



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av Gladsax 34:71, Simrishamns kommun, Skåne län

DNR 2018/836

Upprättad 2019-05-23

Hur samrådet har bedrivits

Förslag till detaljplan för del av Gladsax 34:71, Ekobyn Baskemölla, har varit föremål för samråd under perioden 23 mars - 20 april 2019. Kungörelsen och kallelse till samrådsmötet publicerades i Ystad Allehanda den 23 mars 2019. Detaljplanelhandlingarna har under samrådstiden funnits tillgänglig på Simrishamns kommuns hemsida, Stadshusets foajé, Simrishamns bibliotek och har sänts till berörda sakägare och myndigheter.

Detaljplanen har fram till samrådet handlagts enligt Plan- och bygglagens (2010:900), ändring 2015, regler för begränsat förfarande. I samrådsutskicket bifogades ett svarsdokument för godkännande av detaljplan. Efter Länsstyrelsens synpunkter har förfarandet ändrats till standard.

Totalt har det inkommit 12 yttranden under samrådstiden.

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

Inkomna yttranden

Ystad-Österlenregionens miljöförbund, 2019-04-18

Länsstyrelsen, 2019-04-18

E.ON Energidistribution AB, 2019-04-17

Region Skåne, 2019-04-16

Trafikverket, 2019-04-03

Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund, 2019-04-02

Försvarsmakten, 2019-04-01

Lantmäteriet, 2019-03-29

Ekobyn ekonomiska förening genom Thomas Rönnerberg, 2019-03-26
Gata/parkenheten, 2019-03-29
Byggnadsnämnden (med förlängd svarstid), 2019-04-23
Socialnämnden, 2019-04-01

Inkomna synpunkter/yttranden under samrådstiden

Ystad-Österlenregionens miljöförbund, 2019-04-18

Ystad-Österlenregionens miljöförbund har ingen erinran eftersom ärendet inte berör en fråga som finns inom vårt reglemente för vad vi ska göra.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar: Ystad-Österlenregionens miljöförbund är en remissinstans gällande miljöfrågor som tas upp i de detaljplaner som är ute på samråd/granskning.

Länsstyrelsen, 2019-04-18

Länsstyrelsens yttrande i sin helhet är en bilaga till samrådsredogörelsen.

- Planområdet gränsar till riksintresse enligt 3 kap 6 § Miljöbalken- naturvård och friluftsliv.
Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras med en beskrivning om det finns några värden som riksintressena gör anspråk på i anslutning till planområdet. Det bör även framgå vilken sorts påverkan som bebyggelsen eventuellt kan innebära för dessa värden.
Samhällsbyggnadsförvaltningens svar: Planbeskrivningen kompletteras enligt ovan synpunkt.
- Risk för översvämning/miljö kvalitetsnormer för vatten. Då planhandlingarna innehåller förändringar i markens användning, vilket i sin tur innebär en ny lämplighetsprövning, anser Länsstyrelsen att planhandlingarna behöver förtydligas avseende beskrivningen över vatten, spill- och dagvattenhanteringen inom området. Planhandlingarna behöver redogöra för vilka ytor och anläggningar som krävs för hanteringen samt hur ansvarsfördelningen ser ut. Hanteringen behöver också relateras till miljö kvalitetsnormer för vatten, påverkan på recipienten samt till risken för översvämning vid kraftig nederbörd. Då området ligger utanför kommunalt verksamhetsområde är det lämpligt att kommunens miljönämnd, som är tillsynsmyndighet, deltar i planläggningen så att hanteringen sker där det är lämpligt samt att eventuella åtgärder som behövs är förenliga med planen.
Samhällsbyggnadsförvaltningens svar: Planbeskrivningen förtydligas med hur vatten- och avloppshanteringen sker i området.
- Artskydd: Länsstyrelsen finner att artskyddsfrågan inte är tillräckligt behandlad i planen. Enligt artportalen förekommer det löv-, klock- och långbensgroda, större vattensalamander samt hasselmus på grannfastigheten

som är skyddade enligt artskyddsförordningen. Samtliga arter är skyddade genom fridlysning i 4 § artskyddsförordningen (SFS 2007:845). Länsstyrelsen anser att kommunen måste redogöra för de skyddade groddjurens förekomst i området samt göra en analys avseende vad ett genomförande av planen skulle innebära för påverkan på miljön i området och på groddjuren. Vidare behöver kommunen beskriva hur påverkan isåfall ser ut. Även indirekt påverkan, t ex från ökad belysning, trafik och andra förväntade störningar bör tas upp. Det bör redogöras för vilka åtgärder som kan vidtas för att undvika skada och om dispens från artskyddsförordningen krävs för genomförandet av planerad exploatering. *Samhällsbyggnadsförvaltningens svar: Planbeskrivningen kompletteras med djupare beskrivning om groddjuren.*

- **Biotopskydd:** Av planhandlingarna framgår att det inom föreslaget detaljplaneområde finns biotoper som omfattas av de generella biotopskyddsbestämmelserna. Enligt 7 kap 11 § miljöbalken får verksamheter inte utföras och åtgärder inte vidtas som kan skada naturmiljön inom små mark- eller vattenområden (biotoper) som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- och växtarter eller som annars är särskilt skyddsvärda. De särskilt skyddsvärda biotoperna anges i bilaga 1 till 5 Förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. Till de särskilt skyddsvärda biotoperna hör bland annat stengärdsgårdar. Länsstyrelsen anser att i första hand bör ett biotopskyddsområde skyddas i detaljplan genom att läggas inom allmänplatsmark med planbestämmelsen natur. *Samhällsbyggnadsförvaltningens svar: Synpunkten kommer tas i beaktning i det fortsatta planarbetet.*
- **Fornlämningar:** Det aktuella förslaget till ändring av detaljplan för del av Gladsax 34:71 berör fornlämning Gladsax 143:1 (Fornsök L1991:9153). Lämningen berör en fyndplats/fyndområde för flintavslag från stenålder och keramikskärvor (yngre rödgods) från historisk tid (äldre än 1600-tal). Fynderna framkom vid en arkeologisk utredning 1999. Länsstyrelsen vill upplysa om att det vid framtida markarbeten inom planområdet behövs i samråd med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen. *Samhällsbyggnadsförvaltningens svar: I planbeskrivningen finns upplysning att om fornlämning skulle påträffas vid markarbeten ska arbete omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950).*
- **Planförfarandet:** Det aktuella planförslaget omfattar ett område som berör två olika detaljplaner. Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att en ändring inte kan innefatta mer än en detaljplan. Ändringen kan inte heller

omfatta en yta större än den gällande detaljplanens avgränsning. Kommunen föreslår ett flertal förändringar i plankartan, både gällande flytt av gränser och nya eller omformulerade planbestämmelser. Länsstyrelsen finner att det utifrån handlingarna är svårt att utläsa exakt vilka gränser som omfattas av ändringarna samt vilka planbestämmelser som tillkommit eller reviderats i sin lydelse. Länsstyrelsen vill ge kommunen rådet att handlägga ändringen av detaljplan som en ny detaljplan för att kunna uppfylla tydlighetskravet enligt 4 kap 32 § PBL.

Då planförslaget inkluderar ianspråktagande av allmän platsmark som ändras till kvartersmark anser Länsstyrelsen att det inte är lämpligt att handlägga detaljplanen med begränsat förfarande. Med anledning av att Länsstyrelsen har synpunkter på planförslaget förutsätts att Länsstyrelsen även underrättas mellan samråd och antagande för granskning enligt 5 kap. 18 § PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar: Planförfarandet ändras från begränsat till standard förfarande.

Region Skåne, 2019-04-16

Region Skåne har inga synpunkter utifrån det regionala utvecklingsansvaret.

Trafikverket, 2019-04-03

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende och har inga synpunkter.

Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund, 2019-04-02

Räddningstjänsten har inget att erinra.

Försvarmakten, 2019-04-01

Försvarmakten har inget att erinra.

Lantmäteriet, 2019-03-29

Det finns inget angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar: Planbeskrivningen kompletteras med att det är plan- och bygglagen (2010:900) ändring 2015 som gäller.

E.ON Energidistribution AB, 2019-04-17

Utifrån tillgängliga flygfoto ser markanvändningen Allmän plats "Naturområdet" i planområdets sydöstra hörn nyttjas för privata ändamål och därför yrkar E.ON att ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten läggs till i plankartan. Se bifogad kartbilaga. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: "Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar".

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar: På plankarta läggs u-område in, planbeskrivning revideras enligt ovan synpunkt.

Ekobyn ekonomiska förening, 2019-03-26

Inga synpunkter/Godkänner handlingar för antagande (enligt bilaga).

Gata/parkenheten, 2019-03-29

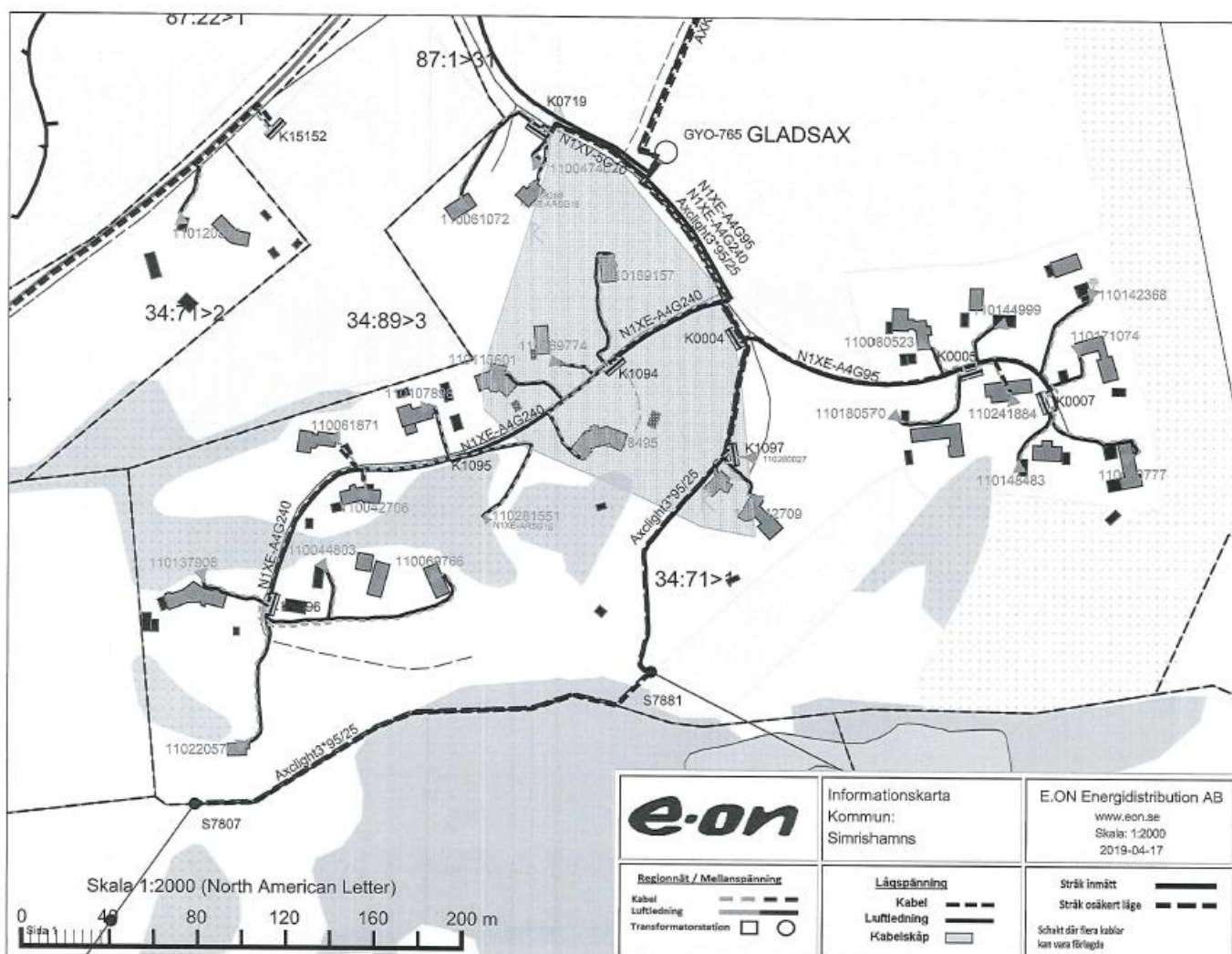
Gata/parkenheten har inget att erinra inom gällande planområdet.

Byggnadsnämnden (med förlängd svarstid), 2019-04-23

Ingen erinran.

Socialnämnden, 2019-04-01

Inga synpunkter/Godkänner handlingar för antagande (enligt bilaga).



Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden och revideringar i planhandlingar inför fortsatt arbete

- Införande av u-område och planbestämmelse på plankarta
- Påverkan på riksintressen utanför planområdet: friluftsliv och naturvård
- Hantering av vatten- och avloppshantering inom området
- Förtydligande om artskydd och biotoper inom området
- Förtydligande om fornlämningar i planbeskrivningen
- Ändring av planförfarande och ny detaljplan istället för ändring av detaljplan
- En remsa naturmark tillkommer inom kvartersmark där det finns en stengårdsgård

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. Efter Länsstyrelsens synpunkt ändras planförfarandet till standard förfarande. Länsstyrelsens yttranden finns bifogat nedan.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plan- och exploateringsenheten

Katarina Wahlman Stridsman, planarkitekt



2019-04-17

Dnr 402-9883-2019

Kontaktperson

Enheten för samhällsplanering

Lisa Hofer

010-22 41 593

skane@lansstyrelsen.se

Simrishamns kommun

kontakt@simrishamn.se

Yttrande över samråd om ändring av detaljplan för del av Gladsax 34:71, Baskemölla Ekoby, Simrishamns kommun, Skåne län 2018/836

Redogörelse för ärendet

Kommunen anger att syftet med ändringen av detaljplanen är att utöka kvartersmarken för bostadsbebyggelse, justera gränser inom kvartersmark, justera lokalgatans användningsområde efter befintliga förhållanden samt ändra användning från kvartersmark för förskola till kvartersmark för bostadsändamål.

Planförslaget innebär att kvartersmark som tidigare planlagts för skoländamål ändras till att medge bostadsändamål. I den södra delen av planområdet ändras allmän platsmark (natur) till kvartersmark för bostadsändamål. Lokalgatans avgränsning ändras så att denna smalnas av och slutar i en vändplats. Avgränsningen av byggrätt på kvartersmark justeras efter befintliga byggnader. Även en viss justering av användningsgränsen för skoländamål och bostadsändamål sker mot allmän plats (natur) i planområdets västra del.

För området gäller översiktsplan för Simrishamns kommun "Framtiden" antagen av kommunfullmäktige den 30 november 2015 och vann laga kraft den 15 mars 2017. Enligt denna är planområdet markerat som detaljplanelagt område. Länsstyrelsen nämner inte planområdet i sitt granskningsyttrande.

Kommunen tar fram planförslaget med begränsat standardförfarande.

Gällande detaljplaner som inbegrips av förslag till ny detaljplan är:

- *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.

- *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.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Fikugiro/Bankgiro	E-post	www
205 15 Malmö	Södergatan 5	010-224 10 00vx	010-224 11 00	6 88 11-9	skane@lansstyrelsen.se	www.lansstyrelsen.se/skane
291 86 Kristianstad	Ö Boulevarden 62 A	010-224 10 00vx	010-224 11 00	5050-3739		



Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen. Då planförslaget innehåller ett flertal förändringar jämfört med den underliggande detaljplanen avseende bland annat användningsgränser, markanvändning och utökning av byggrätter väcks flera frågor som inte utretts inom ramen för den nuvarande planens utformning, vilket därmed behöver hanteras i aktuellt planarbete. Länsstyrelsen ger också kommunen rådet att handlägga planförslaget som en ny detaljplan, se vidare avsnittet om råd om planteknik och planförfarande. Länsstyrelsen lämnar nedan sina synpunkter utifrån detta perspektiv.

Riksintressen enligt 3 kap 6 § Miljöbalken

Planområdet angränsar i söder mot riksintresse för naturvård, *N71 Kusten-Stenshuvud-Vik-Simrishamn*, samt riksintresse för friluftsliv, *FM 18 Kuststräckan Åhus-Simrishamn-Vik med Stenshuvud-Verkeån*. Enligt planförslaget minskas den planlagda naturen i omfattning då kvartersmarken för bostadsändamål utökas i söder. Även mindre byggrätter tillkommer i gränsen mot naturmark i planområdets västra del. Kommunen anger i planbeskrivningen att planförslaget inte innebär någon negativ påverkan på riksintresse men det framgår inte vilket resonemang som ligger bakom kommunens slutsats.

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras med en beskrivning av om det finns några värden som riksintressena gör anspråk på i anslutning till planområdet. Det bör även framgå vilken sorts påverkan som bebyggelsen eventuellt kan innebära för dessa värden.

Åtgärder utanför eller i utkanten av ett riksintresse kan påverka värdena inom riksintresset och det är därför inte gränserna utan värdena inom riksintresset som skall beaktas.

Risk för översvämning / miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger enligt Länsstyrelsens uppgifter utanför verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Området är redan utbyggt och hanteringen av vatten, spillvatten och dagvatten sker lokalt. Då planhandlingarna innehåller förändringar i markens användning, vilket i sin tur innebär en ny lämplighetsprövning, anser Länsstyrelsen att planhandlingarna behöver förtydligas avseende beskrivningen över vatten, spill- och dagvattenhanteringen inom området. Planhandlingarna behöver redogöra för vilka ytor och anläggningar som krävs för hanteringen samt hur ansvarsfördelningen ser ut. Hanteringen behöver också relaterats till



miljökvalitetsnormerna för vatten, påverkan på recipienten samt till risken för översvämning vid kraftig nederbörd. Då området ligger utanför kommunalt verksamhetsområde är det lämpligt att kommunens miljönämnd, som är tillsynsmyndighet, deltar i planläggningen så att hanteringen sker där det är lämpligt samt att eventuella åtgärder som behövs är förenliga med planen.

Länsstyrelsens rådgivning

Information om

Artskydd

Länsstyrelsen finner att artskyddsfrågan inte är tillräckligt behandlad i planen. Enligt artportalen, förekommer det löv-, klock- och långbensgroda, större vattensalamander samt hasselmus på grannfastigheten som är skyddade enligt artskyddsförordningen. Samtliga arter är skyddade genom fridlysning i 4 § artskyddsförordningen (SFS 2007:845). Enligt förordningen är det bland annat förbjudet att avsiktligt döda djur, avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder samt att skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplats. Utrymmet att lämna dispens från förbuden är ytterst begränsat.

Länsstyrelsen anser att kommunen måste redogöra för de skyddade groddjurens förekomst i området samt göra en analys avseende vad ett genomförande av planen skulle innebära för påverkan på miljön i området och på groddjuren. Vidare behöver kommunen beskriva hur påverkan i så fall ser ut. Även indirekt påverkan, t ex från ökad belysning, trafik och andra förväntade störningar bör tas upp. Det bör redogöras för vilka åtgärder som kan vidtas för att undvika skada och om dispens från artskyddsförordningen krävs för genomförandet av planerad exploatering. Det är angeläget att tydliggöra detta i ett tidigt skede ifall genomförandet av planen är beroende av att dispenser beviljas. Eventuella skyddsåtgärder bör anmälas för samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken. Länsstyrelsen vill erinra om att artskyddet alltid gäller, även om en detaljplan har vunnit laga kraft. Kan inte dispens från artskyddet lämnas kan planen inte genomföras.

Biotopskydd

Av planhandlingarn framgår att det inom föreslaget detaljplaneområde finns biotoper som omfattas av de generella biotopskyddsbestämmelserna. Enligt 7 kap 11 § miljöbalken får verksamheter inte utföras och åtgärder inte vidtas som kan skada naturmiljön inom små mark- eller vattenområden (biotoper) som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter eller som annars är särskilt skyddsvärda. De särskilt



skyddsvärda biotoperna anges i bilaga 1 till 5 § Förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken mm. Till de särskilt skyddsvärda biotoperna hör bland annat stengårdsgårdar.

De generellt skyddade biotoperna har stor betydelse för den biologiska mångfalden och bör i så stor utsträckning som möjligt bevaras. Länsstyrelsen anser att i första hand bör ett biotopskyddsområde skyddas i detaljplan genom att läggas inom allmänplatsmark med planbestämmelsen natur. Observera att planbestämmelsen ska ge biotopskyddsområdet ett fullgott skydd så att biotopens värde kan bevaras i så stor utsträckning det är möjligt och att den fortsättningsvis kan fylla funktioner inom planområdet. Länsstyrelsen får, om det finns särskilda skäl i det enskilda fallet, medge undantag från förbudet. Om särskilda skäl föreligger att medge dispens, kan kompensationsåtgärder som innebär att olika biotoper nyskapas i viss mån utgöra ersättning för den biotop som skadas av åtgärden. Eventuella dispensansökningar bör göras tidigt i processen eftersom utfallet kan påverka detaljplanens utformning.

Fornlämningar

Det aktuella förslaget till ändring av detaljplan för del av Gladsax 34:71 berör fornlämning Gladsax 143:1 (Fornsök 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. Länsstyrelsen vill upplysa om att det vid framtida markarbeten inom planområdet behövs samråd med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen. Handlingarna bör därför kompletteras med en upplysning att om fornlämningar skulle påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

Råd om planteknik och planförfarande

Det aktuella planförslaget omfattar ett område som berör två olika detaljplaner. Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att en ändring inte kan innefatta mer än en detaljplan. Ändringen kan inte heller omfatta en yta större än den gällande detaljplanens avgränsning. Kommunen föreslår ett flertal förändringar i plankartan, både gällande flytt av gränser och nya eller omformulerade planbestämmelser. Länsstyrelsen finner att det utifrån handlingarna är svårt att utläsa exakt vilka gränser som omfattas av ändringarna samt vilka planbestämmelser som tillkommit eller som reviderats i sin lydelse. Länsstyrelsen vill ge kommunen rådet att handlägga ändringen av detaljplan som en ny detaljplan för att kunna uppfylla tydlighetskravet enligt 4 kap 32 § PBL.

Då planförslaget inkluderar ianspråktagande av allmänplatsmark som ändras till kvartersmark anser Länsstyrelsen att det inte är lämpligt att handlägga detaljplanen med begränsat förfarande.



Med anledning av att Länsstyrelsen har synpunkter på planförslaget förutsätts att Länsstyrelsen även underrättas mellan samråd och antagande för granskning enligt 5 kap. 18 § PBL.

Länsstyrelsens bedömning

Mot bakgrund av att det finns frågor i planhandlingarna som inte är tillräckligt hanterade kan Länsstyrelsen komma att kalla in planen för prövning enligt 11 kap. PBL om planen antas utan ytterligare kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet.

Beslutande

Detta yttrande har beslutats av stf. enhetschef Hanne Romanus. Planhandläggare Lisa Hofer har varit föredragande. *Detta beslut har bekräftats digitalt och har därför ingen namnunderskrift.*

Hanne Romanus

Lisa Hofer

Du hittar information om hur länsstyrelsen behandlar personuppgifter på www.lansstyrelsen.se/dataskydd