



Förslag till detaljplan för del av Gladsax 34:71

Baskemölla Ekoby, Simrishamns kommun

DNR 2018/836



GRANSKNINGSHANDLING

REVIDERAD 2019-05-23



INLEDNING

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta rev. 2019-05-23
- Planbeskrivning (denna handling), rev. 2019-05-23
- Miljöundersökning, rev. 2019-05-23

Bakgrund

Ekobyn ekonomiska förening i Baskemölla har påbörjat en avstyckningsförrättning hos Lantmäteriet, som inte är möjlig att genomföra om inte gällande planer för området längs med Ängshejdan korrigeras efter rådande förhållanden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gav därför 2018-09-27 § 180 positivt planbesked att ändra detaljplan för del av fastigheten Gladsax 34:71. Sedan arbetet påbörjats har bedömningen gjorts att hela Ängshejdan (lokalgatan) inkluderas i aktuellt planarbete. Därför ingår två (2) gällande detaljplaner i aktuellt planarbete: 1) *Detaljplan för Ekobyn Baskemölla (etapp 2) gällande Gladsax 34:68 och del av 34:71 i Simrishamns kommun, Skåne län*, som vann laga kraft 2002-04-26, samt 2) *Detaljplan för Ekoby Baskemölla gällande Baskemölla 87:1 samt Gladsax 34:68, 34:71 och 34:94 i Simrishamns kommun, Skåne län*, som vann laga kraft 2000-03-30.

Planförslaget har tagits fram för att planen ska överensstämma med verkliga förhållanden. Det innebär att kvartersmark till viss del utökas, att gränser kring byggnader på prickmark (där mark ej får bebyggas) justeras, att bostadstomt längst ned i sydväst blir planenlig samt att lokalgatan utformas efter hur den används idag.

Planen har varit på samråd under tiden 23 mars- 20 april.

Länsstyrelsens samrådsyttrande handlar bland annat om att det är för stora förändringar i befintlig detaljplan om man ska göra en ändring av plan med begränsat förfarande. Efter Länsstyrelsens yttrande ändras planförfarandet till standard och prövningen görs som en ny detaljplan.

Planbeskrivningen har efter samrådet vidare kompletterats med mer ingående beskrivningar om påverkan på riksintressen, miljökvalitetsnormer för vatten, risk för översvämning, artskydd och biotopskydd samt har ett u-område införts på plankartan.

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på allmänheten eller antas medföra betydande miljöpåverkan.

Syfte

Syftet med ny detaljplan är utöka kvartersmark för bostadsbebyggelse, justera gränser inom kvartersmark, justera lokalgatans användningsområde efter befintliga förhållanden samt ändra användning från kvartersmark för förskola till kvartersmark för bostadsändamål.



Plandata

Fastigheten Gladsax 34:71 består av flera delområden. Inom aktuellt område ryms ca 33700 kvm.

Miljöpåverkan

Planförslaget antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap Miljöbalken och behov av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning föreligger inte (se bilagan *Miljöundersökning*).



Riksintressen och förordningar

Riksintressen

Aktuellt planområde berörs av riksintresse för NBO (Nationella Bevarandeprogrammet för Odlingslandskapet).



Planområdet gränsar till riksintresse för naturvård N-71 samt friluftsliv FM 18. Enligt Miljöbalken ska områden av riksintresse för naturvård, kulturmiljövård och friluftsliv skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Riksintresse för friluftsliv innebär att skydda områden som ska vara tillgängliga för människors utvistelse.

De förändringar som planförslaget innebär bedöms inte påverka riksintresse för friluftsliv negativt då tillgänglighet till och inom Ekobyn fortfarande kvarstår. Den naturmark som föreslås bli kvartersmark för bostadsändamål används idag som grusad infart till de bostäder som ligger längs ned i sydöst. Marken blir prickmark, dvs får inte bebyggas. Naturmark söder om infarten kvarstår och tillgången till Ekobyn, båda till fots och med cykel, påverkas inte negativt av planförslaget då det fortfarande går att ta sig till och runt Ekobyn.

Riksintresse för naturvård N-71 handlar om att bevara det odlingslandskap som finns i mellan- och slättbygd, Bäckahalladalen och Gyllebo-Hivlegården-Sträntemölla-Rörums backar-Stenshuvud, med lång hävdkontinuitet och rik förekomst av naturbetesmarker. I den öppna hagmarken, buskrika utmarken och i annan öppen utmark återfinns art- och individrikaväxtsamhällen. Här finns också lövgroda. Lokalerna är Rörums backar, Gyllebo, Stenshuvud och Bäckahalladalen. I Rörums södra och norra å från mynningen till Forsemölla finns havsöring.

De mindre byggrätter som tillkommer i Ekobyn i och med planförslaget är små. Naturmarken som planläggs som kvartersmark är prickmark och syftar till att användas som en grusad infart till bebyggelsen i sydost. Det finns ett bebyggelseskyddsavstånd till den godlokala som redovisats i miljökonsekvensbeskrivningen till gällande plan. Även om mindre byggrätter tillkommer i planförslaget består Ekobyn i stort av vegetationsöar och öppen betesmark/odlingsmark.

Marken som föreslås bli kvartersmark används idag inte som odlingsmark eller betesmark. Gatorna inom Ekobyn är samtliga grusade. Den föreslagna infarten är även den grusad och det finns ingen gatubelysning inom hela Ekobyn. Riksintresset för naturvård bedöms därför inte påverkas negativt av planförslaget.

Regionala intressen

I norra delen av planområdet berörs lokalgatan av kulturmiljöstråkets utbredningsområde. Planförslaget påverkar inte kulturmiljöstråket negativt. Kulturmiljöstråket gäller väg 9 som landsvägen heter som sträcker sig från Trelleborg via Ystad, Hammenhög, Simrishamn, Kivik och Brösarp.

Vattenskyddsområde

Utanför planområdet i sydöst ligger marken inom sekundärt skyddsområde för vattentäkt. Planförslaget påverkar inte skyddsområdet negativt.



Tidigare ställningstaganden

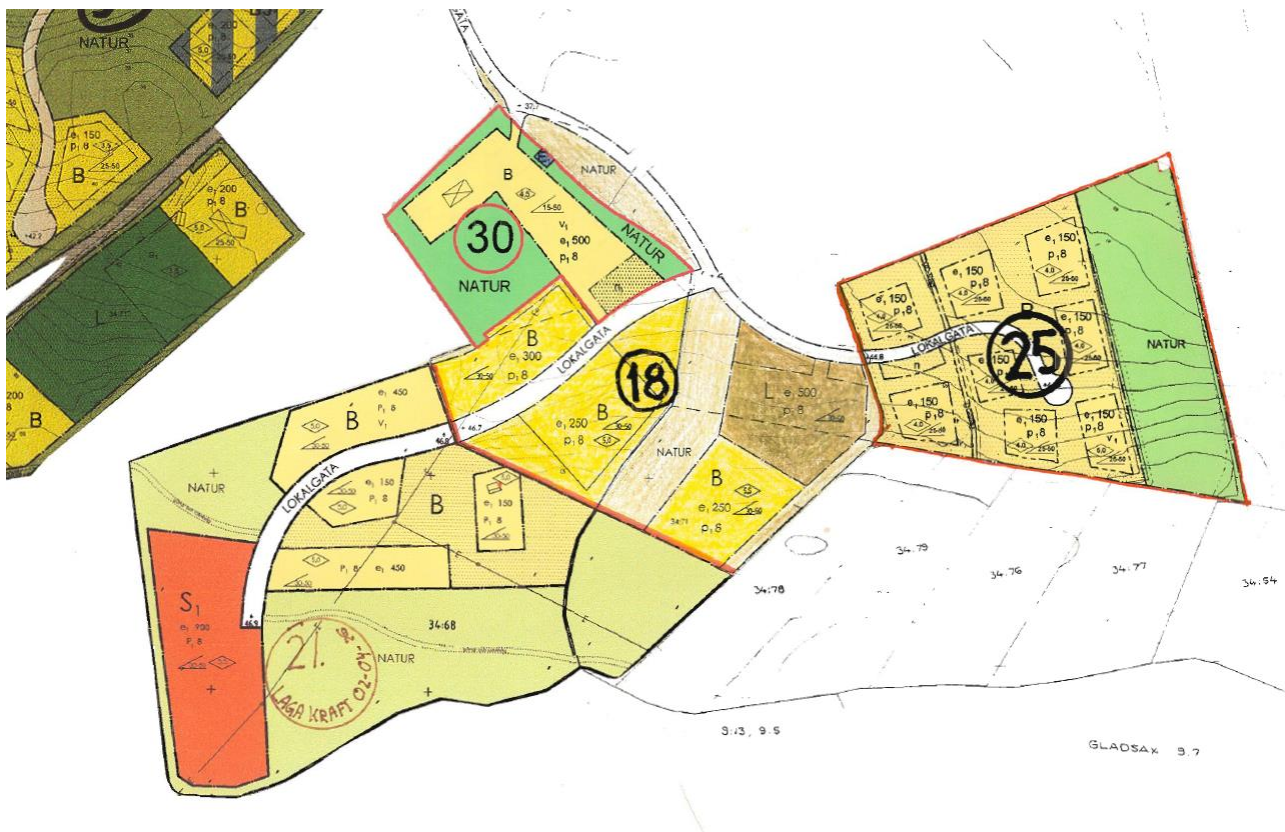
Översiktsplan

Simrishamns kommuns översiktsplan *Framtiden* antogs av kommunfullmäktige den 30 november 2015 och vann laga kraft den 15 mars 2017. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Två detaljplaner omfattas av aktuellt planförslag:

- Detaljplan för Ekobyn Baskemölla (etapp 2) gällande Gladsax 34:68 och del av 34:71 i Simrishamns kommun, Skåne län, som vann laga kraft 2002-04-26. Genomförandetiden var 10 år från dagen då planen vann laga kraft. (Internt nummer: 21)
- Detaljplan för Ekoby Baskemölla gällande Baskemölla 87:1 samt Gladsax 34:68, 34:71 och 34:94 i Simrishamns kommun, Skåne län, som vann laga kraft 2000-03-30. Genomförandetid var 10 år från dagen då planen vann laga kraft. (Internt nummer: 18)





FÖRUTSÄTTNINGAR

Markanvändning

Aktuellt planområde är bebyggt med bostäder, garage/förrådsbyggnader och förskola. Inom planområdet finns även naturmark och en lokalgata.

Markägoförhållanden

Ekobyn Baskemölla ekonomiska förening är markägare till Gladsax 34:71.

Geoteknik

Söder om Baskemölla samhälle bildar issjösedimenten oregelbundna kullar mellan uppstickande höjder av morän och kambrisk sandsten. Till större delen består sedimenten av grovmo, men inslaget av finmo kan vara stort.

I tidigare planarbete har provtagning genomförts med skruv i tre punkter inom planområdet (utförd av VBB VIAK). Det resulterade i att den då planerade bebyggelsen inte bedömdes behöva utföras med förstärkningsåtgärder gällande grundläggning i marken.

Radon

Markradonmätning med spårfilm i kanister i intilliggande detaljplanelagt område tyder på markradonhalter i nedre delen av normalriskintervallet. Tre detektorer uppmätte radonhalten 7,8+-1,1, 12,5 +- 1,6 och 12,8+-1,6 kBq/m² på djupet av 1 meter. Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet således som normalriskområde. (Lågriskmark 0-10 kBq/m³, normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³.)

Miljöföroreningar

Inga kända markföroreningar har påvisats inom planområdet.

Natur

Mark och vegetation

I nordvästra och södra delen av planområdet finns planlagd naturmark. Landskapet har präglat utformning och placering av befintlig bebyggelse. Inom planområdet finns träd- och buskridåer, vegetationsöar, odling-och betesmark och stengårdsgårdar.

Vegetationsöarna har lämnats fria från bebyggelse.

Grodlokaler

Utanför planområdets gräns i sydost, inom fastigheten 9:27, finns en lokal för löv- och klockgrodor. Båda dessa grodor är fredade enligt Naturvårdsverket. Grodlokalen ligger inom Gladsax hallars naturvårdsområde och i nära anslutning till Bäckhalladalens naturreservat med ett större antal lekvatten för grodor.



Marken inom planområdet har ingen status av skyddsområde. I tidigare planarbete gjordes en miljökonsekvensbeskrivning. I samråd med Länsstyrelsen bestämdes då att en bebyggelsefri skyddszon skulle inrättas i detaljplanen. Den bebyggelsefria skyddszonen kvarstår i aktuellt planförslag. Skyddszonen är ca 100 meter norr och 200 meter väster om groddammen.

Bebyggelse

Aktuellt planområde är utbyggt med bostäder i 1,5-2 våningar.

Service

Skola och förskola

I den sydvästra delen av planområdet finns ett område planlagt med kvartersmark *förskola och kursgård med tillhörande bostäder*. Där bedrivs idag en förskoleverksamhet med Waldorfpedagogik. Utöver huvudbyggnad finns inom förskoleområdet en lekträdgård och ett antal komplementbyggnader samt parkeringsyta.

Längst ned i sydvästra delen finns en tomt på ca 400 kvm som är bebyggd med ett bostadshus. Infart till bostadstomten sker idag över naturmark och del av mark som är planlagd med kvartersmark för förskola.

Handel

Det finns ingen service/handel inom planområdet. Närmsta service finns i Simrishamn.

Gator och trafik

Biltrafik

Ekobyn angörs från Gladsaxvägen. Det finns en gemensam parkering vid infarten Gladsaxvägen/Kurrabacken till Ekobyn.

I gällande detaljplan upptar lokalgatan en bredd på ca 10 meter. Avsikten med denna bredd var att bereda yta för en gång- och cykelväg som inte har anlagts. Den grusade körbanan är idag ca 4 meter.

Lokalgatan är en återvändsgata som används för boende och för trafik till och från förskolan. Baskemölla Ekoby ekonomiska förening är väghållare.

Gång- och cykelvägar

Det finns inga anlagda gång- eller cykelvägar inom området.

Kollektivtrafik

Buss 3 (Kristianstad – Simrishamn) samt buss 573 (Kivik-Simrishamn) trafikerar väg 9. Det finns en busshållplats ca 300 från planområdet.



Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Ekobyn har eget system för vatten- och avloppshantering. Vattnet tas ur egna brunnar som borras inom ekobyn.

Det finns ett 30-tal enskilda avloppslösningar i hela Ekobyn. Vatten- och toalettavloppshantering skiljer sig från hushåll till hushåll. Vissa hushåll har toalettavlopp som separeras i fekalier och urin. Fekalier efterbehandlas genom torkning, kompostering eller rötning. Urin samlas i tankar som töms 1-2 ggr per år. Efter spädning kan närsaltlösningen resp. fekaliekomposten på egen tomt. BDT-vatten slamavskiljs och infiltreras i mark. Andra hushåll har egna minireningsverk.

Vattenverket producerar ca 13 kubik/dygn och registrerades år 2007. Antalet nuvarande anslutna personer är enligt Miljöförbundets uppgifter 65 st.

El och energi

E.ON är nätägare. Det finns kraftledningar sydöst och sydväst om planområdet.

Värme

Lokala värmekällor sörjer för tillskottsvärmen i enskilda byggnader. Miljögodkänd vedpanna/pelletspanna/massugn i kombination med ackumulatortank och solfångare sörjer för uppvärmning och tappvarmvatten i de enskilda byggnaderna.

Avfall

Varje hushåll i byn handhar sitt eget avfall. Avfallet källsorteras och kompostering sker lokalt av allt avfall som kan komposteras. Sophämtning sker i anslutning till parkeringen vid Gladsaxvägen, ca 200 meter norr om planområdet.

Tillgänglighet

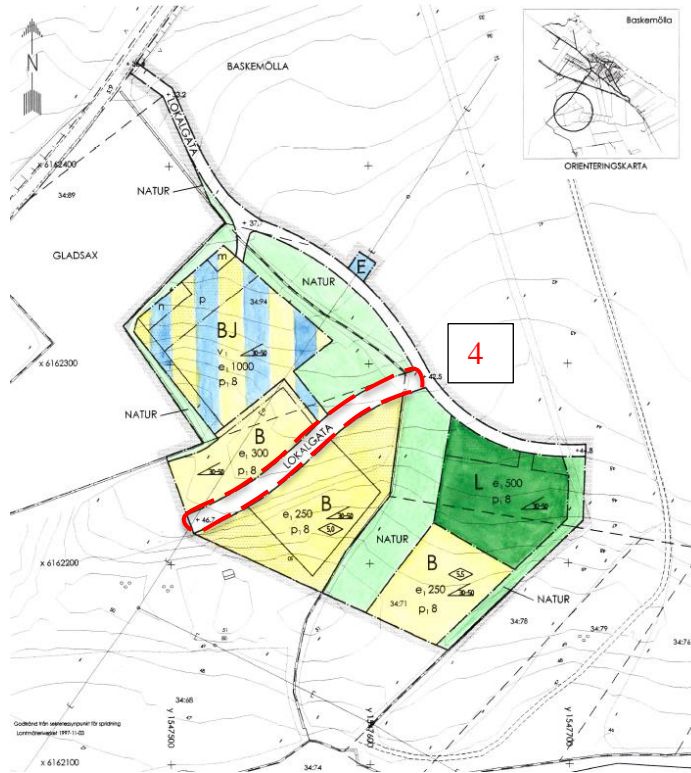
Området är relativt flackt och bedöms vara lättillgängligt. Det finns inga anlagda gång- eller cykelvägar men Ekobyn har utformats med strövområden. Boende eller besökare kan ta sig runt hela Ekobyn till fots eller på cykel.

Kulturmiljö och arkeologi

Planförslaget berör fornlämning Gladsax 143:1 (Fornsöl L1991:9153). Lämningen berör en fyndplats/fyndområde för flintavslag från stenålder och keramikskärvor (yngre rödgods) från historisk tid (äldre än 1600-tal). Fynden framkom vid en arkeologisk utredning 1999. Lämningen har antikvarisk status som övrig kulturhistorisk lämning.

Vid framtida markarbeten inom planområdet behövs samråd med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen. Om fornlämningar skulle påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

GRANSKNINGSHANDLING
 Förslag till detaljplan
 för del av
 Gladsax 34:71



PLANBESTÄMMELSER

Rödskuggade områden är naturreserverade områden. De naturreserverade områdena gäller bestämmelser som har bestämts i den tidigare detaljplan och utvärdering B-100.

GRÄNSBETECKNINGAR

— Fastighetsgränser i rödskuggade områden
 — Användningsgränser
 — Egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATS

— Lokaler
 — Naturumråde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMÅRK

— Bostäder
 — Handel/industri
 — Bostäder, småskalig, kommersiell
 — Förtroendebildning

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

— 0,0 Förenkling över trottoarer

UNDTÄLLANDEGRAD

— 0,100 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

— Mark för inte bebyggelse
 — Garage för anordning
 — Söner / möbilstation för anordning

MARKENS ANORDNANDE

— Parkeringsskylt
 — Garage för anordning
 — Söner / möbilstation för anordning

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

— Insignering
 — Stora skulpturer
 — Småskalig skulptur
 — Särskild utrustning för anordning

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är inte ansvarig för skador på fastigheter.

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

— Fastighetsgränser
 — Användningsgränser
 — Egenskapsgränser
 — 0,00 Förenkling över trottoarer
 — 0,100 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 0,250 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 0,500 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 1,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 2,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 3,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 4,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 5,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 6,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 7,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 8,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 9,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 10,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter

ÖVRIGA BETECKNINGAR

— 0,00 Förenkling över trottoarer
 — 0,100 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 0,250 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 0,500 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 1,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 2,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 3,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 4,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 5,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 6,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 7,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 8,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 9,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 10,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter

ÖVRIGA HÅNDLINGAR

— 0,00 Förenkling över trottoarer
 — 0,100 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 0,250 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 0,500 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 1,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 2,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 3,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 4,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 5,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 6,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 7,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 8,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 9,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 10,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter

ÖVRIGA HÅNDLINGAR

— 0,00 Förenkling över trottoarer
 — 0,100 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 0,250 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 0,500 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 1,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 2,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 3,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 4,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 5,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 6,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 7,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 8,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 9,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 10,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter

ÖVRIGA HÅNDLINGAR

— 0,00 Förenkling över trottoarer
 — 0,100 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 0,250 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 0,500 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 1,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 2,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 3,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 4,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 5,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 6,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 7,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 8,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 9,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 10,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter

ÖVRIGA HÅNDLINGAR

— 0,00 Förenkling över trottoarer
 — 0,100 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 0,250 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 0,500 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 1,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 2,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 3,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 4,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 5,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 6,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 7,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 8,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 9,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 10,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter

ÖVRIGA HÅNDLINGAR

— 0,00 Förenkling över trottoarer
 — 0,100 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 0,250 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 0,500 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 1,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 2,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 3,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 4,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 5,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 6,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 7,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 8,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 9,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 10,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter

ÖVRIGA HÅNDLINGAR

— 0,00 Förenkling över trottoarer
 — 0,100 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 0,250 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 0,500 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 1,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 2,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 3,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 4,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 5,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 6,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 7,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 8,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 9,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 10,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter

ÖVRIGA HÅNDLINGAR

— 0,00 Förenkling över trottoarer
 — 0,100 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 0,250 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 0,500 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 1,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 2,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 3,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 4,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 5,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 6,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 7,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 8,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 9,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 10,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter

ÖVRIGA HÅNDLINGAR

— 0,00 Förenkling över trottoarer
 — 0,100 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 0,250 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 0,500 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 1,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 2,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 3,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 4,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 5,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 6,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 7,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 8,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 9,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 10,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter

ÖVRIGA HÅNDLINGAR

— 0,00 Förenkling över trottoarer
 — 0,100 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 0,250 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 0,500 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 1,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 2,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 3,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 4,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 5,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 6,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 7,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 8,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 9,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter
 — 10,000 Höjda byggnadshöjden i kvadratmeter

Detaljplan för Ekoby Baskemölla gällande Baskemölla 87:1 samt Gladsax 34:68, 34:71 och 34:94 i Simrishamns kommun, Skåne län, som vann laga kraft 2000-03-30.



Bebyggelse

För ny bebyggelse gäller samma utformningsbestämmelser som för hela Ekobyn i stort.

Målsättningen är att sunda material används för att bygga hälsosamma hus. Byggnaderna ska i bygg-, brukar- och rivningsskedena använda så lite energi och icke förnybara råvaror samt åstadkomma så lite avfall som möjligt.

Byggnadsmaterial som används ska därför inte utgöra en knapp resurs, inte orsaka miljöfarliga utsläpp och/eller förbruka en knapp resurs då det tillverkas, inte ge stora avfallsmängder och inte heller i sig vara miljöfarligt eller innehålla miljöfarliga ämnen. Man bör välja få och förnybara byggnadsmaterial samt återvunnet material. Behovet av köpt energi ska minimeras genom bland annat god isolering och passiva och aktiva solvärmesystem. En hög grad av självförsörjning eftersträvas.

Ekobyns arkitektur anpassas till det aktuella områdets förutsättningar och delvis till skånsk byggnadstradition, men ska också verka för nyskapande. Byggnaderna utförs i huvudsak i en/en och en halv våning, med inslag av byggnader i två hela våningar. Likaså kan suterrängvåning förekomma där det passar i landskapet. Taklutningen är mellan 30-50 grader. Långsträckta huskroppar, med en utvändigt bredd av högst 8 meter, bör eftersträvas.

För kvartersmarken (B) som tillkommit längst ned i sydväst gäller följande planbestämmelser: högsta tillåtna byggnadshöjd 5 meter, taklutning 30-50 grader, största tillåtna byggnadsarea 150 kvm, 8 meter maximal husbredd.

Förskoleverksamhet

Planförslaget innebär att ca 3360 kvm kvarstår som kvartersmark för skoländamål, vilket är den yta där det bedrivs förskoleverksamhet idag.

Grönstruktur och parker

De gröna ridåer och vegetationsöar som finns i området är viktiga element för Ekobyn i stort och lämnas fortsatt fria från bebyggelse.

I planförslaget planläggs en mindre del av naturmarken som kvartersmark för bostäder (prickmark) för att lösa infart för bostadstomterna längst ned i sydost.

Trafik

Lokalgatan planläggs ca 4,5 meter i bredd med en vändplan vid förskolan.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Ingen förändring föreslås från hur vatten- och avloppshantering löses i befintligt läge.



Dagvattenhantering

Ingen förändring föreslås från befintlig dagvattenhantering där dagvatten tas omhand på respektive bostadstomt.

Inom Ekoby finns inga hårdgjorda ytor. Inom området bedöms vatten enligt topografisk karta vid extrema skyfall rinna till lägsta punkten i sydost (A) alternativt lägsta punkten i nordöst (B) samt lägsta punkten norr om planområdet (C), se karta nedan.



KONSEKVENSER

Miljöbedömning

Bifogat till planbeskrivningen finns en miljöundersökning, som undersöker behovet av att upprätta en strategisk miljöbedömning (MKB) enligt plan- och bygglagen (2010:900) och Miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning samt i Miljöbedömningsförordningen, syftar till att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.



Planförslaget baseras på rådande förhållanden och hur befintlig bebyggelse är placerad. Planförslaget antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap Miljöbalken och behov av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning föreligger inte (se bilagan *Miljöundersökning*).

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap § 10 plan- och bygglagen ska gällande miljö kvalitetsnormer i 5 kap miljöbalken följas i planläggningen.

Dricksvatten

Vattenverket som ligger ca 100 meter norr om planområdet, producerar ca 13 kubik/dygn och registrerades år 2007.

Vid senaste vattenprovtagningen som Miljöförbundet utförde 2018 visade vattnet vara tjäniligt men med anmärkning på mangan och koliforma. Rutin för undersökning/utredning av orsaken påpekades som behövde förtydligas och åtgärdas. Ansvariga för vattenverket (Ekoby ekonomiska förening) fick i uppdrag att skicka in ett uppdaterat undersökningsprogram till Miljöförbundet. "Driftsinstruktioner för vattenverk i Baskemölla ekoby 2018-10-01".

Bedömningen efter att vattenprovtagning gjorts är att miljö kvalitetsnormer för vatten inte överskrids.

Avståndet från planområdet (på norrsluttning) österut till skyddsområde för vattentäkt VT 13-23, Gladsax hallar (på östsluttning) är över 100 meter från planområdets gräns. De närmsta 200 meter från vattentäkten är planlagt som naturmark, därefter börjar kvartersmark för bostadsändamål.

Med hänsyn till mängden restprodukter, avstånd och marklutningar bedöms risken för skada på vattentäkten som ytterst liten.

Spillvatten

Det finns ett 30-tal enskilda avloppslösningar i hela Ekobyn. Idag uppnår inte miljö kvalitetsnormer för västra Hanöbuktens kustvatten god ekologisk eller kemisk status men prognos till 2027 säger att möjlighet till god status kan uppnås. I VISS-vattenkarta finns inte några enskilda avlopp vid Baskemölla utpekade för behov av åtgärder och bedöms därför inte påverka vattenstatusen i Östersjön, som är recipient.

Luft

Inga miljö kvalitetsnormer för luft överskrids i Simrishamns kommun enligt Skånes luftvårdsförbund. Planförslaget innebär inte en ökning av mer trafikmängder och därför bedöms inte planförslaget påverka miljö kvalitetsnormer för luft negativt.

Hälsa och säkerhet

Vägrafikbuller

Planförslaget innebär inga förändringar som kan komma att öka trafiken i området.



Väg 9 ligger ca 300 meter från planområdet. Närmsta bostadsbebyggelse ligger ca 450 m från väg 9, vilket gör att bostadsbebyggelsen, som är befintlig, inte bedöms utsättas för omgivningsbuller. Bostadstomten som tillkommer längst ned i sydväst ligger ca 650 meter från väg 9 och bedöms inte utsättas för omgivningsbuller från väg 9.

Risker (farligt gods m m)

Planområdet ligger ca 300 meter från väg 9, som är klassad som farligt godsled.

Riskavstånd på ca 150 meter är ett riktvärde för inom vilket avstånd som riskerna med farligt gods bör undersökas närmare. Planområdet ligger mer än 300 meter från väg 9. Av den anledningen görs bedömningen att planområdet inte ligger inom riskområde.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Utanför planområdets gräns i sydost, inom fastigheten 9:27, finns en lokal för löv- och klockgrodor. Båda dessa grodor är fredade enligt Naturvårdsverket. Grodlokalen ligger inom Gladsax hallars naturvårdsområde och i nära anslutning till Bäckhalladalens naturreservat med ett större antal lekvatten för grodor.

Marken inom planområdet har ingen status av skyddsområde. I tidigare planarbete gjordes en miljökonsekvensbeskrivning. I samråd med Länsstyrelsen bestämdes då att en bebyggelsefri skyddszon skulle inrättas i detaljplanen. Den bebyggelsefria skyddszonen kvarstår i aktuellt planförslag. Skyddszonen är ca 100 meter norr och 200 meter väster om groddammen.

Marken som ändras från allmän platsmark natur till kvartersmark för bostäder (med prickmark) har idag karaktär av betesmark. Den naturmark som ligger söder om den föreslagna kvartersmarken används även den som betesmark och är inte av den karaktär som grodlokaler trivs i. Kommunen bedömer därför att det inte finns en negativ påverkan på den grodlokal som ligger söder om planområdet.

Kulturmiljö och fornlämningar

Ingen ny bebyggelse eller markingrepp föreslås i aktuellt planförslag. Kulturmiljön bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Påträffas fornlämning i samband med markingrepp skyddas de enligt 2 kap Kulturmiljölagen. Arbetet ska då omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen ska meddelas.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Planförslaget är framarbetat efter gällande förhållanden. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan för befolkningen eller servicen inom området.

Barnperspektivet

I aktuellt planförslag har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen.



I Ekobyn finns mycket naturmark med strövområden och vegetation vilket kvarstår i aktuellt förslag. Den naturmark som ändras till kvartersmark i förslaget, används idag redan som infart till ett antal bostadstomter.

Tillgänglighet

Planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på tillgängligheten i området.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Bedömningen är att ett antagandebeslut kan komma att fattas under slutet av 2019.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Markägarförhållande

Ekobyn Baskemölla ekonomiska förening äger marken inom Gladsax 34:71.

Huvudmannaskap

Ekobyn Baskemölla ekonomiska förening är huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker vid en förrättning hos Lantmäteriet.

Ekonomiska frågor

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal finns upprättat med kostnads- och ansvarsfördelning mellan Ekobyn Baskemölla ekonomiska förening och Simrishamns kommun.

Tekniska frågor

Ledningar

Befintliga ledningar är kvar i oförändrat läge och utförande. Om det skulle bli aktuellt med flytt av befintliga anläggningar ska exploitören/byggherren stå för de kostnader som uppstår. Det gäller även eventuell skada som uppstår i samband med exploatering/flytt av ledningar.

Inom planområdets sydöstra del har ett u-område tillkommit. Marken ska där vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivna verksamhet eller vildas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar.

Radon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som normalriskområde. Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade.



Arkeologi

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas enligt 2 kap 10 § 2st KML.

Tillgänglighet

I samband med bygglovsprövning ska krav på tillgänglighet och användbarhet uppfyllas enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 1,4,7,9 § och i Plan- och byggförordningen (2011:338) 3 kap 4,18 och 23 §.

Medverkande

I planarbetet har bland annat Mikael Ferngård, lantmätariingenjör, David Tufvesson, planarkitekt medverkat.

Plan- och exploateringsenheten

Katarina Wahlman Stridsman, planarkitekt