



Detaljplan för Kringlorna 1 m.fl.

Borrby, Simrishamns kommun, Skåne län



LAGA KRAFT

ANTAGEN 2020-11-26 (§258)

GRANSKNING 2020-10-01 (§187)

SAMRÅD 2020-06-16 (§ 135)

ADRESS: Simrishamns kommun, 272 80 Simrishamn
BESÖK: Stadshuset, Stortorget
TELEFON: 0414- 81 90 00
E-POST: kontakt@simrishamn.se



INLEDNING

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Tjänsteskrivelse
- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Behovsbedömning
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse

Bakgrund

Fastighetsägarna till Kringlorna 1 har begärt planmedgivande för att få möjlighet till utökad tomt i norr inom angränsande fastighet Borrby 294:10.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2016-12-15 (§2016/172-SBN) att ge positivt planbesked.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2020-06-16 (§ 135) att godkänna detaljplanen för samråd. Detaljplanen var på samråd under tiden 6 juli – 15 augusti 2020.

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 2020-10-01 (§187) att godkänna detaljplanen för granskning. Detaljplanen var utsänd på granskning under tiden den 17 oktober– 7 november 2020.

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 2020-11-26 (§258) att anta detaljplanen för Kringlorna 1, Borrby, Simrishamns kommun.

Länsstyrelsen beslutade 2020-12-08 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att prövning av Samhällsplaneringsnämndens beslut inte ska ske.

Detaljplanen har fått laga kraft 2020-12-24.



↑ Här är vi nu!

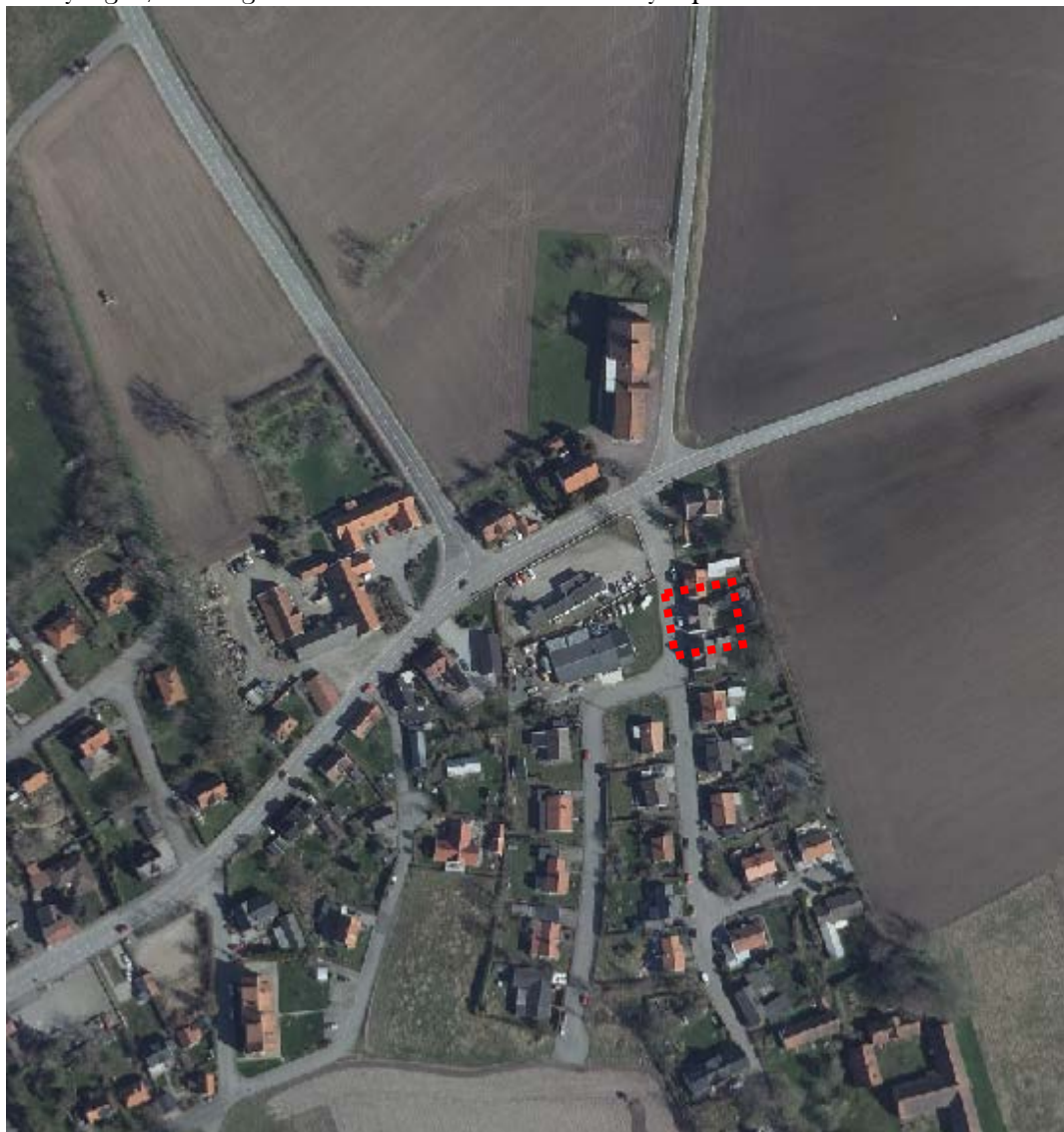


Syfte

Detaljplanens syfte är att prova lämpligheten att genom en detaljplan ändra allmänplatsmark till kvartersmark för bostadsändamål. För att del av fastighet Borrby 294:10 ska kunna överföras fastigheten Kringlorna 1. Detaljplanen handläggs genom standardförfarande.

Plandata

Planområdet ligger i nordöstra Borrby, strax söder om korsningen Hobbyvägen/Idrottsgatan. Planområdet omfattar en yta på cirka 600 m².



Planområdet markerat med röd rektangel.

Miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap Miljöbalken.

Tidigare ställningstaganden

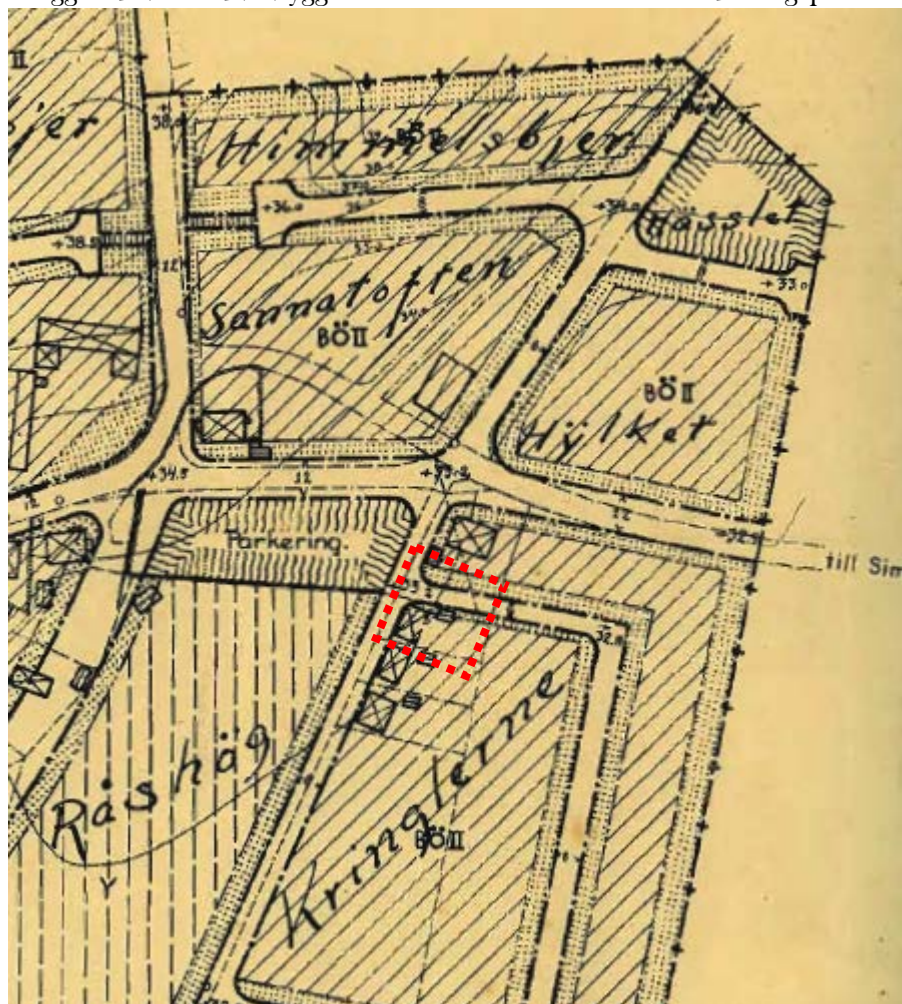
Översiktsplan

"Framtiden, översiktsplan för Simrishamns kommun" antogs den 30 november 2015 och vann laga kraft den 15 mars 2017.

I översiktsplanen är området inte särskilt utpekade, men återfinns inom bebyggelseområde. Planförslaget bedöms således vara förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner

Området är detaljplanelagt och gällande detaljplan för Kringlorna 1, är en detaljplan/stadsplan från 1943 som anger kvartersmark vilken i sin tur medger friliggande bostadsbebyggelse. Det finns även en tomtindelingsplan för området.



Gällande detaljplan för Kringlorna 1



Tomtindelingsplan

Regionala intressen

Kulturmiljöstråk / Särskild värdefull kulturmiljö
Planområdet berör inte några regionala intressen.

Riksentressen

Planområdet berör inte några riksentressen

Förutsättningar

Planområdet

Planområdet omfattar privatägda Kringlorna 1 och kommunägda Borrby 294:10. Planområdets sammanlagda areal uppgår till cirka 550 m², varav Kringlorna 1 är 450 m² stort och Borrby 294:10 är 100 m² stort.

Nuvarande markanvändning

Södra delen av planområdet består av en privatägd fastighet planlagt som kvartersmark för bostadsändamål medan den norra delen består av allmänplatsmark. Den del av Borrby 294:10 som enligt planförslaget ska tillföras Kringlorna 1 är idag allmänplats mark och är idag redan ianspråktaget som villaträdgård, dock inte av ägarna till Kringlorna 1 som är sökanden för detaljplanen. Detta område bedöms av kommunen inte behövas som allmänplatsmark, i och med det finns möjlighet att ändra markanvändning till kvartersmark och samtidigt göra fastigheten mer ändamålsenlig samtidigt som dess faktiska användning bättre kan stämma överens med detaljplanen.

Bebyggelse

Inom planområdet finns ett friliggande bostadshus på Fastigheten Kringlorna 1. Byggnaden av vitt mexitegel är uppfört i 1½ plan med inredd vind och en överbyggd entré på framsidan. Husets långsida är parallell med Idrottsgatan. Närmast fastighetsgränsen i norr finns en komplementbyggnad. På fastigheten Borrby 294:10 finns ingen bebyggelse.



Räckorna 1

Allmänplatsmark

Kringlorna 1



Omgivande bebyggelse

Den omgivande bebyggelsemiljön består av friliggande bostadshus i 1 och 1½ plan. I det absoluta närområdet finns dessutom två fastigheter med verksamhetsbyggnader.

Arkeologi

Den föreslagna detaljplanen berör inga kända fornlämningar.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10§ Kulturmiljölagen omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas

Service

Borrby tätorts centrum finns ungefär 500 från planområdet. I tätorten finns grundläggande samhällsservice så som skola, bank, vårdcentral, dagligvarubutik och bibliotek. Närmaste större tätort är Simrishamn som återfinns 20 km nordöst om Borrby.

Gator och trafik

Planområdet och den omgivande bebyggelsen är beläget utmed Idrottsgatan, en villagata som sträcker sig i nord-sydlig riktning. Gatan matas i Norr från Hobyvägen (väg 1501), vägen är statlig och hastighetsbegränsningen är 40 km/h. Från söder matas gatan av Bygatan, en statlig väg med hastighetsbegränsningen 70 km/h.



Korsning Hobyvägen/Idrottsgatan



Vy söderut över Idrottsgatan, korsningen Hobyvägen/Idrottsgatan

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikanslutningar finns i nära anslutning till planområdet, närmaste hållplats är *Borrby Skräddaregatan*, cirka 400 meter från planområdet.

Mark och vegetation

Den del av fastigheten Borrby 294:10 som finns inom planområdets består av en smalt grönsläpp som är bevuxet med mindre träd, buskar och gräs. Platsen är idag ianspråktagen som för privat bruk trots att det är allmänplatsmark.

Kommunen bedömer att det inom planområdet inte finns några höga naturvärden varken på kvartersmark (*Kringlorna 1*) eller allmänplatsmark (*Borrby 294:10*).



Borrby 294:10 (Allmänplatsmark)



Borrby 294:10 (Allmänplatsmark)

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartkarta utgörs planområdet av lerig morän. Området ligger på cirka 32 m ö.h. och marken sluttar cirka svagt åt öster. Platsen bedöms hysa goda markförutsättningar, men någon geoteknisk undersökning finns inte. Ingen känd risk för markradon finns i eller omkring planområdet.



Jordartskartan, SGU, planområdet markerat med röd streckad linje

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger omkring + 32 meter över havet och bedöms inte utgöra något riskområde för översvämning.



Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Ledningar och anslutningar till kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten finns utmed Idrottsgatan.

Dagvattenhantering

Det dagvatten som alstras inom kvartersmark skall tas om hand lokalt, alternativt kan det kopplas till dagvattensservis för att ledas ut till det kommunala dagvattenledningsnätet under Idrottsgatan.

Dagvatten kan i dagsläget infiltreras inom hela planområdet. Den del av Borrby 294:10 som enligt planförslaget skall tillföras Kringlorna 1 består av icke hårdgjord mark.

Planområdet ligger inom delavrinningsområde för Sandhammaren.

Planområdet berörs inte av något dikningsföretag.

El och energi

Planområdet är uppkopplat till fjärrvärmenätet.

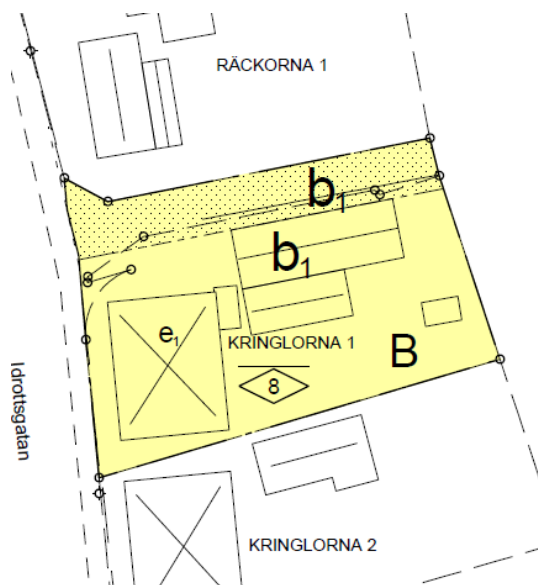
E.ON Elnät Sverige AB har elnätskoncession i området inom området har E.ON markförlagd serviskabel samt kabelskåp. Längs gatan finns markförlagd mellan- och lågspänningskabel. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via E.ONs kundsupport. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Avfallshantering

Österlens Kommunala Renhållnings AB (ÖKRAB) ansvarar för att för avfallshanteringen inom planområdet.

Planförslag



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns
Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 och 2 p.

B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Placering

Huvudbyggnad ska placeras parallellt med gata, 4 kap. 5 § 1 och 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e1 Största byggnadsarea är 180 m², 4 kap. 11 § 1 och 1 p.
Högsta nockhöjd är 8 meter, 4 kap. 11 § 1 och 1 p.

Placering

8 Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 10 § 1 och 1 p.

Utförande

b1 Ny bebyggelse ska innehålla bullerriktvärden enligt Förförordning (2015:216) om trafikbuller vid väg för bostadsbebyggelse, vilket är 60 dBA ekvivalent (judnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent (judnivå) samt 70 dBA maximal (judnivå) vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden, 4 kap. 10 § 1 och 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vunnit laga kraft, 4 kap. 21 §

Övrigt

Fastighetsplanen "Karta över förslag till tomtindelning inom kvarteret Kringlorna i Borby m.m., Kristianstads län (1953-05-20) upphör att gälla för hela planområdet, 4 kap. 6

Områdets övergripande gestaltning och disposition

Syftet med föreliggande detaljplaneförslag är att pröva lämpligheten i att genom fastighetsförändring tillföra det smala grönläppet av allmänplatsmark inom Borby 294:10 till den privatägda bostadsfastigheten Kringlorna 1.

Föreslagen markanvändning

Bebyggelse

Den del av Borby 294:10 som enligt planförslaget skall tillföras Kringlorna 1 kommer att få teckningen **[B]** samt beläggas med prickmark, vilket innebär att marken blir kvartersmark samtidigt som någon ytterligare byggnadsrätt inte tillskapas. Prickmarkens sätts till 3,85 meter. Detta för att anpassa planen till platsens rådande förutsättningar samt att inte göra nuvarande bebyggelse planstridig.



Prickmark utgår ifrån fasadlinjen på den norra byggnaden inom planområdet och går upp till fastighetsgränsen mot Räckorna 1.

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid väg för bostadsbebyggelse ska följas vid eventuell nybyggnation. Vilket innebär 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad och 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Byggnader inom planområdet ska anpassas till den omgivande bebyggelsen. Inom planområdet finns följande utformningsbestämmelser gällande utformning och placering av byggnader. Dessa bestämmelser anpassar planen till den omgivande bebyggelsen.

För att anpassa planen till platsen omgivande bebyggelse finns en rad bestämmelser som reglerar utformning, placering och exploateringsgrad.

Utformningsbestämmelser

- Högsta nockhöjd är 8 meter
- Huvudbyggnads ska placeras parallellt med gata.
- Största byggnadsarea är 180 m²

Gator/trafik

Gata, Trafik och Parkering

Planområdet innehåller inga gator och ändrar inte strukturen från gällande detaljplan. Parkering ska anordnas på kvartersmark inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Inget nytt VA behöver anslutas då fastigheten Kringlorna 1 redan är anslutet till det kommunala VA-nätet.

Dagvattenhantering

Ingen skillnad från befintlig dagvattenlösning

Avfallshantering

ÖKRAB har fortsatt ansvar för avfallshanteringen för fastigheter inom planområdet.

Sammanfattning av förslaget

Planförslaget innebär följande:

- Ingen utökad byggrätt
- Inga trafik- och parkeringsförändringar.
- Högsta nockhöjd är 8 meter
- Huvudbyggnads ska placeras parallellt med gata
- Största byggnadsarea är 180 m²
- Ny bebyggelse ska följa de restriktioner som finns i Förordning (2015:216) om trafikbuller



Konsekvenser

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

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

En miljöundersökning ska enligt Miljöbalken (1998:808) 6 kap 6 § upprättas för att undersöka om planen antas medföra betydande påverkan på miljön. Om kommunen kommer fram till att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning därmed inte ska göras, ska skälen för den bedömningen redovisas i planbeskrivningen, enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 33b §.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap Miljöbalken och behov av att upprätta en strategisk miljöbedömning innehållandes en miljökonsekvensbeskrivning föreligger inte. Upprättad miljöundersökning finns bilaga till planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer

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

Planförslaget bedöms inte innebära ändrade förutsättningar i förhållande till dagsläget och nivåerna för befintlig bebyggelse bedöms inte förändras.

Påverkan på luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Mätningar av luftföroreningar görs av Skånes luftvårdsförbund och inga värden överskrids i Simrishamns kommun. Ökade trafikmängder bidrar i viss mån till ökade utsläpp av luftföroreningar framförallt kolmonoxid, kväveoxider, kolväten, partiklar och ozon som släpps ut från bilar. Ökningen bedöms dock bli så marginell att det inte innebär något överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft.

Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna gällande miljökvalitetsnormerna för luft i Simrishamns kommun.

Påverkan på vatten

Närmaste vattenrecipient är Östersjön som ligger cirka 4 kilometer från planområdet. I framtiden, översiktsplan för Simrishamns kommun bedöms grundvattnet inte uppnå god kemisk status 2021. Den kvantitativa statusen bedöms dock som god 2021. Kommunen bedömer att planförslaget inte kommer förändra de nuvarande förhållandena platsen och förutsättningarna förblir oförändrade. Planförslaget påverkar således inte kustvattnet och bedöms inte medverka till en försämring av Östersjöns vattenkvalité.



Eventuellt tillskott av vatten från förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna gällande miljökvalitetsnormerna för vatten i Simrishamns kommun.

Geoteknik

Ändrad användning från allmänplatsmark till kvartersmark bedöms inte påverka områdets geotekniska förhållande.

Markradon

Baserat på genomförda SGUs översiktliga radonmätning klassificeras planområdet som ett normalriskområde. (Lågriskmark 0-10 kBq/m³, normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³.)

Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns.

Den som äger eller brukar en fastighet skall oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, i enlighet med 10 kap 11 § Miljöbalken.



Hälsa och säkerhet

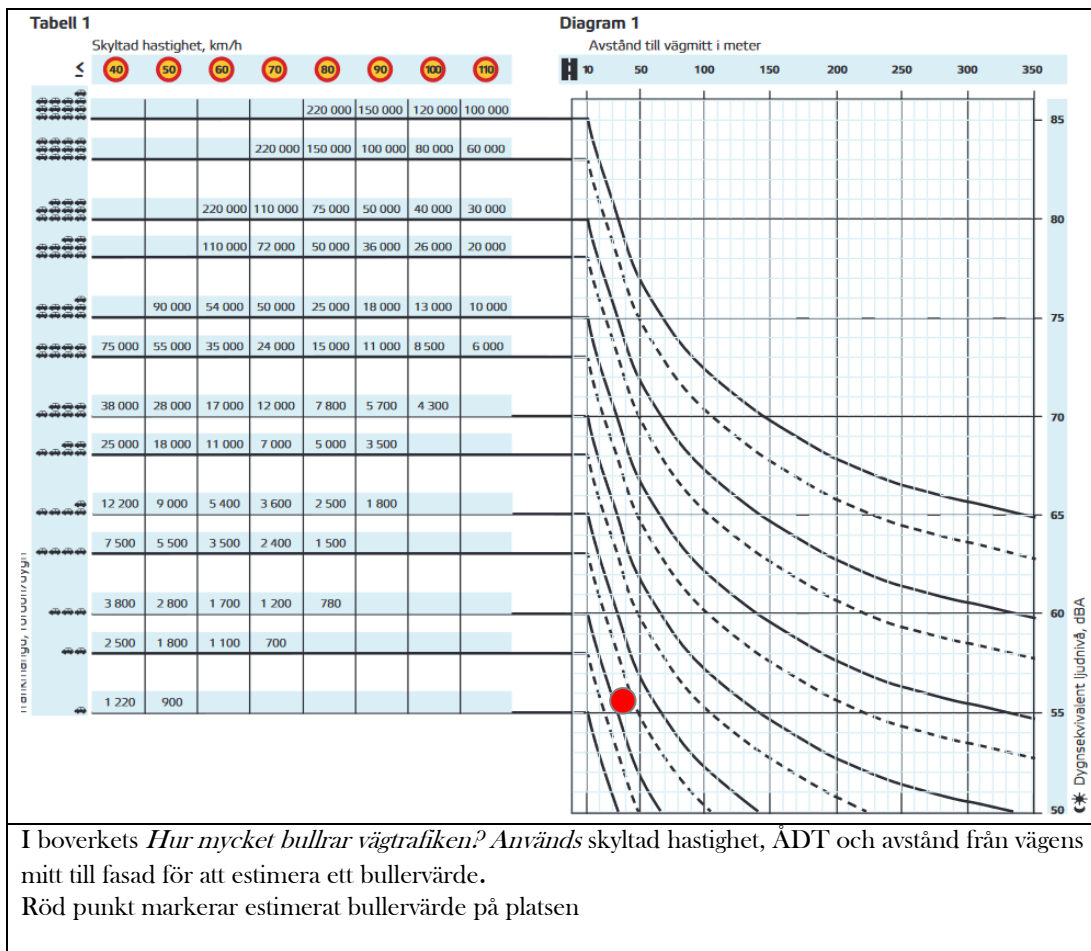
Vägtrafikbuller

Buller definieras som allt oönskat ljud. I Sverige används främst två olika mått för att beskriva buller. Det första är ekvivalent ljudnivå (L_{eq}), vilket är ett mått på medelljudnivån under en viss tidsperiod, exempelvis ett dygn. Det andra är maximalljudnivån (L_{max}), som är den högsta tillfälliga ljudnivån som förekommer under en viss tidsperiod, exempelvis ett dygn. Trafikbuller redovisas vanligen i enheten decibel A, dB(A). Då upprättande av detaljplanen påbörjades efter 2015-01-02 är Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gällande för denna plan och följande riktvärden skall efterlevas:

- högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid alla bostadsfasader
- högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid alla bostadsfasader då bostäder om högst 35 m²
- om 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid någon fasad behövs bullerskyddad sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet, maximal ljudnivå får överskridas högst fem gånger per natt mellan kl. 22.00 och 06.00.
- uteplats med högst 70 dBA maximal ljudnivå och högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå, maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Boverket (2016) presenterar i *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* en metod för att översiktligt bedöma den ekvivalenta (L_{eq}) bullernivån utifrån vägtrafik vid bostäder. Metoden estimerar bullernivån genom att trafikmängd, hastighet och avstånd tillsammans genererar ett ungefärligt resultat.

Den uppskattade bullernivån i planområdet var enligt Boverkets uträkningsmodeller cirka 55 dBA. Då den översiktlig bullerbedömning renderade i acceptabla och bullernivåer under 60 dBA, har därmed ingen vidare bullerutredning bedömts nödvändig. Vidare bedömer kommunen att det finns goda möjligheter att skapa en skyddad uteplats som klarar kraven för maximal ljudnivå.



VÄG	Skyltad hastighet	Avstånd till vägens mitt	ÅDT (2019)	ÅDT prognos (2040)
Hobyvägen	40 km/h	40	1480±(10%)	1750±(10%)

Trafikdata i bullerberäkningen beräknas på trafikprognosen för 2040. Beräkningen baseras på trafikverkets basprognos om en årlig trafiktillväxt om 1% för persontrafik. Beräkningarna baseras på senast tillgängliga trafikmätning för Hobyvägen. I beräkningarna som genomförts har de högsta värdena använts .



Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Kringlorna 1 utgörs av en villaträdgård och den del av Borrby 294:10 som enligt planförslaget ska tillföras kringlorna 1 består idag av ett mindre grönsläpp med vegetation, buskage och gräs, i realiteten är platsen redan ianspråktagen som villaträdgård. Bedömningen är att planområdets naturmiljö i framtiden kan ta sig ett annat uttryck men som helhet ej påverkas i någon betydande eller större omfattning.

Sociala konsekvenser

Barnperspektivet

Från och med den 1 januari 2020 är Barnkonventionen lag. Checklistan för barnkonsekvensbeskrivning finns som bilaga till planbeskrivningen. Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits.

Medför planen:	Ja	Nej	Kommentar/motivering
Att barns eller ungdomars intressen berörs eller att miljöer där de vistas påverkas på något väsentligt sätt?		X	Detaljplanen handlar om att tillföra ett mindre stycke mark från Borrby 294:10 till Kringlorna 1, och påverkar inte barn och ungdomar.
Att hänsyn har tagits till barnens behov eller intressen?		X	
Att barn och ungdomar som berörs fått möjlighet att uttrycka sina åsikter?		X	
Samlad bedömning. Om barns intressen bedöms beröras mer än indirekt gå vidare med konsekvensanalys. Om nej motivera.		X	Kommunen bedömer att den eventuella påverkan på barn och ungdomar som föreliggande detaljplan är obefintlig. Med utgångspunkt i det har inga ytterligare analyser bedömts som nödvändiga.

Någon särskild hänsyn till barn och ungdomars intressen har inte tagits då detaljplanen inte berör denna grupp.

Tillgänglighet

Vid utarbetandet av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats enligt tomtkraven för tillgänglighet 8 kap. 9 § PBL samt har utformningskrav för tillgänglighet beaktas enligt 8 kap. 1 § PBL och 3 kap. 4 § PBF.



Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Bedömningen är att ett antagandebeslut kan komma att fattas under slutet av 2020.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Markägarförhållande

Borrby 294:10 ägs av Simrishamns kommun.

Kringlorna 1 är privatägt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsägare till den fastighet som utökas/mottar mark ansöker och står för kostnad av fastighetsreglering. All mark inom planområdet blir möjlig att förvärva. Det är viktigt att omkringliggande fastigheter har möjlighet att ta sig till och från sin fastighet.

Tomtindelningsplanen upphör att gälla inom planområdet i och med att denna detaljplan vinner laga kraft. Dagens fastighetsgränser förändras inte, men upphävandet av tomtindelningsplanen möjliggör förändring av dem.

Servitut

Om del av Borrby 294:10 behövs för att Räckorna 1 ska ha möjlighet att ta sig till och från sin fastighet med bil, kan detta lösas genom bildandet av ett servitut om inte Räckorna 1 förvärvar eller arrenderar marken.

Ekonomiska frågor

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal finns upprättat. Fastighetsägare till Kringlorna 1 har initierat planarbetet och står för alla kostnader av att framställa detaljplanen.

Tekniska frågor

Ledningar

Planförslaget innebär att om det skulle bli aktuellt med flytt av befintliga anläggningar ska exploatören stå för de kostnader som uppstår.

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.



Medverkande

I planarbetet har Anna Eliasson, planchef, och David Tufvesson, planarkitekt medverkat.

Plan- och exploateringsenheten

Oscar Karlsson

Planarkitekt