



Ändring av detaljplan för del av Gladsax 34:71

Baskemölla Ekoby, Simrishamns kommun



SAMRÅDSHANDLING

2019-03-11

INLEDNING

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Miljöundersökning

Bakgrund

Ekobyn ekonomiska förening i Baskemölla har påbörjat en avstyckningsförrättning hos Lantmäteriet. Avstyckningen är inte möjlig att genomföra för ett antal tomter om inte en planändring görs. Planändringen handlar om att korrigera planen så att den överensstämmer med verkliga förhållanden. Det innebär att kvartersmark till viss del behöver utökas, att gränser kring byggnader på prickmark (där mark ej får bebyggas) behöver justeras, att bostadstomt längst ned i sydväst blir planenlig samt att lokalgatan utformas efter hur den används idag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gav 2018-09-27 § 180 positivt planbesked för att ändra detaljplan för del av fastigheten Gladsax 34:71.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att omfattningen av de ändringar som föreslås överensstämmer med syfte och intentioner i gällande detaljplan. Ändringarna bedöms inte ha någon påverkan på allmänheten eller antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ändring av detaljplan har beslutats prövas genom begränsat planförfarande vilket innebär att förslaget kan godkännas och antas efter samrådet såvida inte länsstyrelsen eller berörda har synpunkter på förslaget.

Sedan arbetet påbörjats har önskemål inkommit om att inkludera hela Ängshejdan (lokalgatan) i aktuell ändring av detaljplan. Den norra delen av lokalgatan omfattas av 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.

Syfte

Syftet med ändring av 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 rymms ca 33700 kvm.



Miljöpåverkan

De ändringar som föreslås i aktuellt planförslag görs för att överensstämja med rådande förhållanden inom den sydvästra delen av Ekobyn. Ändringarna 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) och gränsar till riksintresse för Naturvård enligt 3 kap 6 § Miljöbalken.

De ändringar som aktuellt planförslag innebär påverkar inte riksintressena syften negativt.

Regionala intressen

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



Strandskydd

Området berörs av inte av strandskydd.

Vattenskyddsområde

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

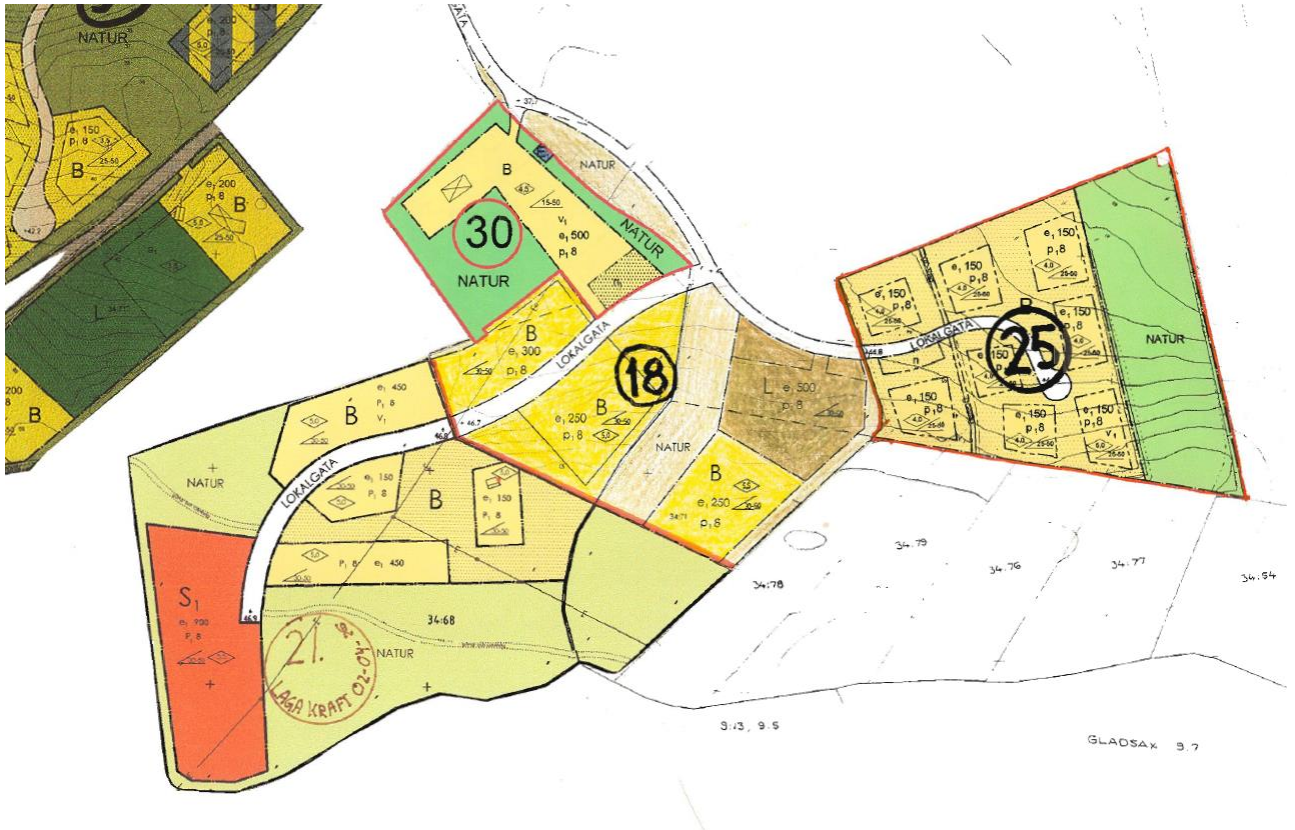
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

Detaljplaner

Två detaljplaner omfattas av aktuell ändring:



- Detaljplan för Ekoby 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.

Inför gällande detaljplan genomfördes provtagning 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 detaljplanlagt 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 präglats utformning och placering av befintlig bebyggelse. Inom planområdet finns träd- och buskridåer, vegetationsöar, odling- och betesmark och stengårdsgårdar.

Vegetationsöarna har lämnats fria från bebyggelse.

Grodlokal

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 arbetet med gällande detaljplan togs en miljökonsekvensbeskrivning fram. I samråd med Länsstyrelsen bestämdes då att en bebyggelsefri skyddszon skulle inrättas i detaljplanen. Den bebyggelsefri skyddszonen kvarstår i aktuell ändring av detaljplan. Skyddszonen är ca 100 meter norr och 200 meter väster om groddammen.

Bebyggelse

Aktuellt planområde är utbyggt enligt gällande detaljplan 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 planlagt för 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 borrar inom ekobyn.

Vatten- och toalettavloppshanteringens 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.

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. I Ekobyn finns inga anlagda gång- eller cykelvägar men har utformats med strövområden. Boende eller besökare kan ta sig runt hela Ekobyn till fots eller på cykel.

Kulturmiljö och arkeologi

Arkeologisk utredning av området för Ekoby etapp 1 utfördes i augusti 1999 av Riksantikvarieämbetet UV Syd. I utredningen framkom det att det fanns kulturhistoriska lämningar (RAÄ-nummer Gladsax 143:1) inom ett fyndområde på 200 x 100 meter.

I samband med detaljplanearbete för Ekoby etapp 2 gjordes 2001 en arkeologisk utredning av Riksantikvarieämbetet UV Syd. Man fann då inga spår av mänsklig aktivitet inom planområdet.

PLANFÖRSLAG

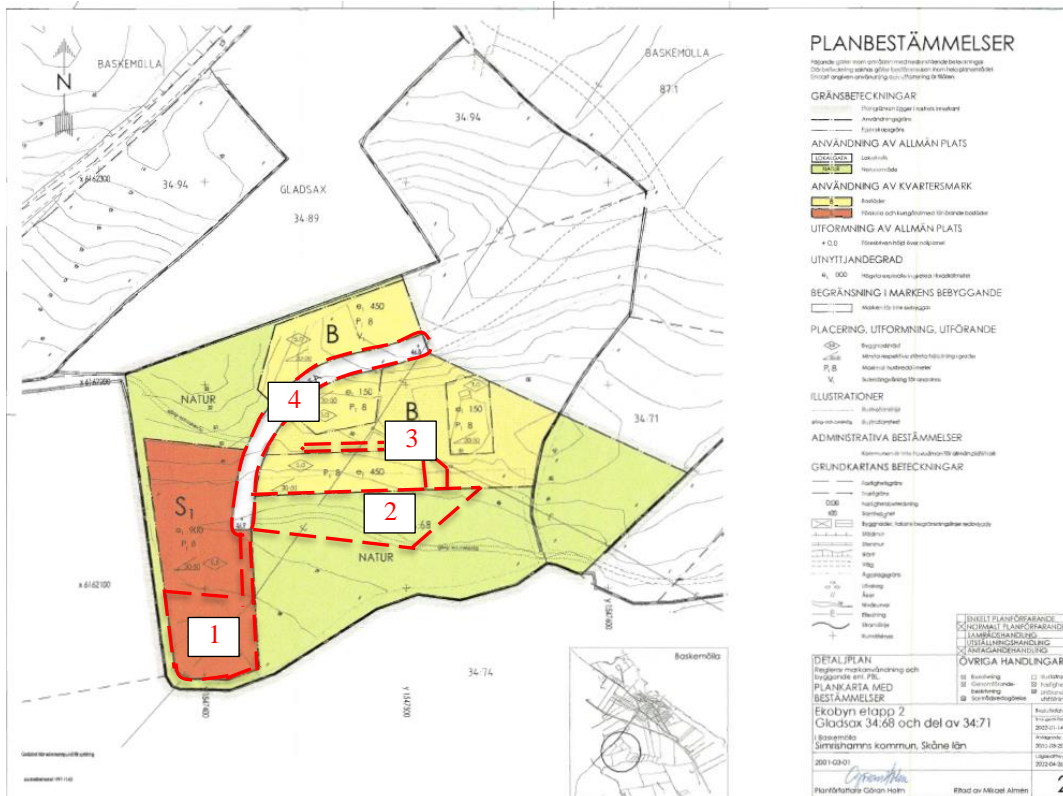
Områdets övergripande gestaltning och disposition

Planändringen innebär att kvartersmark utökas, att gränser kring byggnader inom kvartersmark där mark ej får bebyggas justeras, att bostadstomt längst ned i sydväst blir planenlig samt att lokalgatan utformas efter hur den används idag.

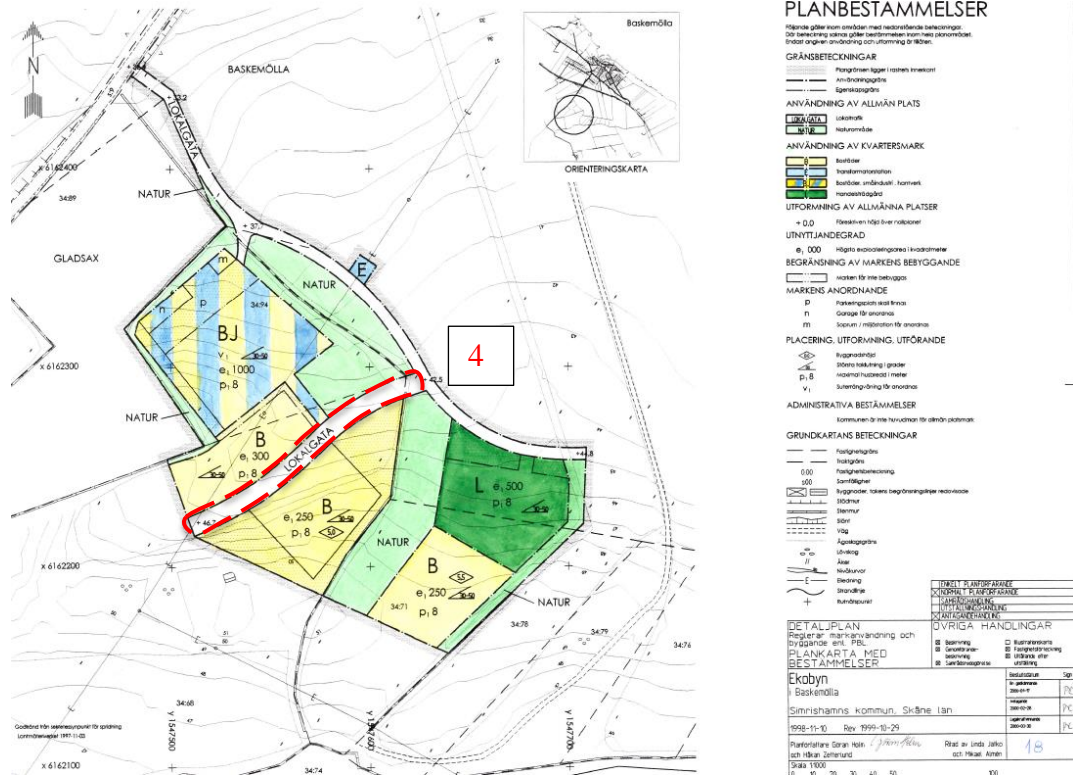
Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar:

1. Ca 400 m² av kvartersmark för skoländamål planläggs som kvartersmark för bostadsändamål.
2. Naturmark planläggs som kvartersmark för bostadsändamål (prickmark) – till infart.
3. Justering av gränser – utökning av byggbar mark.
4. Justering av lokalgata.



Detaljplan för Ekobyen 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.

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 rivningskedena 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 mellan 30-50 grader. Långsträckta huskroppar, med en utvändig 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.

Skolverksamhet

Förslag till ändring av detaljplan innebär att ca 3360 kvm kvarstår som kvartersmark för skoländamål.

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.

En mindre del av naturmarken planläggs som kvartersmark för bostäder (prickmark). Ändringen görs för att lösa infartsfråga 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 avloppshanteringen löses i befintligt läge.

Dagvattenhantering

Dagvatten tas omhand på respektive bostadstomt.

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.

De ändringar som föreslås görs efter rådande förhållanden och befintlig bebyggelse. Ändringarna antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap Miljöbalken och behov av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning föreligger inte (se bilagan *Miljöundersökning*).

Mark, luft och vatten

Miljö kvalitetsnormer

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

Aktuellt planförslag innebär mindre ändringar i gällande plan. De ändringar som föreslås görs efter rådande förhållanden och efter hur befintlig bebyggelse är placerad. Gränsvärden för miljö kvalitetsnormer bedöms därför inte överstigas.

Hälsa och säkerhet

Vägtrafikbuller

Ändring av detaljplan 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)

Farligt gods

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

Den bebyggelsefria skyddszonen för grodlokalen öster om planområdet kvarstår i aktuellt planförslag.

Kulturmiljö och fornlämningar

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

De ändringar som föreslås görs efter gällande förhållanden. Ändringarna har ingen påverkan för befolkningen eller servicen inom området.

Barnperspektivet

De ändringar som föreslås i aktuellt planförslag har tagits med hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Ingen ny bebyggelse föreslås - ändringarna utgår från befintliga förhållanden.

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

Tillgänglighet

Ändringarna har ingen negativ påverkan på tillgängligheten i området.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Bedömningen är att antagandebeslut kan komma att fattas under första halvan 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.

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 Mikael Ferngård, lantmäteringenjör, medverkat.

Plan- och exploateringsenheten

Katarina Wahlman Stridsman, planarkitekt