



LAGA KRAFT

Dnr 2007/111

Laga kraftbesked rörande detaljplan för Rörum 4:3 och 24:11 i Simrishamns kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige beslutade 2009-11-30 § 153. att anta detaljplan för Rörum 4:3 och 24:11, i Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen beslutade 2010-01-04 enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av kommunfullmäktiges beslut inte ska ske.

Detaljplanen har vunnit laga kraft 2010-01-04

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Eva Ferlinger

Enhetschef

Plan- och bygglövsavdelningen

Kopia till: Länsstyrelsen
Lantmäteriet



Datum: 2008-04-14, rev. 2008-12-18
rev. 2009-03-30

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Rörum 4:3 samt Rörum 24:11
Simrishamns kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses handläggas enligt plan- och bygglagens regler för normalt planförfarande.

Efter utställningsskedet beräknas detaljplanen bli antagen av kommunfullmäktige och vinna laga kraft under 2009.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

Markägare

Lagfaren ägare till Rörum 4:3 är Maj-Britt Malmqvist. Lagfaren ägare till Rörum 24:11 är Barbro Lagergren Russ.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägarna.

Avtal om trafiksäker och av Vägverket godkänd anslutning mellan Kullavägen och väg 1573 ska tecknas mellan Vägverket och Simrishamns kommun.

Trafiklösningen ska bekostas av exploatörerna. Avtal avseende genomförandet av trafiklösningen ska tecknas mellan Kommunen och exploatörerna. Avtal om rätt till tillfart över södra delen av Rörum 24:11 ska upprättas mellan berörda parter.

Ansvarsfördelning

Exploatörerna svarar för att planområdet iordningsställs och bebyggs.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Erforderlig fastighetsbildning initieras av exploatörerna. Gemensamhetsanläggning skall bildas i enlighet med anläggningslagen för gemensam gata/plantering, gc-väg samt natur/fruktodling/stig på Rörum 4:3. Exploatörerna kommer att söka om förrättning avseende vägsamfälligheten Rörum s11, Kullavägen, parallellt med fastighetsbildning/genomförande av planen.

Servitut, ledningsrätter

Bildning av erforderliga ledningsrätter initieras och bekostas av ledningshavaren. Befintliga och planerade ledningar ska säkras i plangenomförandet. Ledningsrätter finns inom områden markerad med l/u. Området för utfart från angränsande fastigheter betecknas i plan med y.

Övrigt

Dispens krävs för ingrepp i biotopskyddade stengärdesgårdar och läplanteringar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnad

Exploatörerna står för plankostnaden.

Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

Lantmäteri-förrättning

Exploatörerna står för kostnad för fastighetsreglering samt bildande av nya fastigheter och gemensamhetsanläggning.

Exploateringskostnader

Se avtal mellan exploatör och kommun.

Maria Alfredsson Engberg
Planarkitekt, Simrishamns Kommun



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och bygglovsavdelningen

Simrishamn 2009-03-30

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för Rörum 4:3, 24:11 i Rörum, Simrishamns kommun, Skåne län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för normalt planförfarande.

Förslag till detaljplan för Rörum 4:3, 24:11 i Rörum har varit föremål för samråd under tiden 11 augusti – 8 september 2008.

Följande har godkänt förslaget:

TeliaSonera Scanova Access AB (08-09-03)

Följande har lämnat synpunkter på förslaget:

Länsstyrelsen (08-09-04): Kommande planhandling bör redovisa förbättringsåtgärd mellan väg 1575 och Kullavägen. Dispens avseende biotopskydd krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras. En motiverad bedömning av planens påverkan på landskapsbilden ska redovisas. Hur ängen på del av Rörum 24:11 ska skötas ska redogöras i genomförandebeskrivningen. Hela Länsstyrelsens yttrande finns bifogat denna samrådsredogörelse.

Kommentar: Vägverket har godkänt förslag till ny trafiksäker anslutning mellan Kullavägen och väg 1575. Avtal beträffande genomförandet ska tecknas mellan kommunen och Vägverket. Företaget ska bekostas av exploatörerna. På två ställen längs Kullavägen måste dispens sökas för brott i det biotopskyddade stengärdet. det särskilda skälet härtill är att tillfart till området måste skapas på ett för den överordnade ordningen lämpligt sätt. Den gamla vägen, Kullavägen, med sin klara sträckning och förankring i landskapet, med sitt stengärde och sin läplantering bedöms vara ett så starkt landskapselement att det förmår förankra den nytillkommande bebyggelsen i öst vars placering, skala och utformning inte är lösryckt från utan sammankopplad med nämnda sammanhang via siktlinjer och förbindelsepunkter. Bebyggelsen i backen på västra sidan av Kullavägen (Rörum 24:11) består endast av tre hygggrätter som i skala och placering påminner om de redan befintliga husen längs vägen. Detta område kopplas samman med planstrukturen på Rörum 4:3 genom porten i söder, via siktlinjer och det landskapselement som björkraden i norr på Rörum 24:11 utgör (björkraden ges skyddshetämmelse). Bedömningen är att bebyggelsen som helhet kommer att kunna underordna sig och samspela med landskapet och nämnda element. En ny planbestämmelse införs för att uppmäna till noggrann redovisning av schaktning markbehandling osv. i hygglovsskedet. Ängsmarken i västra delen av Rörum 24:11 kommer att utgå från planområdet.

Lantmäteriet (08-09-04): Y-området på Rörum 24:11 bör begränsas.

Kommentar: Det gemensamma y-området på Rörum 24:11 görs om till två separata områden, ett för respektive hygggrätt.

Vägverket (08-08-19): Kommande planhandling bör redovisa förbättringsåtgärd mellan väg 1575 och Kullavägen.

Kommentar: Vägverket har godkänt förslag till ny trafiksäker anslutning mellan Kullavägen och väg 1575. Avtal beträffande genomförandet ska tecknas mellan kommunen och Vägverket. Företaget ska bekostas av exploatörerna.

Tekniska avdelningen (08-09-10): Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Gång- och cykelvägen bör dras om inne på Rörum 4:3. Vatten- och spilledningar på Rörum 4:3 måste anslutas till ledningar utmed väg 9.

Kommentar: Planen ändras så att kommunen inte är huvudman för allmän platsmark. Allmän platsmark, dvs. lokalgata/plantering, gc-väg samt natur/fruktodling ska ingå i en gemensamhetsanläggning för Rörum 4:3. Gång- och cykelvägen får ny dragning.

E.ON (08-09-11) : Luftledningen på Rörum 24:11 och 4:3 uppfyller efter granskning av E.ON på plats (08-12-03) de säkerhetskrav som ställs för elledningar inom detaljplanlagt område. E.ON hemställer om ett 10 meter brett l-område för luftledningen på 24:11 samt 4:3 samt ett E-område med diameter 30 m för stolptransformatorn på Rörum 24:11. För att möjliggöra framtida kablfiering samt flytt av stolptransformator införs även ett E-område på Rörum 4:3 samt både l- och u-beteckning (södra delen).

Kommentar: Önskemålen kommer att tillgodoses i möjligaste mån.

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen, (08-09-02): Närhet till djurhållning ska beaktas. Fastigheten ligger inom vattenskyddsområde, särskilda krav föreligger. Betesmarken i västra delen av planområdet på Rörum 24:11 sträcker sig in i och ansluter till en större naturbetesmark i Rörums backar.

Kommentar: Avstånd till hagmarker/djurstallar bedöms som tillräckligt skyddsavstånd avseende djurhållning. Spridning av bekämpningsmedel ska ske så att olägenhet ej uppstår. Av hävd förekommer viss hästhållning i trakten. Ängsmarken i västra delen av Rörum 24:11 kommer att utgå från planområdet. Särskilda krav avseende vattenskyddsområde ska efterföljas.

Kultur- och fritidsnämnden, (08-09-26): Kultur- och fritidsnämndens beslut 2008-09-11, § 99: Positiva till förslaget att Rörum 4:3 bebyggs. Föreslår att ingen byggnation sker på Rörum 24:11.

Barbro Lagergren Russ, (08-09-05/ 08-09-08): Har vissa önskemål beträffande bla. tillfart, byggrätt, exploatering och placering av byggnader på Rörum 24:11. Menar att Rörum 4:3 inte borde byggas med fler än 10 hus.

Kommentar: Önskemålen kommer att tillgodoses i möjligaste mån.

Maj-Britt Malinquist, (08-08-20): Anser att gång- och cykelstigen ska få en annan dragning inom Rörum 4:3. Vill ändra materialbestämmelsen "f 1" till att inte utesluta puts på trästomme. Vill ändra största husbredd från 6,5 m till 7,5 m.

Kommentar: Önskemålen kommer att tillgodoses i möjligaste mån.

Kjell och Gulli Henricson, (08-09-05): Motsätter sig anslutningen av den föreslagna gång- och cykelvägen. Anser att det bör tas hänsyn till jordbruksdriften på Rörum 72:19.

Kommentar: Gång- och cykelvägen får en ny dragning. Spridning av bekämpningsmedel ska ske så att olägenhet ej uppstår.

Kristina Nilsson, (08-08-21): Anser att de tre byggrätterna på Rörum 24:11 ska placeras i rad i backen då detta skulle ge ett vackrare intryck.

Kommentar: En viss omarbetning av placeringen av byggrätterna kommer att ske med syftet att gynna sikt- och ljusförhållanden för det befintliga bostadshuset på Rörum 58:2. Plan- och bygglövsavdelningens bedömning är att tre byggnader på rad skulle uppfattas betydligt mer iögonfallande och dominerande över landskapsbilden än föreslagen struktur.

Åke Persson, Rörums Sportklubb, (08-09-03): Framför att Rörums Sportklubb arrenderar mark av Kulla Gård för sin dansbaneverksamhet sommartid på Kulla Nöjesplats. För detta arrende tillser de att vägen underhålls ända fram till dansbanan. Rörums Sportklubb anser att en samfällighetsförening

måste bildas för Kullavägens framtida skötsel och underhåll, så att en rättvisare ekonomisk fördelning av vägens kostnader kan ske.

Kommentar: Enligt kommunens karta hör Kullavägen till samfälligheten s 11 i Rörum. De nytillkommande byggrätterna kommer att anslutas till denna. kostnadsfördelning kommer således att ske. se genomförandebeskrivning.

Sammanfattning

Med anledning av inkomna synpunkter har detaljplanen reviderats i följande avseenden:

Plankartan:

Kommunen kommer inte att vara huvudman för allmän platsmark: För Rörum 4:3 kommer gemensamhetsanläggning att bildas.

Gång- och cykelvägen får ny dragnings.

Byggrätterna på Rörum 4:3 modifieras något avseende gavelbredd och material.

Ängsmarken i västra delen av Rörum 24:11 utgår från planområdet, tillfart till de västra byggrätterna modifieras. Byggrätterna på Rörum 24:11 modifieras något avseende mått.

placering och fasadmateriell. Ett x-område har införts i södra delen.

Planområdet har uppdelats i två områden så att Kullavägen utgår ur planområdet.

Ytterligare ett E-område har införts (Rörum 4:3).

En ny planbestämmelse införs för att uppmäta till noggrann redovisning av schaktning markbehandling osv. i bygglovsskedet.

Planbeskrivningen:

Vägverket har godkänt förslag till ny trafiksäker anslutning mellan Kullavägen och väg 1575. Avtal beträffande genomförandet ska tecknas mellan kommunen och Vägverket.

Företaget ska bekostas av exploatörerna.

Genomförandebeskrivningen: Se ovan/Planbeskrivning.

Ställningstagande

Plan- och bygglovsavdelning anser i en samlad bedömning att detaljplanen har tagit erforderlig hänsyn till inkomna yttranden och sammanvägt dessa i en helhetsbedömning mellan olika allmänna och enskilda intressen.

Förslag till beslut

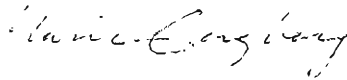
Samhällsbyggnadsnämnden föreslås godkänna samrådsredogörelsen och övriga utställningshandlingar tillhörande detaljplan för Rörum 4:3 samt Rörum 24:11 i Rörum för utställning.

Simrishamn 2008-12-18

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plan- och bygglovsavdelningen

Maria Alfredsson Engberg
Planarkitekt





Datum: 2008-01-15

Planprogram för Rörum 4:3 och 4:8.
Simrishamns Kommun
Skåne län

PROGRAMSAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr: 2007/111

Planärendet handläggs enligt Plan- och bygglagens bestämmelser om normalt planförfarande. (PBL 5 kap. Detaljplaner.)
Planprogrammet har varit föremål för samråd under tiden 2007-10-15 - -11-12.

Programmet har skickats på remiss till kommunala förvaltningar, sakägare samt Länsstyrelsen och Lantmäteriet.

FÖLJANDE SYNPUNKTER HAR FRAMFÖRTS PÅ PLANPROGRAMMET:

Länsstyrelsen (2008-01-21).

Hälsa och säkerhet

Närheten till väg 9 som är transportväg för farligt gods bör utredas.
Skyddsavstånd till hästgårdar och djurhållare bör utredas.
Säkra gång- och cykelvägar bör utredas.
Klimatförändringar samt stigande havsnivå bör beaktas.

Fornminnen

Trakten är mycket fornlämningsrik. Besiktning av området ska bedöma om särskild utredning blir aktuell.

Kommentar:

Vägverkets riktlinjer om skyddsavstånd ska följas.

Den av Simrishamns kommun framtagna inventeringen av förutsättningarna för ny bebyggelse i områden med djurhållning och fruktodling ska beaktas.

Länsstyrelsen synpunkter ska vidare utredas och beaktas i det fortsatta arbetet.

Naturmiljö

Konsekvenserna av exploatering gällande det så kallade landskapsbildsskyddet bör utredas.
Biotopskydd gällande stengården och alleéer bör utredas.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen framför att konsekvenserna av exploatering gällande det kulturhistoriska värdet av landskapsbilden samt Rörums och Viks byar minskar radikalt om byarna byggs samman, samt att om föreslagen exploatering sker minskar värdet av riksintresset för kustzonen.

Kommentar:

Den detaljplan som utarbetas kommer att ta hänsyn till synpunkterna samtidigt som den ska konfrontera det faktum att den traditionella verksamheten i det "öppna odlingslandskapet" och därmed totalupplevelsen av landskapet är under förändring.

Innebörden i att byarna Vik och Rörum inte bör växa samman måste klargöras.

Det sk "golflandskapet" som har vuxit fram mellan de två stora golfbanorna vid Vik, ett område väster om väg 9 som nästan tangerar Skärabäcksområdet i norr, är knappast av sammanhållen bykaraktär utan ett nytt bebyggelseelement med egen identitet. Likaså kan den glesa 50-talsbebyggelsen längs Rörums byväg, från väg 9 ner mot Rörums by, knappast anses tillhöra den historiska kyrkbyn, utan utgör även den en egen identitet.

Planarbetet syftar till att genom ny bebyggelse värna om och förstärka de överordnade befintliga landskapselementen i området så att områdets verkliga komplexiteten kan ges sammanhang i nutid.

De landskaps- och kulturmiljöelement, som exempelvis läplanteringen och stengårderna utgör viktiga och starka strukturerande element som ska omfattas av planbestämmelser.

Kommentar: Länsstyrelsen synpunkter ska vidare beaktas och utredas i det fortsatta planarbetet.

Vägverket (2007-11-09):

I detaljplanläggningen ska VGU:s utformningskrav uppfyllas i korsningen mellan väg 1575 och Rörums byväg/Kullavägen.

Gällande riktlinjer för trafikbuller ska beaktas.

TeliaSonera (2007-11-01):

Framför att ett u-område för ett befintligt kabelstråk ska läggas in i detaljplanen .

Tekniska avdelningen. Simrishamns Kommun (2007-11-14):

Framför att påverkan av ny trafik ska redovisas.

Frågor kring ägande och ansvar gällande gatumark samt gatubelysning bör beaktas, kanske bör en del av Kullavägen ingå i planen .

Förordar en samlad utfart från området till Kullavägen.

Föreskrifter för yttre skyddsområde för vattentäkt ska följas.

Dagvatten, vatten och- spillfrågor ska utredas.

E.ON Sverige AB (2007-10-26):

Framför att en högspänningsluftledning i områdets södra del måste kablas.

En ny transformatorstation måste byggas på skyddsavstånd från brännbart material.

Alla kostnader för kablfiering av luftledningen och eventuella övriga förändringar ska bäras av exploatören.

Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund (2007-10-19):

Framför att brandvatten bör finnas tillgängligt i området enligt VAV-norm .

Tillfartsvägar ska utföras så att uppställningsplats för tunga brandfordon blir max 50 meter.

Kommentar: Synpunkterna beaktas och utreds i det fortsatta planarbetet.

Kjell Henricson. Rörum 72:19. (2007-10-06):

Framför att tänkt exploatering inte bör innebära inskränkningar i jordbruksverksamheten samt djurhållningen på Rörum 72:19..

Barbro Lagergren Russ. Rörum 24:11. (2007-11-12):

Framför att inget finns att erinra mot tänkt exploatering om bebyggelsen anpassas och utformas i enlighet med områdets karaktär.

Ann-Kristin Nilsson. Rörum. 58:2. (2007-28-10):

Framför att området bör bära sin egen trafik och parkering.

Området bör endast ha en tillfart, vändplan bör finnas inne på området.

Kullavägen bör förbli en markväg.

Inom området bör det finnas plats för grönområden, lekplats osv.

Lantbruksmark och fruktodlingar ska respekteras.

Framför att en mer enstaka bebyggelse är att föredra.

Leif Malmquist och Bengt Fredriksson. Rörum 4:3. (2007-11-12):

Framlägger planskiss 1:000 med bifogad text om tankarna runt förslaget:

Framför att deras förslag är helt i linje med de intentioner om byarnas utveckling som anges i Stenshuvudplanen.

Förslaget omfattar 18 byggrätter i norra delen av fastigheten, med tomter i varierande storlek (850-1890 m²) med en intern gata som kan enkelriktas.

Infart kan ske från norr och utfart i söder.

I norr föreslås en skyddsplantering mot väg 9, och i norr en allmän grönyta på ca 6000 m².

Kommentar: Synpunkterna beaktas och utreds vidare i det fortsatta planarbetet.

Kommunstyrelsens utskott (2007-11-24):

Kommunstyrelsens utskott ser en fördel med att områdena Rörum 4:3 och 24:11 behandlas samtidigt.

Kommunstyrelsen anser att man bör se över möjlig exploateringsgrad för området och en begränsning av utfarterna mot Kullavägen.

Sammanfattning:

Följande utgör utgångspunkt vid upprättande av detaljplanen:

Planarbetet syftar till att genom ny bebyggelse värna om och förstärka de överordnade befintliga landskapselementen i området så att områdets verkliga komplexiteten kan ges sammanhang i nutid.

Exploateringsgrad, placering och utformning av ny bebyggelse kommer att prövas med hänsyn tagen till områdets förutsättningar.

Stor vikt kommer att läggas vid rådande landskapsbildsskydd samt områdets närhet till områden av riksintresse. Tekniska frågor kommer att utredas.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås godkänna samrådsredogörelsen som grund för upprättande av detaljplan för Rörum 4:3 och 4:8.

Maria Alfredsson Engberg
Planarkitekt





Planprogram för Rörum 24:11
Simrishamns Kommun
Skåne län

PROGRAMSAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr: 2007/835

Planärendet handläggs enligt Plan- och bygglagens bestämmelser om normalt planförfarande. (PBL 5 kap. Detaljplaner.)

Planprogrammet har varit föremål för samråd under tiden 2007-12-10 - -2008-01-07.

Programmet har skickats på remiss till kommunala förvaltningar, sakägare samt Länsstyrelsen och Lantmäteriet.

FÖLJANDE SYNPUNKTER HAR FRAMFÖRTS PÅ PLANPROGRAMMET:

Länsstyrelsen (2007-11-12).

Hälsa och säkerhet

Skyddsavstånd till hästgårdar och djurhållare bör utredas.

Pågående klimatförändringar måste beaktas avseende relativ närhet till havet samt åar och vattendrag.

Om transformatorstation skall uppföras inom planområdet skall Elsäkerhetsverkets föreskrifter hållas.

Säkra gång- och cykelvägar bör beskrivas.

Fornminnen

Trakten är mycket fornlämningsrik. Besiktning av området ska bedöma om särskild utredning blir aktuell.

Kommentar:

Vägverkets riktlinjer om skyddsavstånd ska följas.

Den av Simrishamns kommun framtagna inventeringen av förutsättningarna för ny bebyggelse i områden med djurhållning och fruktodling ska beaktas.

Länsstyrelsen synpunkter ska vidare utredas och beaktas i det fortsatta arbetet.

Naturvård

Konsekvenserna av exploatering gällande det så kallade landskapsbildsskyddet bör utredas.

Biotopskydd gällande stengården och alleéer bör utredas.

Föreskrifterna för vattenskyddsområde ska beaktas.

Kulturmiljö

Länssyrelsen menar att det öppna landskapet med sina karaktäristiska fruktodlingar mellan sammanhållna bebyggelsegrupper hotas av förslaget att exploatera denna fastighet, samt Rörum 4:3 och 4:8.

Kommentar:

Den detaljplan som utarbetas kommer att ta hänsyn till synpunkterna samtidigt som den ska konfrontera det faktum att den traditionella verksamheten i det "öppna odlingslandskapet" och därmed totalupplevelsen av landskapet är under förändring.

Innebörden i att byarna Vik och Rörum inte bör växa samman måste klargöras.

Det sk "golflandskapet" som har vuxit fram mellan de två stora golfbanorna vid Vik, ett område väster om väg 9 som nästan tangerar Skärbäcksområdet i norr, är knappast av sammanhållen bykaraktär utan ett nytt bebyggelseelement med egen identitet. Likaså kan den glesa bebyggelsen längs Rörums byaväg, från väg 9 ner mot Rörums by, knappast anses tillhöra den historiska kyrkbyn, utan utgör även den en egen identitet.

Planarbetet syftar till att genom ny bebyggelse värna om och förstärka de överordnade befintliga landskapselementen i området så att områdets verkliga komplexiteten kan ges sammanhang i nutid.

De landskaps- och kulturmiljöelement, som exempelvis björkplanteringen och stengärdet utgör viktiga och starka strukturerande element som ska omfattas av planbestämmelser.

Länssyrelsen synpunkter ska vidare beaktas och utredas i det fortsatta planarbetet.

Vägverket (2008-01-02):

I detaljplanläggningen ska VGU:s utformningskrav uppfyllas i korsningen mellan väg 1575 och Rörums byväg/Kullavägen.

Den nödvändiga förändringen ska regleras i ett genomförande- och finansieringsavtal mellan Simrishamns kommun och Vägverket Region Skåne.

Gällande riktlinjer för trafikbuller ska beaktas.

I ett senare skede kommer Vägverket att lämna synpunkter på bland annat buller, hänsyn för oskyddade trafikanter och skyddsområden.

TeliaSonera (2007-12-21):

Telia Sonera har inget att erinra.

Tekniska avdelningen. Simrishamns Kommun (2007-12-11):

Framför att föreskrifter för yttre skyddsområde för vattentäkt ska följas.

Placering av va-ledningar ska beaktas i förhållande till planområdets gränser, så att de inte hamnar på tomtmark.

Miljö- och Hälsoskyddsavdelningen (2007-12-27):

Framför att skyddsföreskrifter gällande yttre område för vattentäkt samt närheten till jordbruksverksamhet och djurhållning bör beaktas.

Framför att området består av betesmark och att enligt Skånes miljömål ska "samtliga ängs- och betesmarker bevaras". Det bör med hänsyn till detta, samt till att fastigheten ligger i anslutning till välhävda och opåverkade naturbetesmarker med rik flora kunna visas att exploatering inte medför negativa konsekvenser för områdets biologiska mångfald.

E.ON Sverige AB (2008-01-02):

Framför att en högspänningsluftledning i områdets nordöstra del måste kablas eller att skyddsavstånd måste hållas, samt att befintlig stolptransformator måste skyddas av ett E-område med erforderligt skyddsavstånd till brännbart material

Alla kostnader för kablifiering av luftledningen och eventuella övriga förändringar ska bäras av exploitören.

Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund (2007-10-19):

Har inget att erinra ur risksynpunkt.

Framför att brandvatten bör finnas tillgängligt i området enligt VAV-norm .

Tillfartsvägar ska utföras så att uppställningsplats för tunga brandfordon blir max 50 meter.

Kommentar: Synpunkterna beaktas och utreds i det fortsatta planarbetet.

Kjell Henricson. Rörum 72:19. (2008-01-02):

Framför att tänkt exploatering inte bör innebära inskränkningar i jordbruksverksamheten samt djurhållningen på Rörum 72:19..

Kommentar: Synpunkterna beaktas och utreds vidare i det fortsatta planarbetet.

Kommunstyrelsens utskott (2007-11-24):

Kommunstyrelsens utskott ser en fördel med att områdena Rörum 4:3 och 24:11 behandlas samtidigt.

Kommunstyrelsen anser att man bör se över möjlig exploateringsgrad för området och en begränsning av utfarterna mot Kullavägen.

Sammanfattning:

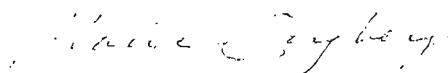
Följande utgör utgångspunkt vid upprättande av detaljplanen:

Planarbetet syftar till att genom ny bebyggelse värna om och förstärka de överordnade befintliga landskapselementen i området så att områdets verkliga komplexiteten kan ges sammanhang i nutid.

Exploateringsgrad, placering och utformning av ny bebyggelse kommer att prövas med hänsyn tagen till områdets förutsättningar.

Stor vikt kommer att läggas vid rådande landskapsbild samt områdets närhet till områden av riksintresse. Tekniska frågor kommer att utredas.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås godkänna programsamrådsredogörelsen som grund för upprättande av detaljplan för Rörum 24:11.



Maria Alfredsson Engberg
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Rörum 4:3, 24:11 i Rörum, Simrishamns kommun, Skåne län

UTLÅTANDE

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för normalt planförfarande.

Förslag till detaljplan för Rörum 4:3, 24:11 i Rörum har varit utställd under tiden

23 februari – 23 mars 2009.

Planförslaget har skickats på remiss till kommunala förvaltningar, sakägare samt myndigheter.

Kungörelsen infördes i Ystad Allehanda 2009-02-21

Följande har godkänt förslaget:

Kultur och fritidsnämnden (09-03-12)

Scanova (09-02-26)

Ksub (09-03-04)

Socialnämnden (09-02-28)

Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund (09-02-28)

E.ON (09-03-30)

Lantmäteriet (09-03-04)

Följande har lämnat synpunkter på förslaget:

Länsstyrelsen (09-03-23): Förslaget strider inte mot de intressen Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen. Bestämmelsen angående störningsskydd beträffande trafikbuller bör förtydligas. Påpekar att bebyggelsen på Rörum 24:11 ligger i nära anslutning till betesmark som är av klass-2 i Ängs- och hagmarksinventeringen. Planbeskrivningen bör kompletteras med den analys av planens påverkan på landskapsbilden som finns i samrådsredogörelsen. Krav på dispens från biotopskyddet ska skrivas in i genomförandebeskrivningen. Informerar om att den starkt hotade arten daggbjörnbär har påträffats i norra delen av planområdet, och att det vore positivt med bevarande-inriktade åtgärder.

Kommentar: Bedömningen är att avståndet till väg 9 är så stort att de tillkommande, i sig bullerskyddande, byggnaderna kommer att utgöra erforderligt skydd för trafikbuller, dessutom kan planlösning utformas, och uteplatser placeras, så att bullerexponering undviks. Bedömningen är att den övre byggrätten på Rörum 24:11 ligger på ett respektfullt avstånd från den värdefulla hagmarken. Efterfrågad analys av landskapspåverkan och krav på dispens från biotopskydd skrivs in i plan- respektive genomförandebeskrivningen.

Vägverket (09-03-19): Bestämmelser angående störningsskydd ska kompletteras med redovisning av hur gällande riktvärden för buller ska innehållas. Innan antagande måste en finansierings- och genomförandeöverenskommelse tecknas mellan kommunen och Vägverket beträffande ny trafiksäker korsning vid Kullavägens anslutning till väg 1575.

Kommentar: Bedömningen är att avståndet till väg 9 är så stort att de tillkommande, i sig bullerskyddande, byggnaderna kommer att utgöra erforderligt skydd för trafikbuller, dessutom kan planlösning utformas, och uteplatser placeras, så att bullerexponering undviks. Avtal beträffande genomförandet ska tecknas mellan kommunen och Vägverket. Företaget ska bekostas av exploatörerna.

Tekniska avdelningen (09-03-26): Ledning för dagvatten finns inte i området. Dagvattnet från både tomter och gatumark måste tas hand om lokalt enligt gällande föreskrifter för vattenskyddsområde. Portarna in till området bör fasas av så att svängradie och siktrinkel enligt kommunens policy uppnås.

Kommentar: Efterfrågade korrigeringar görs.

Barbro Lagergren Russ (08-11-05, önskemål inkomna mellan samråd och utställning): Önskar bland annat större byggrätt för tvåfamiljshus i öster längs Kullavägen.

Kommentar: De korrigeringar som gjorts på Rörum 24:11 omfattar bl.a. utökning av byggrätt för bostad från 110 till 130 m² samt utvidgning av mark som får bebyggas med uthus och garage på de västra byggrätterna. Viss korrigering av byggrätternas placering i förhållande till varandra med syfte att åstadkomma bättre ljus- och siktförhållanden har skett.

Önskemål om större byggrätt i öster kan ej tillgodoses med hänvisning till planens överordnade struktur.

Sammanfattning

Med anledning av inkomna synpunkter har detaljplanen reviderats i följande avseenden:
Generellt korrigeras den väg som benämns 1575 till väg 1573.

Plankartan:

Tillfarterna till Rörum 4:3 från Kullavägen fasas av och ges sikttriangel.

Planbeskrivning:

Analys av planens påverkan på Landskapsbildsskyddet införs. Tillfarterna till Rörum 4:3 fasas av och ges sikttriangel. Dagvatten från både tomt och gata ska tas om hand lokalt enligt föreskrifter för vattenskyddsområde. Störningsskydd beträffande trafikbuller förtydligas.

Genomförandebeskrivning:

Krav på dispens från ingrepp i biotopskyddade stengärdesgårdar och läplanteringar införs.

Kvarstående synpunkter

Följande sakägare har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda:

Maj-Britt Malmquist (Rörum 4:3)

Barbro Lagergren Russ (Rörum 24:11)

Kjell och Gulli Henricsson (Rörum 72:2)

Ann-Kristin Nilsson (Rörum 58:2)

Vägverket

Ställningstagande

Plan- och bygglovsavdelning anser i en samlad bedömning att detaljplanen har tagit erforderlig hänsyn till inkomna yttranden och sammanvägt dessa i en helhetsbedömning mellan olika allmänna och enskilda intressen.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås godkänna samrådsredogörelsen och övriga utställningshandlingar tillhörande detaljplanen för Rörum 4:3 samt Rörum 24:11 i Rörum, rev.2009-03-30 och skicka den vidare till Kommunfullmäktige för antagande.

Simrishamn 2009-03-30

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plan- och bygglovsavdelningen

Maria Alfredsson Engberg
Planarkitekt





FASTIGHETSFÖRTECKNING

Dnr 2007/111

Maria Alfredsson Engberg

2008-07-03, rev 2009-01-23

Detaljplan för Rörum 4:3 och 24:11, Simrishamns kommun, Skåne län

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

RÖRUM 4:3	MALMQVIST, MAJ-BRITT GAFFELGRÄND 16 271 42 YSTAD	
-----------	--	--

RÖRUM 24:11	LAGERGREN RUSS, BARBRO KULLAVÄGEN 12 272 95 SIMRISHAMN	
-------------	--	--

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

RAMNAKULLA 1:1	GILSTRING, KÅRE GÖSTASSON RAMNAKULLA KULLA GÅRD 272 95 SIMRISHAMN	
----------------	---	--

RÖRUM 4:8	FREDRIKSSON, BENGT FREDRIKSSON, BODIL SÖDRA ÄPPELROSVÄGEN 6 272 95 SIMRISHAMN	
-----------	--	--

RÖRUM 24:4	SE RAMNAKULLA 1:1	
------------	-------------------	--

RÖRUM 28:33	OLSSON, JAN TORE GAMLA VEMMERLÖVSVÄGEN 7 272 95 SIMRISHAMN	
-------------	--	--

RÖRUM 58:2	NILSSON, ANNE KRISTINE ELISABET VASSGATAN 15 271 33 YSTAD	
------------	--	--

RÖRUM 72:2	HENRICSSON, GULLI ANN-MARI HENRICSSON, KJELL RÖRUM SKÖNABÄCK 272 95 SIMRISHAMN	
------------	---	--

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
RÖRUM 72:5	NILSSON,JÖRGEN LISTARUM 3003 273 98 SMEDSTORP	
RÖRUM 72:6	HAMRÉN,MAY MIMI ISSA-TAHA HÅKANSSON,INGEMAR ANDERS KULLAVÄGEN 6 RÖRUM 272 95 SIMRISHAMN	
RÖRUM 72:18	JÖNSSON,ELNA INGER MARGRET JÖNSSON,HANS ALVAR RÅBOA FORSEMÖLLA 272 95 SIMRISHAMN	
RÖRUM 72:19	SE RÖRUM 72:2	
RÖRUM S:11	BO INGEMAR ERIKSSON RÖRUM GAMLEGÅRD 272 95 SIMRISHAMN	VÄGAR
	ANITA TAPPER RÖRUM HAKANSBORGSGÅRD 272 95 SIMRISHAMN	
	STAFAN TAPPER/JOHANNA LILJEKVIST TROLLEBERG SVÄGEN 83 A 227 31 LUND	

Uppgifterna är hämtade från TEFAT/FIR fastighetsinformation



Eva Ferlinger
planarkitekt



Vår referens

Samhällsbyggnadsavdelningen

Ola Jönsson

040-25 23 14

ola.jonsson@m.lst.se

Stadsarkitektkontoret

Simrishamns kommun

272 80 Simrishamn

Program för Rörum 4:3 och 4:8, Simrishamns kommun

Programmet belyser på ett relativt sparsamt sätt kommunens intentioner för det föreslagna planområdet. Länsstyrelsen framför nedan några synpunkter som bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

Hälsa och säkerhet

Väg 9 är en rekommenderad väg för transport av farligt gods. Här gäller skyddsavstånd. Vägledning för fortsatt planarbete finns i Länsstyrelsens Riskpolicy och Riktsam.

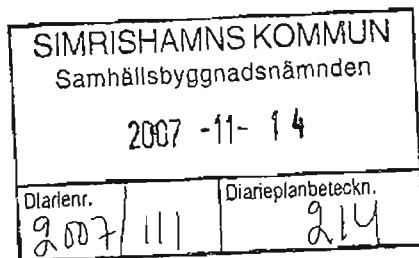
Skyddsavstånd till hästgårdar och djurhållare måste utredas.

Pågående klimatförändringar måste beaktas. Närheten till hav och åar/vattendrag och dess inverkan måste beskrivas. Eventuella höga grundvattennivåer och dess påverkan på kommunalteknisk försörjning bör undersökas samt konsekvenser för mark och bygghöjd.

Vidare information finns i Agrisrapporten samt Länsstyrelsens remissversion av Stigande havsnivå – konsekvenser för fysisk planering samt SMHI:s rapport ang framtida medel och högvattenstånd i Skåne och Blekinge.

Om transformatorstation skall uppföras inom planområdet skall Elsäkerhetsverkets föreskrifter hållas samt området runt stationen inhägnas med hänsyn till barns säkerhet.

Gång- och cykelvägar till skola bör studeras så att säkra förbindelser kan uppnås.



Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Postgiro/Bankgiro	E-post	www
205 15 Malmö	Kungsgatan 13	040-25 20 00 vx	040-252325	6 88 11-9	lansstyrelsen@m.lst.se	www.m.lst.se
291 86 Kristianstad	Ö Boulevarden 62 A	044-25 20 00 vx	044-252325	5050-3739		



Naturmiljö

Strandskydd

Planhandlingarna anger att sydvästra delen av planområdet omfattas av strandskydd. Länsstyrelsen kan inte finna att så är fallet. Strandskyddsområdet längs bäcken ligger öster om planområdet.

Landskapsbildsskydd

Planhandlingarna anger att området omfattas av förordnande enligt 19 § naturvårdslagen, så kallat landskapsbildsskydd. Beslutet om förordnandet anger att förordnandet upphävs när detaljplan antas för ett område. Detta automatiska upphävande innebär dock inte att kommunen kan avstå från en bedömning av hur landskapsbilden kommer att påverkas av den planerade exploateringen. Landskapssektionen förutsätter att en sådan bedömning kommer att redovisas i det fortsatta planarbetet med angivande av t ex antal planerade bostäder och byggnadsvolymer.

Biotopskydd

Stengårdsgårdarna som avgränsar området i väster och söder är biotopskyddade och dispens krävs för t ex genombrott för vägar. För att medge dispens krävs särskilda skäl. För att bevara både naturvärdena och de kulturhistoriska värdena som stengårdarna utgör bör dessa så långt som möjligt bevaras. De bör även omfattas av en planbestämmelse som anger att de inte får skadas, läggas över med jord mm.

Även läplanteringarna i östra och västra kanten av planområdet kan vara biotopskyddade. I bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken mm definieras allé enligt följande: "Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare har utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden skall till övervägande del utgöras av vuxna träd". Landskapssektionen kan inte med hjälp av underlaget i programmet avgöra om läplanteringen uppfyller alla dessa kriterier, men bedömer att det kan vara möjligt.

Kulturmiljö

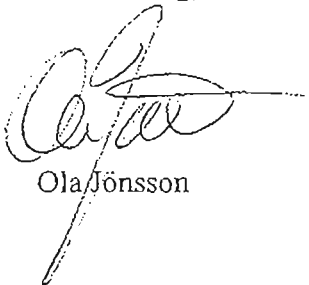
Det kulturhistoriska värdet av landskapsbilden samt Rörum och Viks byar minskar radikalt om byarna byggs samman.



De berörda fastigheterna, Rörum 4:3 och 4:8, ligger inte inom riksintresse för kulturmiljövården. Området ligger dock mellan byarna Rörum och Vik som är utpekade kulturhistoriska miljöer. De fördjupade översiktsplanerna för Vik och området kring Stenshuvud är upprättade på grund av det stora förändringstrycket i området. Det öppna landskapet med sina karaktäristiska fruktodlingar mellan sammanhållna bebyggelsegrupper hotas av exploateringen. De nu aktuella fastigheterna är inte sammanhängande med Rörum och försvårar därför upplevelsen av det öppna landskapet mellan Rörum och Vik.

Väg 9 är utpekad som regionalt intressant för kulturmiljövården. Fruktodlingarna i detta område är en viktig del av den speciella karaktären när man kör längs vägen. Fastigheterna gränsar upp mot riksintresset för kustzon. I detta fall är fruktodlingarna en avgörande del av det kulturhistoriska värdet i kustzonen. Om den föreslagna bebyggelsen uppförs minskar värdet av riksintresset för kustzonen.

I handläggningen av detta ärende har förutom undertecknad deltagit Andrea Nowag, Landskapssektionen, Ann-Margreth Brick, Beredskapssektionen och Alice Öberg, kulturmiljösektionen.



Ola Jönsson



Vår referens

Samhällsbyggnadsavdelningen

Ola Jönsson

040-25 23 14

ola.jonsson@m.lst.se

Stadsarkitektkontoret

Simrishamns kommun

272 80 Simrishamn

Program för Rörum 24:11, Simrishamns kommun

Länsstyrelsen har under programsamrådet fått rubricerad plan på remiss. Planprogrammets syfte är att klargöra förutsättningarna för uppförandet av bostadsbebyggelse i ett område som inte tidigare är detaljplanlagt.

Länsstyrelsen anser att det finns ett antal frågeställningar av relevans för den kommande planläggningen, som inte redovisas i programmet. Följande synpunkter bör därför beaktas i det fortsatta planarbetet.

Hälsa och säkerhet

Skyddsavstånd till hästgårdar och djurhållare måste utredas.

Pågående klimatförändringar måste beaktas avseende relativ närhet till havet samt åar/vattendrag. Vidare bör eventuella höga grundvattennivåer och dess påverkan på kommunalteknisk försörjning utredas och förhållandet markhöjd – bygghöjd klargöras.

Agrisrapporten och remissversion angående stigande havsnivå – konsekvenser för fysisk planering samt SMHI rapport ang framtida medel och högvattenstånd i Skåne och Blekinge bifogas.

Om transformatorstation skall uppföras inom planområdet skall Elsäkerhetsverkets föreskrifter hållas samt området runt stationen inhägnas med hänsyn till barns säkerhet.

Möjligheterna att färdas säkert till skola gående eller cyklande bör beskrivas

SIMRISHAMNS KOMMUN		
Samhällsbyggnadsnämnden		
2008-01-24		
Diarienumr.	2007/835	Diariplanbeleggn.
		214



Naturvård

Landskapsbildsskydd

Planhandlingarna anger att området omfattas av förordnande enligt 19 § naturvårdslagen, så kallat landskapsbildsskydd. Beslutet om förordnandet anger att förordnandet upphävs när detaljplan antas för ett område. Detta automatiska upphävande innebär dock inte att kommunen kan avstå från en bedömning av hur landskapsbilden kommer att påverkas av den planerade exploateringen. Länsstyrelsen förutsätter att en sådan bedömning kommer att redovisas i det fortsatta planarbetet med angivande av t ex antal planerade bostäder och byggnadsvolymer.

Biotopskydd

I handlingarna anges att en björkrad avgränsar området mot norr. Björkraden är biotopskyddad och dispens krävs för ingrepp i biotopen. För att medge dispens krävs särskilda skäl. De särskilt skyddsvärda biotoperna som omfattas av biotopskyddet anges i bilaga 1 till 5 § förordningen om områdesskydd. Till de särskilt skyddsvärda biotoperna hör alléer, källor med omgivande våtmark i odlingslandskapet, odlingsrösen i jordbruksmark, pilevallar, småvatten och våtmarker (även diken) i jordbruksmark, stenmurar i odlingsmark och åkerholmar. Om arbetsföretaget riskerar att skada sådana biotoper, ska dispens sökas hos Länsstyrelsen. För att bevara både naturvärdena och de kulturhistoriska värdena som dessa biotoper utgör bör dessa så långt som möjligt bevaras. De bör även omfattas av en planbestämmelse som anger att de inte får skadas.

Vattenskyddsområde

Föreskrifterna för vattenskyddsområdet ska beaktas.

Kulturmiljövård

Länsstyrelsen anser att det öppna landskapet med sina karaktäristiska fruktodlingar mellan sammanhållna bebyggelsegrupper hotas av föreslaget att exploatera denna fastighet, samt Rörum 4:3 & 4:8.

Den berörda fastigheten, Rörum 24:11, ligger inte inom riksintresse för kulturmiljövården. Området ligger dock mellan byarna Rörum och Vik som är utpekade kulturhistoriska miljöer. De fördjupade översiktsplanerna för Vik och området kring Stenshuvud är upprättade på grund av det stora förändringstrycket i



området. Den nu aktuella fastigheten är inte sammanhängande med Rörum och försvårar därför upplevelsen av det öppna landskapet mellan Rörum och Vik.

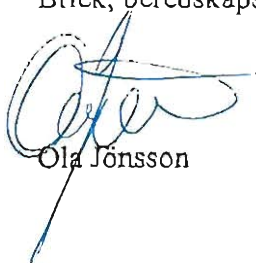
I programhandlingen på sidan 5 står "Det anses väsentligt att de landskapsstråk som omger området får förbli obebyggda i framtiden, så att Rörum och Vik inte mister sina särarter som byar. Eventuell ny bebyggelse skall utformas omsorgsfullt." Förutom denna plan pågår samtidigt en planprocess angående bostadsbebyggelse på fastigheterna Rörum 4:3 och 4:8.

Väg 9 är utpekat som regionalt intressant för kulturmiljövården. Frukodlingarna i detta område är en viktig del av den speciella karaktären när man kör längs vägen. Det öppna landskapet med sina karaktäristiska fruktodlingar mellan sammanhållna bebyggelsegrupper hotas av den föreslagna exploateringen.

Fornminnen

Trakten är mycket fornlämningsrik. Inför eventuell utbyggnad kan en särskild utredning bli aktuell. Behovet av en sådan skall bedömas genom besiktning av området.

I handläggningen av ärendet har deltagit Alice Öberg och Sonja Wigren, kulturmiljösektionen, Andrea Nowag, landskapssektionen och Ann-Margreth Brick, beredskapssektionen.



Ola Jönsson



Vår referens

Samhällsbyggnadsavdelningen

Åsa Björn

040-25 23 15

Asa.bjorn@m.lst.se

Stadsarkitektkontoret

Simrishamns kommun

272 80 Simrishamn

Samråd – detaljplan för Rörum 4:3 och 24:11, Simrishamns kommun

Detaljplanen omfattar delar av tidigare programområde benämnda *Rörum 4:3 och 4:8, Simrishamns kommun* och *Rörum 24:11, Simrishamns kommun*.

Förslaget strider inte mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen (PBL).

Länsstyrelsen anser i likhet med kommunen att detaljplanens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen anser att kommunen i kommande planhandling bör redovisa vilka förbättringsåtgärder mellan väg 1575 och Kullavägen som föranleds av detaljplanens genomförande. Länsstyrelsen anser även att korsningen mellan Kullavägen och väg 1575 inbegripas i detaljplanen för att säkerställa att tillräckligt korsningsutrymme finns för att en korsning enligt VGU kan utföras.

Naturmiljö

Länsstyrelsen vill informera om att detaljplanen inte går att genomföra i sin helhet, även om planen har vunnit laga kraft, om inte en dispens föreligger avseende biotopskydd, samt en bedömning från kommunens sida avseende hur landskapsbilden påverkas av exploateringen.

Länsstyrelsen anser det positivt att delar av befintlig fruktodling bevaras i södra respektive norra delen av Rörum 4:3. Likaså är det positivt att stenmur och läplanteringar bevaras och ges en skyddsbestämmelse i detaljplanen.

SIMRISHAMNS KOMMUN	
Myndighetsnämnden	
2008 -09- 10	
Diarienumr.	Diariplanbeteckn.
2007/835	214

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Postgiro/Bankgiro	E-post	www
205 15 Malmö	Kungsgatan 13	040-25 20 00 vx	040-252325	6 88 11-9	lansstyrelsen@m.lst.se	www.m.lst.se
291 86 Kristianstad	Ö Boulevarden 62 A	044-25 20 00 vx	044-252325	5050-3739		



Biotopskydd

Stengårdsgårdarna och läplanteringarna som avgränsar området är biotop-skyddade och dispens krävs för t ex genombrott för vägar. För att medge dispens krävs särskilda skäl.

Landskapsbildsskydd

I planprogrammet påpekade Länsstyrelsen följande: planhandlingarna anger att området omfattas av förordnande enligt 19 § naturvårdslagen, så kallat landskapsbildsskydd. Beslutet om förordnandet anger att förordnandet upphävs när detaljplan antas för ett område. Detta automatiska upphävande innebär dock inte att kommunen kan avstå från en bedömning av hur landskapsbilden kommer att påverkas av den planerade exploateringen. Länsstyrelsen förutsätter att en sådan bedömning kommer att redovisas i utställningsskedet med angivande av t ex antal planerade bostäder och byggnadsvolymer. I nuvarande planhandling anges antal planerade bostäder och byggnadsvolymer, men ingen motiverad bedömning av påverkan på landskapsbilden görs.

Äng och hage-inventering

Under 1980-talet genomfördes en s k äng- och hageinventering. En mindre del av Rörum 24:11 som ligger vid Kullavägen utgörs av åkermark, resten av betesmark. Betesmarken har i äng- och hageinventeringen bedömts med klass 2 av 4 möjliga och där klass 1 är den högsta klassen. Landskapssektionen bedömer med illustrationsplanen som underlag att bebyggelse endast planeras på det som idag är åkermark medan en mindre del av betesmarken planeras som naturområde/äng. För att området ska behålla sina naturvärden är det viktigt att det hävdas, vilket idag troligen sker genom bete. Länsstyrelsen anser att detaljplanens genomförandebeskrivning bör redovisa hur naturområdet äng avses att skötas i framtiden.

Kulturmiljö

Efter besiktning på plats väljer Länsstyrelsen att inte driva frågan om sammanbyggnad av byarna Vik och Rörum vidare. De åkrar och äppleodlingarna som finns kvar i området har ett stort värde för kulturlandskapet men i detta fall görs bedömningen att exploateringen är acceptabel.



Fornlämningar och arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar och Länsstyrelsen har gjort bedömningen att det inte är sannolikt att det finns några under mark dolda, ej kända fornlämningar inom området. Därmed kommer Länsstyrelsen inte heller ställa några krav på arkeologiska undersökningar inför exploateringen av fasigheterna. Med tanke på att närområdet är en fornlämningsrik byggd finns det dock anledning att påminna om anmälningsplikten i 2 kap, lagen (1988:950) om kulturminnen m m. Denna innebär att om en ej tidigare känd fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas.

I handläggningen av detta ärende har förutom undertecknad deltagit Andrea Nowag, landskapssektionen, Ann-Margreth Brick, beredskapssektionen och Alice Öberg, kulturmiljösektionen.

Åsa Björn

Kopia till: Länsarkitekt Kerstin Nilermark och deltagande samt Vägverket, Gert-Inge Schödin



Vår referens

Samhällsbyggnadsavdelningen

Johanna Kaaman

040-25 22 14

johanna.kaaman@lansstyrelsen.se

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Plan- och bygglovsavdelningen

Simrishamns kommun

272 80 Simrishamn

Utställning av detaljplan för Rörum 4:3 och Rörum 24:11, Simrishamns kommun

Förslaget strider inte mot de intressen Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse av fastigheterna Rörum 4:3 och Rörum 24:11 med 16 respektive 3 enbostadshus samt möjliggöra gemensam väg, naturmark och gång- och cykelväg.

Hälsa och säkerhet

Avseende Kullavägens anslutning till väg 1575 ska Vägverkets yttrande beaktas. Bestämmelsen angående störningsskydd bör kompletteras med en redovisning av hur gällande riktvärden för buller ska innehållas, till exempel med plank eller bullervall, vilket bör framgå av planhandlingarna.

Övrigt

Naturvård

Länsstyrelsen bedömer att man i planområdets västra del inkräktar på området som ingår som ett klass 2-objekt i Ängs- och hagmarksinventeringen. Länsstyrelsen konstaterar att området inte längre är naturmark utan kvartersmark, vilket är en försämring eftersom naturvärden kan gå förlorade. De två yttersta fastigheterna kommer nu att ligga i nära anslutning till en betesmark som Länsstyrelsen beviljat högsta miljöersättning för.



Landskapsbildsskydd

Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen bör kompletteras med den beskrivning, som återfinns i samrådsredogörelsen, av hur landskapsbilden kommer att påverkas av den planerade exploateringen.

Biotopskydd

Länsstyrelsen vill med tanke på hur skyddsbestämmelsen n₁ är formulerad informera om att det krävs dispens från biotopskyddsbestämmelserna för att fälla enstaka träd i det som utgör en allé. Detta gäller även om det finns skäl ur trafiksäkerhetssynpunkt för åtgärden. En allé definieras som lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd i ett öppet landskap alternativt längs med en väg eller det som tidigare utgjort en väg. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd. Alléer behöver inte ha anknytning till jordbrukslandskapet. Se Plan PM Biotopskydd i detaljplaner:

http://www.lansstyrelsen.se/skane/Kartor_och_planeringsunderlag/PlanPM/.

Av genomförandebeskrivningen bör framgå att dispens krävs för ingrepp i biotopskyddade stengärdesgårdar och läplanteringar.

Hotad art

Länsstyrelsen vill ur naturvårdssynpunkt informera om att man i det norra naturområdet för några år sedan hittat daggbjörnbär (*Rubus glauciformis*) som är starkt hotad enligt artdatabankens nationella rödlista. Arten har inget formellt skydd, men om den finns kvar på platsen vore det positivt med bevarandeariktade åtgärder.

I handläggningen av detta ärende har förutom undertecknade deltagit Jenny Hall, Naturvårdsenheten och Alice Öberg, Kulturmiljöenheten.

Åsa Björn

Johanna Kaaran

Kopia via e-post till:

Kerstin Nilermark, deltagande Länsstyrelsen, Vägverket Gert-Inge Schödin

Bilaga: Artfaktablad Daggbjörnbär

Rubus glauciformis

daggbjörnbär

Rosaceae

STARKT HOTAD (EN)
B2ab(ii,iii); C2a(i)

Ordn. *Rosales*. Fam. *Rosaceae* (rosväxter), *Rubus* subgen. *Rubus* sect. *Corylifolii*, *Rubus glauciformis* (C. E. Gust.) ex H. Hyl.

Beskrivning. Daggbjörnbär är ett lågvuxet, mycket särpräglat krypbjörnbär som lätt igenkännes på det blådagliga vaxlager som (liksom hos blåhallon *Rubus caesius*) täcker både årsskott och blomställningsgrenar. På de sistnämnda finns även kortskaftade glandelhår, vilka även förekommer på foderbladens ytor. Krypbjörnbär (sect. *Corylifolii*) skiljer sig från äkta björnbär (sect. *Rubus*) bland annat genom kortare skaft på småbladen, de nedre 0–2 mm mot 2–6 mm, de övre sidobladen 3–10 mm (mot 12–25 mm); småbladen överlappar oftast (mot sällan överlappande); frukt matt (mot frukt blank); stipler lansettlika (mot stipler lineära).

Utbredning och status. Daggbjörnbär förekommer i Sverige i Skåne (23 aktuella lokaler främst i södra och östra Skåne), Blekinge (fynd från 30 ekorutor, de flesta nära havet) samt i Småland (Kalmar län, 7 ekorutor). På Öland finns också några enstaka aktuella fynd av daggbjörnbär. Artens övriga utbredning omfattar sydöstligaste Danmark och norra Tyskland.

Ekologi. Daggbjörnbär växer på ljusöppna ställen och förefaller vara värmekrävande.

Hot. Igenväxning och vägrensrensning kan vara hot mot daggbjörnbär. Alltför hårdhänt röjning längs stenmurar och åkerrenar kan utgöra ett hot.

Åtgärder. Det är viktigt att hävden bibehålls på de hävdade lokalerna med daggbjörnbär. Berörda myndigheter och markägare bör informeras om artens förekomster.

Litteratur

- Andersson, U.-B. & Gunnarsson, T. 2006. Floraväktarrapport 2005 Ölands botaniska förening. *Krutbrännaren* 15 (1): 3–49.
- Gustafsson, C. E. 1938. Skandinavien Rubusflora. *Bot. Not.* 91: 378–420.
- Olsson, K.-A. 2006. Nya hotade kärlväxter i Skåne. *Bot. Not.* 139 (3): 22–33.
- Pedersen, A. & Schou, J. C. 1989. Nordiske Brombær (*Rubus* sect. *Rubus*, sect. *Corylifolii* og sect. *Caesii*). *AAU Reports* 21.

ArtDatabanken 2007-01-29. Faktablad: *Rubus glauciformis* – daggbjörnbär. Förf. Erik Ljungstrand 2001. Rev. Margareta Edqvist 2006.



Datum: 2008-04-14, rev. 2008-12-18
rev. 2009-03-30

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Rörum 4:3 samt Rörum 24:11 Simrishamns kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser 2008-04-14, rev 2008-12-18, rev 2009-03-30
Illustrationsplan 2008-04-14, rev 2008-12-18, rev 2009-03-30
Denna planbeskrivning 2008-04-14, rev 2008-12-18, rev 2009-03-30
Genomförandebeskrivning 2008-04-14, rev 2008-12-18, rev 2009-03-30
Samrådsredogörelse för samrådsskedet 2008-12-18
Samrådsredogörelse för programskedet:
2008-01-15 (Rörum 4:3),
2008-01-29 (Rörum 24:11).
Utlåtande 2009-03-30
Fastighetsförteckning 2008-07-03, rev 2009-01-23

BAKGRUND

Detaljplanen upprättas av plan- och bygglovsavdelningen på uppdrag av Samhällsbyggnadsnämnden. Lagfama ägare Maj-Britt Malmqvist (Rörum 4:3) och Barbro Lagergren Russ (Rörum 24:11), avser att nyttja planens delområden för bostadsbebyggelse i lantlig omgivning.

SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra att planområdet bebyggs med 16 st (Rörum 4:3) respektive 3 st (Rörum 24:11) enbostadshus i lantlig miljö, samt gemensam väg, naturmark, och gång- och cykelväg enligt förslag upprättat av planförfattaren.

MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanens genomförande antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken, varför behov av särskild miljöbedömning inte föreligger. Miljökvalitetsnormer överskrids inte genom denna detaljplan.

PLANDATA

Planområdets delarealer är ca 3,6 ha (Rörum 4:3) samt 0,55 ha (Rörum 24:11), sammanlagt 4,15 ha. Fastigheterna inom planområdet är i privat ägo. Normalt planförfarande tillämpas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet ingår inte i område som berörs av riksintresse, men ligger i nära anslutning till område som berörs av riksintresse för kustzon enl. 4 kap 1, 4 § miljöbalken.

Landskapsbildsskydd

Planområdet omfattas av förordnande enl. 19 § naturvårdslagen, så kallat landskapsbildsskydd.

Den gamla vägen, Kullavägen, med sin klara sträckning och förankring i landskapet, med sitt stengärde och sin läplantering bedöms vara ett så starkt landskapselement att det förmår förankrar den nytillkommande bebyggelsen i öst vars placering, skala och utformning inte är lösryckt från utan sammankopplad med nämnda sammanhang via siktlinjer och förbindelsepunkter. Bebyggelsen i backen på västra sidan av Kullavägen (Rörium 24:11) består endast av tre byggrätter som i skala och placering påminner om de redan befintliga husen längs vägen. Detta område kopplas samman med planstrukturen på Rörium 4:3 genom porten i söder, via siktlinjer och det landskapselement som björkraden i norr på Rörium 24:11 utgör (björkraden ges skyddsbestämmelse). Bedömningen är att bebyggelsen som helhet kommer att kunna underordna sig och samspela med landskapet och nämnda element. En ny planbestämmelse införs för att uppmäna till noggrann redovisning av schaktning markbehandling osv. i bygglovsskedet.

Kulturmiljöprogram

Större delen av Rörium 4:3 samt en mindre del i norra delen av Rörium 24:11 ingår i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram avseende kulturmiljöstråk.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan ÖP 2001 är området betecknat som skogsmark, betesmark och åkermark.

Detaljplaner

Detaljplan saknas för området och för angränsande områden.

Planmedgivande

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2007-06-04 medge upprättande av detaljplan för Rörium 4:3/4:8.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2007-10-23 medge upprättande av detaljplan för Rörium 24:11.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Markanvändning

Planområdet öster om Kullavägen (Rörium 4:3) sluttar svagt åt nordöst och består av en stor hallon- och äppelodling omgiven av en hög läplantering.

Planområdet öster om Kullavägen (Rörium 24:11) sluttar relativt brant mot öst och kantas av en björkrad mot norr. Marken används idag som betesmark för hästar.

Planområdet är obebyggt. Inom planområdet finns flera markerade natur- och landskapselement, samt stengården som är biotopskyddade.

Arkeologi

Arkeologisk utredning är utförd. Ingen ytterligare utredning krävs. Länsstyrelsen erinrar dock om anmälningsplikten.

Geoteknik

Geoteknisk utredning inklusive radonmätning är utförd. Markradonmätningen indikerar lågradonintervall, radonskyddande åtgärder behöver ej vidtagas.

Biltrafik

Planområdets delområden har tillfart från Kullavägen.

Gång- och cykeltrafik

Ny gc-väg och lokalgata inom planområdet (Rörm 4:3) möjliggör sammankoppling med befintlig gång- och cykelväg mellan Rörm och Viks Fiskeläge.

Kollektivtrafik

Regionbuss nr 3 mellan Simrishamn och Kristianstad har hållplats vid väg 9 strax norr om planområdet.

Service

Offentlig och kommersiell service finns närmast i Rörm samt i Kiviks och Simrishamns tätorter.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattentäkt vilket innebär att särskilda föreskrifter ska följas. Ledningar för vatten, avlopp samt för el och tele finns inom och i anslutning till planområdet. Ledningar för dagvatten finns inte, dagvatten från tomter och gatumark ska därför tas om hand lokalt och enligt gällande föreskrifter för vattenskyddsområden. Ny transformatorstation kommer att byggas.

Störningar

Planområdet påverkas av trafikbuller från väg 9.
Hästhållning förekommer på Rörm 24:11 och jordbruk bedrivs på Rörm 72:19.

Hälsa och säkerhet

Riksväg 9 är transportväg för farligt gods.

DETALJPLANENS INNEHÅLL OCH UTFORMNING**Tomter och bebyggelse****Rörm 4:3:**

Tillfart kommer att ske från norra och södra delen av Kullavägen. Två "portar" i läplanteringen/stengärdet mot Kullavägen, som får skyddsbeteckning i den nya detaljplanen, leder in via ett område för naturmark, till en nyupprättad gemensam gata kantad med träd. Området får indelas i högst 16 tomter för bostadshus i högst en våning. Dessa hus får ha en gavelbredd på högst 7 meter. Gaveln ska placeras i förgårdslinjen mot den nyetablerade gatan. Högsta tillåtna byggnadsarea är 150/60 m², bebyggelsens placering, utformning och utförande regleras i syfte att skapa en god helhetslösning. Byggnaderna ska ha fasader av tegel eller puts, inslag av trä tillåts. Takmaterial på dessa byggnader ska vara av för Österlen traditionella material. Mindre takkupor och frontespiser får utföras på huvudbyggnader. Detaljplanen föreskriver att byggnader

huvudsakligen ska placeras i överensstämmelse med illustrations- kartan. Endast om fastighetsägaren själv anlägger och bekostar pumpanläggning kan källare godkännas.

Gator och trafik

”Portarna” in till området ska utformas trafiksäkra, väl synliga. Portarna kommer att utformas med erforderlig svängradie och sikttriangel. Två tydligt definierade platser ska upprättas i var ände av den nya gemensamma lokalgatan. Inga vändplaner ska finnas i området. Detaljplanen redovisar gatorna som gemensamhetsanläggning av förslagsvis grus. Gång- och cykelväg i norr förbinder cykelvägen mellan Vik- och Nyhemsområdet med Kullavägen och tillkommande bebyggelse. Ny trafiksäker utfart från Kullavägen mot väg 1573, Rörums Byväg, ska tillskapas. Gatan inne på Rörum 4:3 ska utformas med rännal så att dagvatten inte belastar omgivande tomter.

Parkering

Boende- och besöksparkering ska ske på tomtmark.

Gatuplantering

Gatuplantering anordnas inom den nyetablerade gemensamma vägen.

Naturområden

Detaljplanen redovisar områden som allmän platsmark natur, dessa områden bestående av befintlig frukt-och bärodling kommer att omge bebyggelsen i norr och i söder på Rörum 4:3. Områdena är förbundna med två naturområden, stigar, längs den höga läplanteringen/stengärdet som ges skydds- och höjdbestämmelse.

Teknisk försörjning, VA

Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för vattentäkt vars föreskrifter ska efterföljas. Det planerade områdets VA-ledningar ansluts till befintligt VA-system längs väg 9. Ledningar för dagvatten finns inte, dagvatten från tomter och gatumark ska därför tas om hand lokalt och enligt gällande föreskrifter för vattenskyddsområden .

Övrig teknisk försörjning

Föreslagen ny bebyggelse medför att ny transformatorstation ska upprättas inom planområdet enligt gällande skyddsföreskrifter. Detta sker i nordvästra hörnet av Rörum 4:3. Området ansluts till befintliga ledningar för el och tele. Det skapas även ett E-område på Rörum 4:3 i syd. Det skapas ett I/u-område för högspänningsluftledningen i syd. Detta möjliggör framtida flytt av stolp- transformator på Rörum 24:11 samt kabelfiering av luftledningen. Avfallssopor hämtas från varje hus. Kärn förvaras på den egna tomten i direkt anslutning till gatan.

Störningar/

Hälsa och säkerhet

Planområdet påverkas något av trafikbuller från väg 9. En planbestämmelse för störningsskydd av tillkommande byggnadskonstruktioner införs för att bemöta detta.

DETALJPLANENS INNEHÅLL OCH UTFORMNING

Tomter och bebyggelse

Rörium 24:11:

Tillfart kommer att ske från Kullavägen. Bebyggelsen styrs till den nedre delen av området. Tillfart till de västra byggrätterna sker via y-områden över den östra byggrätten. I norra fastighetsgränsen, som ligger i linje med och anknyter till den södra "porten" på Rörium 4:3 läggs ett x-område in för att möjliggöra allmänhetens tillträde till Rörums backar längs den tydliga raden av björkar i gränsen mellan Rörium 24:11 och Rörium 58:2 (björkraden får en skyddsbestämmelse). Området får indelas i högst 3 tomter för bostadshus i högst en våning. Dessa hus får ha en gavelbredd på högst 7 meter. Byggnadernas husliv ska ligga parallellt med Kullavägen. Högsta tillåtna byggnadsarea är 130/40 m². Bebyggelsens placering, utformning och utförande regleras i syfte att skapa en bra helhetslösning. Byggnaderna ska ha fasader av tegel eller puts. Takmaterial på dessa byggnader ska vara av för Österlen traditionella material. Mindre takkupor och frontespiser får utföras på huvudbyggnader. Detaljplanen föreskriver att byggnader huvudsaklig ska placeras i överensstämmelse med illustrationskartan. Endast om fastighetsägaren själv anlägger och bekostar pumpanläggning kan källare godkännas.

Gator och trafik

Tillfart kommer att ske från Kullavägen. Gång- och cykelväg på Rörium 4:3 förbinder cykelvägen mellan Vik- och Nyhemsområdet med Kullavägen och tillkommande bebyggelse. Ny trafiksäker utfart från Kullavägen mot väg 1573, Rörums Byväg, ska tillskapas.

Parkering

Boende- samt besöksparkering ska ske på tomtmark.

Teknisk försörjning, VA

Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för vattentäkt vars särskilda föreskrifter ska efterföljas. Det planerade områdets VA-ledningar ansluts till befintligt VA-system i Kullavägen. Dagvatten från tomtmark ska infiltreras på respektive fastighet enligt gällande föreskrifter för vattenskyddsområde. I planområdets södra del upprättas ett u-område för de befintliga VA-ledningarna.

Övrig teknisk försörjning

Området ansluts till befintliga ledningar för el och tele. Det skapas ett E-område på Rörium 24:11, i anslutning till befintlig stolptransformator. Det skapas ett l/u-område för att möjliggöra framtida flytt av stolptransformator, samt kablfiering av luftledningen, till Rörium 4:3. Avfallssopor hämtas vid Kullavägen. Kärll förvaras på den egna tomten.

Störningar/

Hälsa och säkerhet

Planområdet påverkas något av trafikbuller från väg 9. En planbestämmelse för störningsskydd av tillkommande byggnadskonstruktioner införs för att bemöta detta.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Genomförandetid**

Genomförandetiden är fem år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Maria Alfredsson Engberg
Planarkitekt, Simrishamns kommun



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och bygglovsavdelningen

Simrishamn 2009-03-30