletteras med undersökning för den del som avses rivas där det har pågått bilservice med bedömning om vilka eventuella åtgärder som krävs för att kunna bygga bostäder på platsen.
- Dagvattenutredning som redovisar hur vattnet ska tas omhand på fastigheten, hur översvämningens risken ska hanteras och hur planförslaget kan komma att påverka miljökvalitetsnormerna.

Revideringar i planhandlingar inför fortsatt arbete

Efter samrådet har planhandlingarna reviderats i följande avseenden:

- Texter om buller förtydligas i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om planförfarande.
- Text från kultur- och fritidsnämnden tas med under rubriken *Arkeologi* i planbeskrivningen.
- Illustrationer kompletteras och tydliggörs.
- Planbeskrivningen kompletteras med text angående dagvattenhantering.
- Planbeskrivningen kompletteras med tydligare beskrivning av hur bullersituationen ska hanteras.



- Förtydliganden i planbeskrivningen att det finns kapacitet för vatten och avlopp.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att trafikverket ska godkänna detaljutformningen av anslutning till trafikverkets väg.
- Plankartan revideras så att den blir tydlig.

Inkomna synpunkter/yttranden under samrådstiden

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

Länsstyrelsen

Förenlighet med ÖP/GY

Länsstyrelsen bedömer att planen har stöd i gällande ÖP. Länsstyrelsen bedömer att planen inte har stöd i Länsstyrelsens granskningsyttrande.

Länsstyrelsens rådgivning

Förfarande

Det ska av planhandlingarna tydligt framgå i vilket förfarande som planhandlingarna ska tas fram.

Planteknik

Flera planbestämmelser saknar sin beteckning på plankarta.

Tydlighetskravet

Länsstyrelsen anser att det ska gå att utläsa och förstå slutsatser och bedömningar av genomförda utredningar i planhandlingen och anser att dessa behöver av tydlighetsskäl bättre redovisas inför framtagandet av granskningshandlingar.

Länsstyrelsens formella synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

Markföroreningar

Det framgår inte om marken som fram till idag använts för bilservice och som avses rivas har varit föremål för den genomförda provtagningen av markföroreningar. Länsstyrelsen förutsätter att denna komplettering görs i det fortsatta arbetet, då det är en del av bedömningen av markens lämplighet, och att förekomsten av eventuella föroreningar hanteras i detaljplanen. Om marken visar sig vara förorenad ska kommunen bedöma om någon efterbehandlingsåtgärd kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Markens lämplighet kan säkerställas antingen innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt PBL 4 kap. 14§.

MKN-Vatten

Länsstyrelsen anser att det bör tydliggöras hur dagvattenhanteringen inom planområdet ska se ut för att en bedömning av markens lämplighet med avseende på översvämning ska kunna göras. Redovisning saknas av hur planförslaget kan komma att påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten. I det fortsatta planarbetet förutsätts därför att detta



redovisas. Det är i sammanhanget angeläget att koppla planens dagvattenhantering till miljökvalitetsnormerna.

Dricksvattenförsörjning och reningsverkets kapacitet Länsstyrelsen saknar redovisning av lämplighetsprovningen angående kapaciteten för försörjning av området med dricksvatten och avloppsrening.

Buller

Utifrån skrivningen i PBL 2010:900 4 kap 33a § och att den planerade bostadsbebyggelsen är bullerutsatt ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Detta ska redovisas både vid bostadsbyggnadens fasad och vid uteplats. Det behöver framgå i planhandlingarna vilka åtgärder och vilka planbestämmelser som behövs för att pröva markens lämplighet för sitt ändamål.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras gällande; markföroreningar, buller, Miljökvalitetsnormer för vatten och kapacitetsbrist får dricksvattenförsörjning och avloppsrening. Utan sådan redovisning kan inte Länsstyrelsen bedöma markens lämplighet för föreslaget ändamål, och kan därmed komma att ha synpunkter utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Planhandlingarna kompletteras med en rubrik gällande planförfarande i planbeskrivningen och plankartan revideras så att alla beteckningar och bestämmelser finns med. Texter med hänvisning till utredningar förtydligas i planbeskrivningen. Utredning gällande markföroreningar förtydligas med vilka delar som har undersökts samt kompletteras med bedömning om vilka eventuella åtgärder som krävs för att möjliggöra bostäder på platsen i den del som avses rivas där det har pågått bilservice. En dagvattenutredning tas fram som visar hur dagvattnet ska tas omhand, vad det finns för översvämningsrisk och hur planförslaget kan komma att påverka miljökvalitetsnormerna.*

Simrishamns kommuns VA-enhet bedömer att det finns kapacitet för vatten och avlopp för de tillkommande bostäderna. Planhandlingarna kompletteras med information om vatten- och avlopp. Planhandlingarna kompletteras med tydligare beskrivning om hur bullerfrågan ska hanteras och att de nationella riktlinjerna ska följas.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras.

Plankarta

Det går en egenskapsgräns igenom markområdet utlagt som "plusmark". Det ser ut som att planbestämmelserna är samma på båda sidorna gränsen, är den egenskapsgränsen nödvändig? I plankartan anges tillåtet våningsantal med romerska siffror. Boverket rekommenderar att höjdangivelser används istället. Om ni avser att reglera både genom höjdangivelser och våningsantal ska beskrivning av planbestämmelsen våningsantal finnas med på plankartan. I illustrationskartan anges att infart ska ske över ett område där det i plankartan är



utfartsförbud, längs Storgatan. Teckenförklaringen till grundkartan kan göras större för att bli lättare att läsa.

Planbeskrivningen och illustrationen nämner parkering i källare, det framgår inte av plankartan var sådant garage får anläggas. Rättighet eller tredimensionell fastighet kan behöva bildas för att säkerställa att flera fastigheter kan nyttja garaget. För att kunna bilda en självständig tredimensionell fastighet för till exempel ett underjordiskt garage, måste kommunen i detaljplanen kombinera P-Parkering med den eller de andra tillåtna användningarna. Saknas en sådan kombination av bestämmelser kan garaget inte utgöra en egen fastighet.

Delar av planen som bör förbättras

Tomtindelning

Om tomtindelningen sträcker sig över fler fastigheter än Vipan 2 kan det finnas en poäng med att upphäva hela tomtindelningen och inte bara den del som berör Vipan 2.

Illustrationskarta

Illustrationskartan är inte juridiskt bindande och bör av den anledningen redovisas på en egen sida eller i planbeskrivningen för att undvika missförstånd.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Plankartan förtydligas avseende planbestämmelser gällande höjd, bestämmelse angående parkeringsgarage och plusmark m.m. Under illustrationsplanen redovisas det tydligt att det är en illustration. Illustrationsplanen visar möjlig utformning och fungerar som hjälp för att förstå plankartan och kommer kvarstå bredvid plankartan.*

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten för utökad bostadsbebyggelse, ca 45 lägenheter. Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 9 söder om planområdet.

Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. Detta bör vara kommunens utgångspunkt vid planering av ny bebyggelse. Om riktvärden överskrids ska nödvändiga åtgärder redovisas. De åtgärder som kan hävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören. I planbeskrivningen framgår att fasaderna närmast väg 9 inte uppfyller kraven för trafikbuller. Enligt bullerutredningen är det tre lägenheter som inte uppfyller kraven och Trafikverket anser att kommunen måste utveckla sitt resonemang kring varför kommunen väljer att göra avsteg från förordningen samt vilka konsekvenser detta kan medföra för de boende. Att se över planlösningarna bör vara en första åtgärd innan avsteg tillämpas. Plankartan måste kompletteras med bestämmelse om att gällande riktvärden för trafikbuller ska innehållas (både inom- och utomhus). Det ska även framgå på plankartan var uteplatser kan anordnas för att uppfylla riktlinjerna för trafikbuller.



Anslutning

Detaljplanen redovisar en förändring av befintlig anslutning. Förändringar av anslutning mot statlig väg kräver tillstånd från Trafikverket. I god tid före genomförandet ska kontakt tas med Trafikverket som ska godkänna detaljutformningen för anslutningen. Att kontakt ska tas med Trafikverket samt att Trafikverket ska godkänna detaljutformningen för anslutningen ska framgå av detaljplanens genomförandebeskrivning. Trafikverket ställer krav på bl.a. anslutningens geometri och bredd, lutning, vattenavrinning etc. Anslutningen ska utformas enligt vid tidpunkten för genomförande gällande VGU (Vägar och gators utformning). Kontakt med Trafikverket, inför genomförandet, sker via formuläret för ansökan om utfart, som du finner på Trafikverkets hemsida.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Plankartan kompletteras med bestämmelse om att gällande riktvärden för trafikbuller ska innehållas. Plankartan kompletteras med information om var uteplatser kan anordnas för att uppfylla riktlinjerna för trafikbuller. Planbeskrivningen kompletteras med information om att trafikverket ska godkänna detaljutformningen av anslutning till trafikverkets väg.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inget att erinra.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Noteras.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen har inget att erinra.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Noteras.

Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden har inget att erinra.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Noteras.

Kultur- och fritidsnämnden

I området kring Möllebacken har förhistoriska gravurnor från sen bondestenålder och järnålder hittats vid dräneringsarbeten på 1920-talet. Urnorna finns idag i Österlens museums samlingar och chansen att det finns fler gravlämningar i detta höjdläge av Storgatan är stor. Vid markarbeten bör man vara medveten om detta, trots att det inte finns någon registrerad fornlämning i fornminnesregistret.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planhandlingarna kompletteras med information från kultur- och fritidsnämnden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, VA-enheten



Teknisk försörjning sid 10

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar är utbyggda och ligger i omgivande gator. Fastigheten är ansluten mot Fredsdalsgata. Det är oklart om det kan finnas dagvattenanslutning från fastigheten mot Linnégatan.

VA-huvudmannens skyldighet att försörja med vatten och avlopp sträcker sig till hushållsändamål. Eventuellt sprinklersystem ingår inte i denna skyldighet utan ska försörjas genom intern lösning. Det ligger på exploitören att utreda och redovisa fastighetens vatten- och avloppslösning samt kapacitetsbehov. Det behövs en detaljerad VA-utredning för att bedöma möjligheten att ta emot och försörja området med vatten och avlopp. Status och kapacitet på ledningsnätet behöver utredas. Beroende på utredningsresultat kan ledningsnätet behöva dimensioneras upp.

Dagvattenhantering sid 13

Dagvatten kan anslutas till kommunal dagvattenledning. Omhändertagande av dagvatten bör generellt ske på allmän platsmark, men det ligger i exploitörens intresse att utforma projektet så att framtida skyfall inte påverkar den nya byggnationen negativt. Dagvatten bör delvis tas om hand inom den egna fastigheten. Fastighetsägaren ansvarar för det dagvatten som uppkommer inom fastigheten. Det dagvatten som inte kan infiltreras eller omhändertas inom fastigheten ska ledas och kopplas till förbindelsepunkten för kommunalt dagvatten. Fastighetens hårdgöringsgrad är idag hög eftersom fastigheten består av tak och stensatta ytor utan inslag av vegetation. Enligt föreslagen detaljplan kommer utemiljön efter exploatering även omfatta gräsytor som bidrar till en lägre hårdgöringsgrad vilket är positivt sett ur VA-perspektiv då dagvatten kan infiltrera ner i marken och inte belasta dagvattenledning. Det är dock svårt att bedöma den blivande hårdgöringsgraden då det saknas illustration som visar omfattningen av gräsytor/genomsläppliga ytor. Plankarta och planbestämmelser visar inte heller hårdgöring eller procentuell yta som ska vara genomsläpplig.

Miljöundersökning samt generella synpunkter med anledning av begränsad vattenkapacitet inom Hamnabros vattenförsörjningsområde

Det finns idag ett beräknat teoretiskt maxvolymöverskott, volym att tillgå, på 672m³/dygn inom Hamnabros vattenförsörjningsområde. Denna beräkning utgår ifrån att pumparna går 24 timmar per dygn. Konstant pumpning är inte hållbart i längden eftersom vattentäktens påverkan är okänd samt att det begränsar påfyllnad av reservoaren. För att kunna långsiktigt säkra vattenförsörjningen för tillkommande byggnationer måste vattentillgången ökas och säkras upp bl.a. genom kommunöverskridande samarbeten. Vattenförsörjningsplan för Simrishamns kommun är under framtagande. Beviljade bygglov samt skansen etapp 1 och 2 omfattar ca 276 tillkommande hushåll och en beräknad vattenförbrukning på drygt 101m³/dygn (uppgifter från granskningshandlingar för dp Garvaren 13 m.fl.). En utbyggnad av Vipan 2 med 45 tillkommande lägenheter beräknas medföra en vattenförbrukning på ca 17m³/dygn. Tillsammans medför dessa ett beräknat vattenförbrukningstillskott på ca 118m³/dygn vilket understiger den beräknade tillgängliga maxvolymen inom Hamnabros vattenförsörjningsområde. Beräkningarna grundas på 2 personer per hushåll (SCB 2017 Simrishamn samtliga boendeformer) och vattenförbrukning på 184liter/dygn och person



(Energimyndigheten). Antalet tillkommande hushåll (antal bygglov och påbörjade detaljplaner) inom Hamnabros vattenförsörjningsområde kan dock komma att revideras och därmed även den tillkommande vattenförbrukningen ändras. Tillgänglig vattenvolym i Hamnabros vattenförsörjningsområde minskar i takt med att detaljplaner och bygglov bebyggs. En prioritering av utbyggnaderna behövs. Säsongsboende och ökande turism påverkar även vattenförbrukningen. Ytterligare faktor vi vill flagga för är förändringar i klimat och nederbörd. Nuvarande grundvattennivåer är mycket låga i kommunen samt resterande delar av södra Sverige. Det låga grundvattnet kan därför påverka återfyllnaden och därmed uttaget. För stengårdens avloppsreningsverk finns kapacitet för att täcka dagens behov. Ett tillskott om cirka 45 hushåll bedöms rymmas inom kapaciteten.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *En dagvattenutredning tas fram och planhandlingarna kompletteras med information om hur dagvattnet ska hanteras. Dagvattenutredningen redovisar också mängden hårdgjord yta på fastigheten. Plan- och exploateringsenheten tolkar det som att det finns kapacitet för vatten och avlopp.*

Socialförvaltningen

Socialförvaltningen har inget att erinra.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Noteras.*

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Illern 7, Preem AB

Preem som ägare till fastigheten Illern 7 förutsätter att planen kommer innebära att Preem AB kan fortsätta sin verksamhet i enlighet med hur Preem bedriver sin verksamhet idag och att erforderliga skyddsavstånd respekteras i planarbetet samt att Räddningstjänsten gett sitt utlåtande i övrigt har Preem inga synpunkter på den föreslagna ändringen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Synpunkterna noteras.*

Ställningstagande

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser i en samlad bedömning att planhandlingarna har tagit hänsyn till inkomna yttranden och sammanvägt dessa i en helhetsbedömning mellan olika allmänna och enskilda intressen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plan- och exploateringsenheten

Maria Ibohm
Planarkitekt