



G: 21

LAGA KRAFT

Dnr 2007/235

Laga kraftbesked rörande detaljplan för del av Rörum 63:1 och 72:8 m.fl, i Simrishamns kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige beslutade 2010-05-31 § 55, att anta detaljplan för del av Rörum 63:1 och 72:8 m.fl, i Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen beslutade 2010-07-05 enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av kommunfullmäktiges beslut inte ska ske.

Kommunfullmäktiges beslut överklagades.

Länsstyrelsen beslutade 2010-08-30 att avslå överklagandet.

Detaljplanen har vunnit laga kraft 2010-10-07.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Eva Ferlinger

Enhetschef

Plan- och bygglovsavdelningen

Kopia till: Länsstyrelsen
Lantmäteriet

ANTAGANDEHANDLING

2009.05.06 rev 2010.01.18

Detaljplan för
Delar av Rörum 63:1 och 72:8 m fl
Simrishamns kommun Skåne län

PLANBESKRIVNING



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser 2009-05-06 rev 2010-01-18
- Planbeskrivning 2009-05-06 rev 2010-01-18
- Genomförandebeskrivning 2009-05-06 rev 2010-01-18
- Programsamrådsredogörelse 2008-04-23
- Samrådsredogörelse 2009-09-30
- Utlåtande 2010-01-18
- Fastighetsförteckning (bifogas ej)
- Geoteknisk undersökning 2008-07-18 (bifogas ej)
- Arkeologisk utredning 2008-08-22 (bifogas ej)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra bostadsbebyggelse samt att bevara och värna om gravhögen med närområde som är tillgängligt för allmänheten.

PLANDATA

Läge

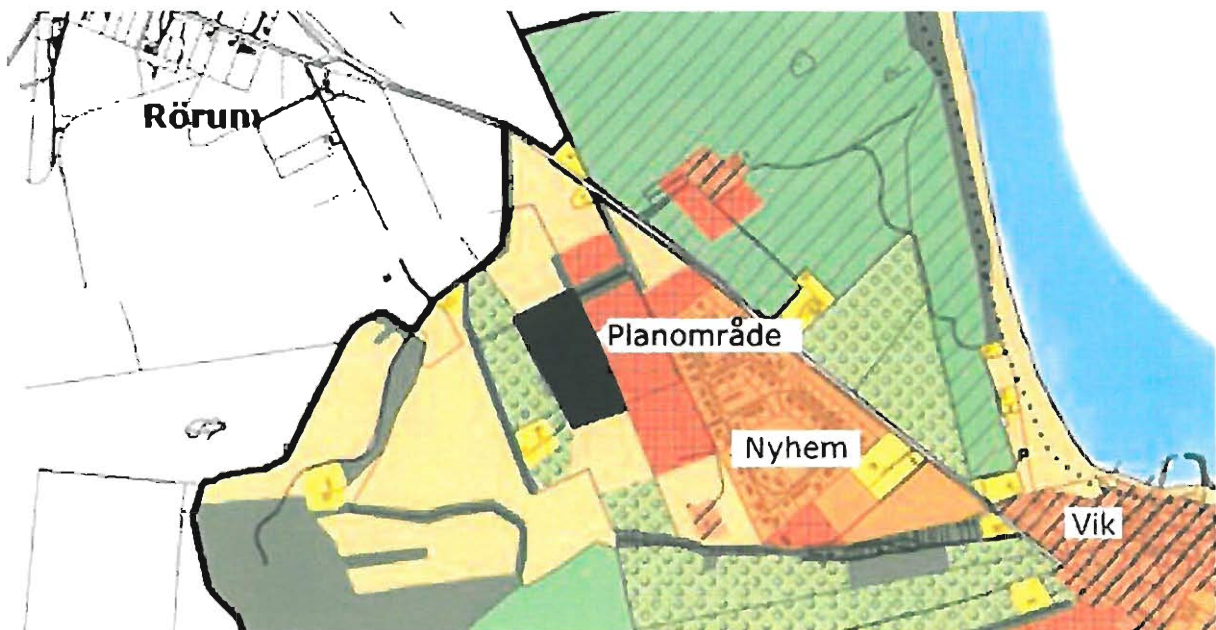
Planområdet är beläget väster om Nyhem.

Areal

Planområdets areal är cirka 3 ha.

Ägoförhållanden

Samtliga fastigheter inom planområdet är privatägda.



Karta från bilaga 6 till Fördjupad översiktsplan för Vik, 2004, visar hur planområdet ligger i förhållande till Rörum, Vik och Nyhem.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Bilaga 6 till Fördjupad översiktsplan för Vik antagen av kommunfullmäktige den 24 maj 2004 § 62, innehåller en skiss till utbyggnad för en del av det aktuella planområdet tillsammans med området mellan planområdet och Nyhem. Denna skiss har utvecklats och utvidgats under planarbetet.

Detaljplaner

Planområdet är inte tidigare planlagt.

Planområdet gränsar till:

Detaljplan för del av Rörum 24:9, vilken vann laga kraft i 2005-12-10.

Detaljplan för Södra delen av Rörum 24:9 m fl i Vik som vann laga kraft 2007-06-15.

Planprogram

Eftersom denna plan berör ett större område, än det som ingår i Fördjupad översiktsplan för Vik, behandlas planen med normalt planförfarande och processen har inletts med ett planprogram.

Förordnanden

Vattenskyddsområde

Området norr om planområdet berörs av yttre skyddsområde för vattentäkt. Inom skyddsområdet ska särskild hänsyn tas till risk för förorening av grundvatten.

Landskapsbildsskydd

Tidigare förordnanden enligt naturvårdslagen § 19, så kallat landskapsbildsskydd gäller för planområdet (Miljöbalken 7 kap). Detta upphör att gälla inom planområdet då detaljplanen vinner laga kraft.

Föreslagen bebyggelse skapar tydliga rum som knyter an till historiska spår i landskapet, så som gravhögen och den gamla vägen (den blivande tillfarten till området i väster) med sin trädridå. Riktningen ner mot Skärabäcken förstärks och fångas upp av bebyggelsen längs vägen i nordväst som inte har bostadsområdets kompakta karaktär utan tillåter en transparens i gränsen mot det obebyggda landskapet i väster. Gravhögen ramar in och ängen (vallen) runt gravhögen kommer naturligt att knyta samman de västra och östra delarna av området. Landskapet/bebyggelsestrukturen i Nyhem kan knappast kallas för ett "öppet landskap" längre, utan utpekats i den Fördjupade översiktsplanen ut som ett område för ny bebyggelse. Bedömningen är att landskapet behandlas respektfullt, och att bebyggelsens relativa täthet snarare förstärker intrycket av gravhögen, vägen och de öppna hagarna i väst, än suddar ut dem. Definition av respektavståndet till gravhögen har gjorts i samråd med länsstyrelsen.

Biotopskydd

I den västra och norra kanten finns poppelridåer som omfattas av generellt biotopskydd enligt Miljöbalken 7 kap § 11. Dispens från biotopskyddet ska sökas för att ersätta poppelridåerna med trädrader. Dessa ska bestå av lövträd, t ex naverlönn, med maximalt 6 meter mellan träden (som ett alternativ kan poppelridån gallras så att

den består av träd med max 6 meters mellanrum och däremellan poppelhäck.) Detaljplanen föreskriver att trädraden fortsätter ända ner till områdets södra gräns cirka 25 meter längre söderut än poppelridån.

Eftersom stenmuren som nämndes i planprogrammet ligger öster om fastighetsgränsen är den redan skyddad i den angränsande detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark

Planområdet ligger i ett odlingslandskap där fruktodlingarna till största delen har lagts ner.

Marken är svagt kuperad och på senare tid har det odlats vall inom området. Mellan de olika odlingarna har vindskyddande ridåer av huvudsakligen poppel planterats. De delar in landskapet i tydliga rum. Poppelridåerna längs västra och norra sidorna av området avses tas ner och ersättas med trädrader och häckar, för att bevara rumsligheten och förankringen i landskapet. Längs östra kanten finns enstaka buskar eller träd i ägo gränsen, även här ska häckar planteras i kanten av tomterna.

Planområdets höjdpunkt, cirka 28,5 möh, ligger söder om gravhögen och från denna sluttar området mot sydöst och nordväst. Höjdpunkten ligger i nivå med marken kring gravhögen. Området ansluter höjdmässigt väl till de detaljplanlagda områdena i öster.

Väster om planområdet finns en fruktodling. Eventuell besprutning i denna ska ske när vinden blåser från bostäderna.



Planområdet avgränsas i norr och väster av infartsvägen till fruktodlingen. Poppelridåerna i väster och norr kommer att ersättas av häckar och trädrader. De kommer, tillsammans med häckarna som planteras i ägo gränsen i öster, att ge vind- och insynsskydd.

Arkeologi

Fornlämningsområdet kring gravhögen har avsatts som NATUR/FORN. Samtliga markingrepp eller markförändrande åtgärder inom detta område kräver Länsstyrelsens tillstånd. Även vid schaktningsarbeten inom u-område ska tillstånd från länsstyrelsen sökas. Gravhögen ska hållas fri från vedartad växtlighet och övriga ytor ska skötas på samma sätt som hittills. Området ska vara tillgängligt för allmänheten varför några stigar ska finnas genom området.

Arkeologisk utredning för Rörum 72:8 har genomförts, av Wallin kulturlandskap och arkeologi, under augusti månad 2008. Inga under mark dolda fornlämningar påträffades. Enligt Länsstyrelsens meddelande 2008-08-28 motiverar resultatet inte några ytterligare antikvariska insatser.

Skulle fornlämningar påträffas skall arbetet omedelbart avbrytas och fynden i enlighet med 2 kap 10 § Lagen om kulturminnen omedelbart anmälas till Länsstyrelsen.

Gravhögen ligger på höjden i planområdets norra del. Luftledningen ska läggas ner under markytan.





Illustrationsplan - I planområdets västra gräns planteras häckar och en trädrad som ersättning för den biotopskyddade poppelridån. Den norra trädridån ersätts av en trädrad. I naturområdet kring gravhögen klipps stigar i gräset som gör området tillgängligt för allmänheten under en längre tidsperiod.

Bostäder

I bilaga 7 till Fördjupad översiktsplan för Vik finns en skiss för bostäder i området norr och väster om Nyhem. Planområdet utgör en del av denna utbyggnad och planen har anpassats till gravhögen och dess skyddsområde.

Detaljplanen ligger i direkt anslutning till fastigheten Rörum 24:9 som nyligen planlagts och bebyggt. Båda dessa områden kan ses som en utbyggnad av Nyhem.

Planen tillåter 17 tomter med en minsta tomtstorlek på 800 m². Huvudbyggnaden får ha en byggnadsyta på högst 160 m² och komplementbyggnader som garage får vara högst 50 m².

Bostadshusen har placerats så att uteplatser och trädgårdar får söder- eller västerläge. För att stärka gaturummet ska fasader placeras mot förgårdsmarken längs de nord-sydliga gatorna. De yttre tomterna ska avgränsas med häckar mot omgivande mark. I väster ska poppelridån ersättas med en trädrad med häck. De boendes möjligheter till närrekreation säkras genom att gravhögen och naturmarken som omger den planläggs som allmän platsmark.

Byggnaderna får gärna vara moderna men ska anknyta till den lokala byggnadstraditionen. Till huvudbyggnader ska traditionella skånska byggnadsmaterial som puts och tegel användas. Garage och uthus får uppföras i trä. Husen ska ha en takvinkel mellan 37-45°. Längs högst en tredjedel av takfallets längd får takkupor uppföras. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4 m och största tillåtna gavelbredd är 8 m. Det är mått som gör att byggnaderna volymmässigt kommer att likna skånelängor.



Exempel på lämpliga byggnader.

Skola

Närmaste skola är Sofiaskolan i Rörum som arbetar enligt Waldorfpedagogiken. Skolan har elever från årskurs ett upp till årskurs nio. Avståndet till skolan är cirka 2 km.

Kommersiell service

Det finns begränsad service i Vik. I Kivik finns ett något större utbud.

Lek och rekreation

Möjligheterna till rekreation av hög kvalitet är stora. Havet är ständigt närvarande. I omgivningarna finns bland annat Gyllebo rekreatjonsområde, Sträntemölla naturreservat och Stenshuvuds nationalpark. I Vik finns två 18-håls golfbanor.

Stora tomter och gröna omgivningar ger goda möjligheter till lek i närområdet. För små barn, som inte har möjlighet att söka sig till lekplatser och grönområden längre bort, är möjligheten till lek på den egna tomten viktig.

Grönområden

Området kring gravhögen blir allmän plats med användningen NATUR/FORN. Gravhögen ska hållas fri från vedartad växtlighet och naturområdet ska skötas på samma sätt som hittills, det vill säga som vall eller ängsmark som ska slå minst en gång om året. Gångstigar, genom området och förbi gravhögen, ska slå/klippas 2-3 gånger per år för att göra området mer tillgängligt för allmänheten.

Möjlighet att anlägga gångväg för att förbinda lokalgatorna i området ges inom NATUR/FORN. Denna gångväg kan vara en enkel stig eller en asfalterad gångväg. Tillstånd till markarbeten för denna ska sökas hos länsstyrelsen.

Kommunen gör bedömningen att det är av vikt att planlägga gravhögen och dess skyddsområde som allmän platsmark för att säkra allmänhetens tillträde till naturmarken och gravhögen.



Planområdet från sydost med den västra poppelridån till vänster i bilden och gravhögen till höger. I bakgrunden syns den norra poppelridån.

Gator och gångvägen i planen ansluter till omgivande stigar och vägar. Detta ger möjlighet att från planområdet komma ut i naturen.

Trädrader och häckar skapar rum i landskapet av samma karaktär som läplanteringarna kring fruktodlingarna gör.

Längs plangränserna ska tomtgränser och vägar planteras med läplanteringar. Det kan vara häckar, av till exempel bok, liguster eller hagtorn, eller trädrader, av till exempel naverlönn.

Gator och trafik

De östra bostäderna i planområdet nås via Södra Äppelrosvägen och Vresrosvägen som förlängs in i planområdet. Övriga tomter nås från Skärabäcksvägen som byggs ut i norra och västra kanten av planområdet. Gatunätet har utformats så att tillfart till Rörum 72:14 blir möjlig vid eventuell framtida utbyggnad.

Boendeparkering löses på den egna tomten. Utfarter får vara maximalt 5 meter breda.

Busshållplats finns vid väg 9 cirka 750 m från planområdet. Linjen trafikeras av expressbuss mellan Simrishamn och Kristianstad.

Det finns en cykelväg som följer väg 9 mellan Rörum och Simrishamn. Cykelvägen förlängs utmed en del av Skärabäcksvägen, förbi gravhögen, och nås från planområdet via det lokala vägnätet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bostäderna kan anslutas till de kommunala vatten- och avloppsnät som finns intill planområdet i Södra Äppelrosvägen och i Vresrosvägen. Ett 6 meter brett u-område för VA-ledningar avsätts i södra delen av planområdet. För avlopp till lågpunkter i området ska LTA-system, eller likvärdigt, användas. Det innebär att varje berörd fastighet har en egen pump.

En ny pumpstation erfordras för att avloppsvattnet från de tre tomter som ligger närmast Skärabäcksvägen ska kunna ansluta till det kommunala nätet. Pumpstationen placeras i norra delen av planområdet intill de nya tomterna.

Dagvatten ska omhändertas inom varje fastighet. Jorden i området är lätt och det är möjligt att infiltrera dagvattnet.

EI

E.ON Sverige AB är eldistributör. Befintlig luftledning behöver byggas om eftersom den inte uppfyller de elsäkerhetskrav som gäller inom detaljplanlagt område med hänsyn till höjd och ledningstyp. Den bör förläggas i mark. Inom område för NATUR/FORN avsätts ett 5 meter brett u-område i östra och södra kanten för att förbinda den nya transformatorstationen med gatunätet. Vid schaktningsarbeten inom u-området ska tillstånd från länsstyrelsen sökas.

På plankartan avsätts ett E-område så att en ny transformatorstation kan uppföras. I planbestämmelserna anges att "inom 5 m från transformator får ej finnas brännbara upplag och byggnader". Stationen är tillgänglig med bil. Jordkabel kommer inte att passera tomtmark inom planlagt område. Inom LOKALGATA och utanför planområdet säkerställs ledningen med servitut eller ledningsrätt.

Geoteknik

GeoSyd AB genomförde juni 2008 geoteknisk undersökning av planområdet, den visar att området är väl lämpat för bebyggelse. Geotekniska rekommendationer redovisas i rapporten.

KONSEKVENSER**Behovsbedömning**

Kommunen ska bedöma om detaljplanens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljöbedömning genomföras enligt 6 kap 11 § miljöbalken. En så kallad behovsbedömning ska göras med hjälp av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen handlar bland annat om riskerna för människors hälsa och för miljön. Frågor att ta hänsyn till är områdets sårbarhet, risk för överskridande av miljökvalitetsnormer, påverkan på kulturarvet eller påverkan på skyddad natur, mm.

Planområdet omfattar ett mindre område där bostadsbebyggelse föreslås i anslutning till befintlig sammanhållen bebyggelse. Planområdet omfattar inga stora natur- och/eller kulturvärden. Utbyggnadsområdet har i samråd med länsstyrelsens kulturmiljöenhet begränsats med hänsyn tagen till gravhögen. Planområdet medger en effektiv och resurssnål markanvändning, lämplig utifrån områdets förutsättningar och föreliggande behov. Planens genomförande orsakar inte risker för människors hälsa eller miljön.

Enligt ovan bedömer kommunen att kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen inte uppfylls och att planens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan, varför ingen miljöbedömning genomförs.

Miljömål

År 2000 antog Sverige 15 miljömål som skall styra arbetet mot en hållbar utveckling i landet. År 2006 tillkom ett 16:e mål, "Ett rikt växt och djurliv". Dessa miljömål skall vara uppfyllda inom en generation. Miljömålen har brutits ner i delmål och det finns

både regionala och lokala tolkningar av miljömålen som skall vara möjliga att följa upp.

Av de 16 nationella miljömålen är det flera som berör de gröna aspekterna och som berörs av planen, nämligen:

- Begränsad klimatpåverkan
- Frisk luft
- Ett rikt odlingslandskap
- God bebyggd miljö
- Ett rikt växt- och djurliv

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft föreligger enligt 5 kapitlet miljöbalken. Gällande miljökvalitetsnormer överskrids inte i Simrishamns kommun. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär medför inte sådan ändring av utsläppsnivåer att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Landskapsbild

Österlen är känt för sitt pittoreska landskap. Ny bebyggelse bör förstärka och utveckla det befintliga kulturlandskapet. Rumsligheten i landskapet återskapas genom att nya planteringar längs ägogränserna ersätter dem som tas ner.

Biologisk mångfald

Gränserna i odlingslandskapet rymmer en stor artrikedom. Häckar, trädridåer och villaträdgårdar fungerar som skyddande habitat för många arter i kulturlandskapet. Detta medför att ett rikt växt- och djurliv inte missgynnas av en exploatering.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har utförts av Landskapsarkitekt Kerstin Torseke Hulthén AB genom landskapsarkitekterna Kerstin Torseke Hulthén och Linda Larsson.

Arbetet har bedrivits i samarbete med Simrishamns kommun.

Berörda förvaltningar och myndigheter har kontaktats under arbetets gång.

Ystad, 2009-05-06 rev 2010-01-18

Kerstin Torseke Hulthén
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

2009-05-06 rev 2010-01-18

DETALJPLAN för delar av Rörum 63:1 och 72:8 m fl
Simrishamns kommun
Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Planarbetet drivs med normalt planförfarande.

Beslut om samråd	maj 2009
Beslut om utställning	nov 2009
Beslut om antagande	mars 2010

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap för allmän platsmark är kommunalt.

Kommunen gör bedömningen att det är av vikt att planlägga gravhögen och dess skyddsområde som allmän platsmark för att säkra allmänhetens tillträde till naturmarken och gravhögen.

Avtal

Exploateringsavtal om marköverlåtelse, VA- och gatuarbeten samt fastighetsbildning tas fram under planarbetets gång och ska föreligga innan detaljplanens antagande.

Avtal om flyttning av elkablar och ny transformator upprättas med E.ON Elnät Sverige AB.

FASTIGHETS RÄTT

Fastighetsplan

Det behövs inte någon fastighetsplan för detaljplanens genomförande.

Fastighetsbildning

Marken är privatägd. Fastighetsbildning genomförs enligt detaljplanen.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning.

Servitut och ledningsrätt

Ledningsrätter ska bildas för blivande transformatorstation med tillhörande kablar, för blivande pumpstation med tillhörande ledningar och för el- och VA-ledningar. Kommunen initierar bildande av ledningsrätter.

Inom NATUR/FORN finns ett u-område främst avsett för el-ledningar. Inom detta område kräver samtliga markingrepp eller markförändrande åtgärder Länsstyrelsens tillstånd

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader

Detaljplanen bekostas av markägaren.

Fastighetsbildning

Markägaren till Rörum 63:1 och 72:8 bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder.

Infrastruktur

Infrastruktur förutom VA ska bekostas av exploatören.

Forn/Natur

Kostnader för av fastighetsbildning ska ligga på fastighetsägaren.

Plantering inom exploateringsområde

Exploatören ska bekosta och initiera planteringar som föreskrivs av detaljplanen.

VA-anläggning

Berörda fastighetsägare ska stå för kostnader inom den egna fastigheten för behovet av att anlägga avlopp med LTA-system.

Ledningar

Respektive ledningshavare svarar för kostnader för bildande av ledningsrätter.

DISPENSER

Markägaren till Rörum 63:1 och 72:8 ska söka dispens från biotopskyddet, för att ersätta läplanteringen i västra och norra tomtgränserna med trädrader, hos Länsstyrelsen innan planen antas.

FORNLÄMNINGAR

Om fornlämningar påträffas skall markarbeten omedelbart avbrytas och fynden i enlighet med 2 kap 10 § Lagen om kulturminnen omedelbart anmälas till Länsstyrelsen.

Inom område betecknat NATUR/FORN kräver samtliga markingrepp eller markförändrande åtgärder Länsstyrelsens tillstånd.

MEDVERKANDE

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av Landskapsarkitekt Kerstin Torseke Hulthén AB i samråd med berörda förvaltningar.

Ystad, 2009-05-06 rev 2010-01-18

Kerstin Torseke Hulthén
Planarkitekt



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Maria Engberg

2007-04-02, rev. 2009-05-22, rev.
2009-10-29

2007/235

Detaljplan för Rörum 63:1 och 72:8, Simrishamns kommun, Skåne län

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

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

RÖRUM 63:1	SANDBERG,GÖRAN LENNART GUNNAR TORSGATAN 60 3 TR 113 37 STOCKHOLM	
------------	---	--

SANDBERG,CARL OLOF GUNNAR

RÖRUM 72:8	SE RÖUM 63:1	
------------	--------------	--

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

RÖRUM 24:9	LOTHIGIUS,BJÖRN SIGTUNAGATAN 8 113 22 STOCKHOLM NORRFALK,MARIA ÅSGATAN 51 791 70 FALUN	
------------	---	--

RÖRUM 24:12	ALGOTSSON,EVA OCH JERRY SÖDRA ÄPPELROSVÄGEN 2 272 95 SIMRISHAMN	
-------------	---	--

RÖRUM 24:13	PERSSON,BENGT OCH LENA HÖDERS VÄG 14 281 43 HÄSSLEHOLM	
-------------	--	--

RÖRUM 24:14	FREDRIKSSON,BENGT OCH BODIL SÖDRA ÄPPELROSVÄGEN 6 272 95 SIMRISHAMN	
-------------	---	--

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
RÖRUM 24:15	SALOMONSSON,BERNT OCH LENA NORRABERGSGATAN 30 341 34 LJUNGBY	
RÖRUM 24:16	WAHLFRID,HÅKAN OCH KERSTIN KARL XII-GATAN 9 222 20 LUND	
RÖRUM 24:18	STRAND, LEIF TORASTERÖD 113 273 55 BRÖSARP	
RÖRUM 24:19	CLAESSON,ANN-CHRISTINE OCH PEDER LJUNGÅSVÄGEN 9 D 296 38 ÅHUS	
RÖRUM 67:5	SIMRISHAMNS KOMMUN 272 80 SIMRISHAMN	
RÖRUM 67:49	HERMANSSON,NILS STURE MARTIN AROMAVÄGEN 18 272 95 SIMRISHAMN	
RÖRUM 67:50	MÅNSSON,MARTIN AROMAVÄGEN 20 272 95 SIMRISHAMN	
RÖRUM 67:51	HOLST,SVEN ERIK AROMAVÄGEN 22 272 95 SIMRISHAMN	

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
RÖRUM 67:52	OLSSON,ALF-OLLE AROMAVÄGEN 24 272 95 SIMRISHAMN	
RÖRUM 67:56	LARSSON,GUNVOR ELVI AROMAVÄGEN 16 272 95 SIMRISHAMN	
RÖRUM 72:14	STENHEDE, JAN URBAN OCH ULLA RÖRUM 7214 272 95 SIMRISHAMN	
RÖRUM 72:16	ARDNOR,NILS-BERTH AROMAVÄGEN 14 272 95 SIMRISHAMN	
RÖRUM 72:19	HENRICSSON,GULLI ANN-MARI OCH KJELL RÖRUM SKÖNABÄCK 272 95 SIMRISHAMN	
RÖRUM 85:1	NORDSTRÖM,BRITT-MARIE RÖRUM AGATOR 272 95 SIMRISHAMN	
RÖRUM 85:7	LEVIN, MARC, SANDRA OCH SIMON RUDE VANG 19A DK-2840 HOLTE DANMARK LEVIN, ANITA BRIGADEGÅRDEN 3, 3 TV 2300 KÖPENHAMN S DANMARK	

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
RÖRUM 85:8	JACOBSSON,JOHAN TEGELGÅRDSGATAN 15 A 211 33 MALMÖ	
RÖRUM 85:9	SVENSSON,KIM EKEGATAN 1 L 272 39 SIMRISHAMN	
RÖRUM 85:10	TOBBE WIDELL PRODUCTION AB KANTORSVÄGEN 112 233 39 SVEDALA	

Uppgifterna är hämtade från TEFAT/FIR fastighetsinformation

Maria Engberg
planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av Rörum 63:1 och 78:2 mfl., Simrishamns kommun, Skåne län

UTLÅTANDE

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

Förslag till detaljplan för del av Rörum 63:1 och 78:2 mfl., har varit utställd under tiden 23 november – 21 december 2009.

Planförslaget har skickats på remiss till kommunala förvaltningar, sakägare samt myndigheter. Kungörelsen infördes i Ystad Allehanda 2009-11-21

Följande har godkänt förslaget:

Länsstyrelsen (09-12-21)

Skanova (09-11-24)

Ksub (09-11-25, § 593)

Socialnämnden (09-12-04)

Vägverket (09-12-11)

Eon (09-12-15)

Följande har lämnat synpunkter på förslaget:

Tekniska avdelningen (09-11-24): Framför att kommunala vattenledningar endast finns i Vresrosvägen/Äppelrosvägen. Har i övrigt inget att erinra.

Kommentar: Planbeskrivningen har korrigerats.

Håkan och Kerstin Wahlfrid (09-12-18),

Ulla och Urban Stenhede (09-12-16),

Bodil och Bengt Fredriksson (09-12-16)

Framför samtliga att de finner exploateringsgraden vara alltför hög och att hänsyn inte tagits till deras tidigare yttranden.

Kommentar: Bedömningen är att i utställningshandlingen föreslagen bebyggelsestruktur är lämplig i sammanhanget. En lägre exploatering innebär inte alltid att mer kvalitativa rum genereras. Tekniska avdelningen har tidigt i planprocessen framfört att det vore önskvärt med två tillfartsvägar till området, detta för att minska trafiktrycket på Södra Äppelrosvägen. Då följden av detta blir att Skärabäcksvägen förlängs och att den gamla markvägen i norr- sydlig riktning kommer till ny användning är bedömningen den att det är positivt att befästa vägen med både ny bebyggelse och ny plantering, något som även skapar ett tydligt rum runt gravhögen och tydligt avgränsar området Nyhem mot det obebyggda området i väst.

Kjell Henricsson (09-12-18): Framför att de motsäger sig inskränkningar i jordbruksdriften på Rörum 72:19 där spridning av gödsel och växtskyddsmedel sker i normal omfattning.

Kommentar: Besprutning ska ske så att olägenhet ej uppstår.

Sammanfattning

Grundtankarna i utställningshandlingen ligger fast.

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

Planbeskrivning:

Kommunala vattenledningar finns endast i Vresrosvägen/Äppelrosvägen.

Kvarstående synpunkter

Följande sakägare har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda:

Håkan och Kerstin Wahlfrid

Ulla och Urban Stenhede

Bodil och Bengt Fredriksson

Kjell Henricsson

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 utlåtandet och övriga antagandehandlingar tillhörande detaljplanen för del av Rörum 63:1 och 78:2 mfl., och skicka dem vidare till Kommunfullmäktige för antagande.

Simrishamn 2010-01-18

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plan- och bygglovsavdelningen

Maria Engberg

Planarkitekt

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för delar av Rörum 63:1 och 72:8 mfl., i Rörum, Simrishamns kommun, Skåne län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Förslag till detaljplan för delar av Rörum 63:1 och 72:8 i Rörum har varit föremål för samråd under tiden 5 juni – 5 juli 2009.

Följande har godkänt förslaget:

TeliaSonera Scanova Access AB (08-09-03)
Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund (09-07-21)
Kommunstyrelsens utskott (09-07-02)
E.ON Elnät Sverige AB (09-06-29)
Vägverket (09-06-18)
Telia Skanova Access (09-06-10)
Socialförvaltningen (09-06-03)

Följande har lämnat synpunkter på förslaget:

Länsstyrelsen (09-07-07): Detaljplanen är i enlighet med Fördjupad översiktsplan för Viks Fiskeläge. Erinrar om befintligt biotopskydd och påpekar att de idag biotopskyddade poppelplanteringarna bör markeras med nI där det anges att det ska finnas en trädrad. Häckar inom privat tomtmark anses inte utgöra ersättning för en biotopskyddad miljö. Även biotopskyddade murar/stenrösen som omnämns i samrådsskedet bör förses med skyddsbestämmelser. Informerar om att det för skyddade biotoper krävs särskilda skäl att medge dispens från biotopskyddsbestämmelserna. Därutöver krävs generellt kompensationsåtgärder.

Framför att en bedömning beträffande planens påverkan på landskapsbildsskyddet (förordnande enligt 19 § naturvårdslagen) ska göras av kommunen.

Framför att samtliga markingrepp eller markförändrande åtgärder kräver Länsstyrelsens tillstånd. Att Beträffande fornlämningar och arkeologi: Kulturminneslagens 2 kap. gäller för området, vilket bör framgå i genomförandebeskrivningen och i teckenförklaringen till Natur/Forn på plankartan. (Hela yttrandet finns bifogat Samrådsredogörelsen).

Kommentar: Efterfrågade bestämmelser/skyddsbestämmelser har införts i planhandlingarna . Bedömningen beträffande planens påverkan på landskapsbildsskyddet är att föreslagna bebyggelse skapar tydliga rum med tillknytning till befintliga historiska spår i landskapet, så som gravhögen och den gamla vägen (som i utställningshandlingen utgör tillfart till västra delen) med sin trädridå. Riktningen ner mot Skärabäcken förstärks och fångas upp av den smalare bebyggelseremsen i nordväst som inte har "bostadsområdets" kompakta karaktär utan tillåter en transparens i gränsen mot det obebyggda landskapet längre mot väst. Gravhögen ramar in och ängen (vallen) runt gravhögen kommer naturligt att knyta samman de östra och västra delarna av området. Landskapet/bebyggelsestrukturen i Nyhem kan knappast kallas för ett "öppet landskap" längre, det framstår som relativt brokigt bebyggt och utpekas i den Fördjupade översiktsplanen som ett område för ny bebyggelse. Bedömningen är att landskapet i föreliggande förslag till detaljplan har behandlats respektfullt, och att bebyggelsens relativa täthet snarare förstärker nämnda element (gravhögen på ängen, vägen, de öppna hagarna längre i väst) än suddar ut dem. Val av respektavståndet till gravhögen har gjorts i samråd med Länsstyrelsen.

Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund (09-07-21): Har inget att erinra ur brand- och räddningssynpunkt. Brandvatten bör finnas tillgängligt i området enligt VAV-norm P32. Detta avser

såväl avstånd till brandpost som kapacitet. Tillfartsvägar bör utformas så att avståndet är max 50 meter för uppställningsplats av tunga fordon.

Kommentar: Önskemålen kommer att uppfyllas. Brandpost finns väster om området.

Lantmäteriet (09-06-25): Huvudmannaskap bör vara antingen enskilt eller kommunalt, med tanke på angränsande planer lämpligtvis kommunalt. Motivet om varför allmän platsmark naturområde ska vara under enskilt huvudmannaskap bör förtydligas. Om det ska vara allmän platsmark för naturområdet framgår det inte vem som ska äga marken för tänkt gemensamhetsanläggning och vem som ska initiera fastighetsbildning för gemensamhetsanläggningen. Upplåtelse för rättigheter rörande pumpstation, transformator samt el- och VA-ledningar bör göras med ledningsrätt. Det bör anges vem som ska initiera och bekosta dessa ledningsrätter. Normalt görs detta av ledningshavaren.

Kommentar: Huvudmannaskap ändras till kommunalt. Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Bedömningen är att det är viktigt att planlägga gravhögen och marken runt densamma som allmän plats för att säkra allmänhetens tillträde och för att skapa kvalitativa rumsekvenser för exv.rekreation. Fastighetsbildning ska vid genomförandet av planen initieras av fastighetsägaren/ägarna. genomförandebeskrivningen har kompletterats beträffande detta. Ledningsrättsfrågor samt övriga fastighetsbildningsfrågor har förtydligats i planbeskrivning/genomförandebeskrivning.

Tekniska avdelningen (09-06-29): För avlopp till lågpunkter inom området ska LTA-system användas. Jan Svensson-Dambrinken ska kontaktas. Exploateringsavtal ska tecknas med Tekniska avdelningen innan detaljplanen kan godkännas (antas).

Kommentar: I yttrandet framförda krav har skrivits in i planbeskrivning/genomförandebeskrivning.

Ulla och Urban Stenhede (09-07-03): Framför att Rörum 72:14 är en aktiv äppelodling och att det innebär att såväl besprutning och traktorbuller kan förekomma nattetid då insekterna är lågaktiva. Framför att lägre exploatering vore bättre i förhållande till omgivande bebyggelse.

Kommentar: Besprutning ska ske så att olägenhet ej uppstår. För bedömning av planens/bebyggelsens påverkan på landskapet/omgivande bebyggelse, se kommentar under " Länsstyrelsen".

Håkan och Kerstin Wahlfrid (09-07-03) : Framför att exploateringsgraden är alldeles för hög i förhållande till planskedet, och att nio byggrätter vore att föredra för att behålla det öppna landskapet.

Kommentar: För bedömning av planens/bebyggelsens påverkan på landskapet/omgivande bebyggelse, se kommentar under "Länsstyrelsen".

Martin och Maria Månsson, (09-07-02): Framför att trafiken även till de östra tomterna borde ha tillfart via Skärabäcksvägen, då trafiken på Vresrosvägen är stor.

Kommentar: Bedömningen är att fördelningen mellan trafiken till den östra (7 hus) respektive västra (10 hus) delen av planområdet är lämplig, det skapar onödigt lång körsträcka för boende i den östra delen av planområdet att ha tillfart från Skärabäcksvägen.

Bodil och Bengt Fredriksson, (09-07-02): Framför att skiss 1 (9 hus) i programsamrådet är den som bör utgöra grund för fortsatt planläggning.

Kommentar: För bedömning av planens/bebyggelsens påverkan på landskapet/omgivande bebyggelse, se kommentar under " Länsstyrelsen".

Sammanfattning

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

Plankartan:

Huvudmannaskapet ändras till kommunalt: Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Rubrik för detaljplanen har ändrats till "delar av Rörum 63:1 och 72:8 mfl."

Vegetationsbestämmelser n1-n5 införs.

Under Natur/Forn beskrivs att Kulturminneslagens 2 kap. gäller.

Samtliga markingrepp eller markförändrande åtgärder kräver Länsstyrelsens tillstånd.

Gångstigar, genom området och förbi gravhögen, ska slås/klippas 2-3 gånger per år.

Gångstig har införts på Natur/Forn i södra delen.

U-område har införts längs Natur/Forn i östra och södra delen.

Reglering av utfart från privat fastighet har förtydligats.

Planbeskrivningen:

Huvudmannaskapet ändras till kommunalt: Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Rubrik för detaljplanen har ändrats till "delar av Rörum 63:1 och 72:8 mfl."

Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse samt att bevara och värna om gravhögen med närområde som tillgänglig för allmänheten.

Kommunens bedömning beträffande planens påverkan på landskapsbildsskyddet (förordnande enligt 19§ naturvårdslagen) har förts in under "Förordnanden/Landskapsbildsskydd".

Nyplantering ska ske.

Gångstigar genom området och förbi gravhögen, ska slås/klippas 2-3 gånger per år för att göra marken mer tillgänglig för allmänheten.

Under Natur/Forn beskrivs att Kulturminneslagens 2 kap. gäller. Samtliga markingrepp eller markförändrande åtgärder kräver Länsstyrelsens tillstånd.

Fastighetsbildning vid genomförandet av planen initieras och bekostas av fastighetsägaren/ägarna.

Ledningsrättsfrågor samt övriga fastighetsbildningsfrågor har förtydligats.

LTA-system ska användas för avlopp till lågpunkter.

Stengärdessgården i öst ligger inte inom planområdet.

Genomförandebeskrivningen:

Rubrik för detaljplanen har ändrats till "delar av Rörum 63:1 och 72:8 mfl."

Beträffande fornlämningar och arkeologi: Kulturminneslagens 2 kap. gäller för hela området.

Huvudmannaskapet ändras till kommunalt: Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsbildning vid genomförandet av planen initieras och bekostas av fastighetsägaren/ägarna.

Ledningsrättsfrågor samt övriga fastighetsbildningsfrågor har förtydligats.

LTA-system ska bekostas av berörd fastighetsägare.

Planteringar och gator inom exploateringsområdet ska bekostas av exploatören.

Exploateringsavtal ska tecknas med Tekniska avdelningen innan detaljplanen kan antas.

Ställningstagande

Plan- och bygglovsavdelning anser i en samlad bedömning att detaljplanen har tagit erforderliga 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 delar av Rörum 63:1 och 72:8 mfl. för utställning.

Beslutet expedieras till kommunstyrelsens utskott för utveckling och beredning

Simrishamn 2009-09-30

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plan- och bygglovsavdelningen

Maria Engberg

Planarkitekt

Planprogram för Rörum 63:1 och 72:8, Simrishamns kommun

Planärendet handläggs enligt Plan- och bygglagens bestämmelser om normalt planförfarande, (Plan- och bygglagen, 5 kap, detaljplaner).

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2007-03-12 att godkänna planprogram för Rörum 63:1 och 72:8, upprättat 2007-02-26, för samråd. Planprogrammet har varit föremål för samråd under tiden 10 april – 8 maj 2007.

Planprogrammet har kungjorts och remitterats till myndigheter, kommunala förvaltningar och sakägare.

Följande har godkänt förslaget:

TeliaSonera, (2007-05-04)
Socialförvaltningen, (2007-04-16)
Kultur- och fritidsnämnden, (2007-07-02)

Följande har inkommit med synpunkter på förslaget:

Länsstyrelsen i Skåne län, (2007-05-14):
Inga riksintressen föreligger, men planområdet omfattas av biotopskydd och landskapsbildsskydd samt innehåller fornlämningar. I det fortsatta arbetet bör det därför beskrivas och motiveras hur man avser förhålla sig till respektive skyddsföreskrift.

Planhandlingarna anger att det finns stenmurar, som är biotopskyddade, i kanten av planområdet. Länsstyrelsen påminner om att dispens krävs för borttagande av och håltagning i stenmur. För att medge dispens måste särskilda skäl föreligga. Krävs åtgärd på befintliga stenmurar för att kunna genomföra planen, måste biotopskyddsdispens föreligga, annars kan inte planen genomföras i sin helhet.

Om stenmurarna eller delar av dem ska vara kvar bör dessa skyddas med hjälp av planbestämmelserna.

Den föreslagna planen ligger inom område med förordnande om landskapsbildsskydd enligt §19 naturvårdslagen i dess lydelse före 1975. Landskapsbildsskyddet har tillkommit för att värna om landskapsbilden och enligt förordnandet från den 6 maj 1974 är det bl a förbjudet att utföra nybyggnad. Enligt övergångsbestämmelserna till miljöbalken gäller de tidigare landskapsbildsförordnandena fortfarande. Länsstyrelsen erinrar om att landskapsbildsskyddet skall upphävas i samband med detaljplanläggning.

Förslagets konsekvenser på landskapsbilden bör tydligare redovisas. Vilken påverkan har förslaget på de värden som skyddet är till för att bevara? Inom den norra delen av planområdet finns fornlämningen Rörum nr 8 som består i en gånggrift belägen i en hög. Gravhögen ska hållas väl synlig och bebyggelse i dess närhet ska undvikas. Fornlämningen och området runt fornlämningen, som bildar en plåtå i landskapet, är att betrakta som fornlämningsområde. Detta område skyddas genom lagen (1988:950) om kulturminnen m m (KML) vilket ska framgå i planhandlingarna. Om planerade åtgärder kommer till stånd ska fornlämningsområdet flaggas av under byggtiden för att undvika markskador.

För övriga delar av planområdet finns det anledning att förtydliga anmälningsplikten i KML. Om en fornlämning påträffas under byggnadsarbetena skall dessa omedelbart avbrytas och förhållandet anmälas till länsstyrelsen. Fornlämningar uppträder bl a som mörkfärgade grovar, sotfärgade jordlager, skelettdelar m m.

Kommentar:

Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet. Natur- och kulturvärden kommer att behandlas. Arkeologisk utredning kommer att genomföras. I Simrishamns kommun upphör förordnande för landskapsbildsskydd automatiskt att gälla när en detaljplan antagits och vunnit laga kraft.

Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund, (2007-04-18):

Verksamheten är acceptabel ur risksynpunkt. Brandvatten bör finnas tillgängligt i området enligt VAV-norm P32. Detta avser såväl avstånd till brandpost som kapacitet. Tillfartsvägar bör utformas så att avståndet är max 50 meter för uppställningsplats av tunga brandfordon.

Kommentar:

Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet.

E.ON Sverige AB, (2007-05-09):

En luftledning passerar genom området. Denna behöver byggas om till följd av planen eftersom den inte uppfyller de elsäkerhetskrav som gäller inom detaljplanelagt område med hänsyn till höjd och ledningstyp.

Eventuell åtgärd eller flyttning av ledningar eller kablar bekostas av exploatören/kommunen.

Hemställer om att det på plankartan avsätts ett E-område a` 8 x 8 meter för att trygga områdets elförsörjning samt att det i planbestämmelserna anges att ”inom med E betecknat område får inte brännbara byggnadsdelar eller brännbart upplag uppställas”.

Två meter runt stationen skall vara fritt för att kunna manövreras och stationen ska vara tillgänglig för en lastbil.

Enligt starkströmsföreskrifterna ELSÄK-FS 2004:1 kap 1 (vilket hänvisar till Högspänningshandboken SS 421 01 01 7.6.2.1) ska avståndet från transformatorbyggnad till brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag uppgå till minst fem meter.

Från stationen behöver högspänningsledningar gå österut i vägkant. För att kunna försörja området med el hemställs att ett 4 meter brett u-område med planerad jordkabel som mittlinje läggs ut på plankartan. I jordkabelns närhet får inte byggnad eller annan anläggning utan ledningsägarens medgivande uppföras. Inte heller får marknivån ändras inom föreslaget u-område så att reparation och underhåll av kablarna försvåras.

Från stationen vidare söderut behövs markkablar till området. Dessa föreslås förläggas i östra delen av området, längs gränsen mot tidigare detaljplanlagt område samt vidare västerut, för att förhindra intrång i tomtmark.

Kommentar:

Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet. E-område och u-område kommer att ingå i planen.

Kommunstyrelsen, (beslut 2007-05-09):

Kommunstyrelsen ställer sig positiv till bebyggelse på området, men exploateringsgraden får i det fortsatta detaljplanearbetet anpassas till omgivande bebyggelse och landskap.

Kommentar:

Synpunkten beaktas i det fortsatta planarbetet

Tekniska avdelningen, (2007-05-07):

En diskussion om trafiklösningen i området förs gärna. Det måste vara intressant att anlägga relativt korta gator. Vägarna i norr och väster bör ingå i planarbetet.

Planområdet anges felaktigt beröras av bestämmelser om Yttre skyddsområde (numera Sekundärt skyddsområde). För att klara spillvattenfrågan kommer en pumpstation att behöva anläggas.

Kommentar:

Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet. Utformning av vägar och gator studeras. Område för pumpstation kommer att ingå i planen.

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen, (2007-05-04):

Närheten till jordbruksverksamhet samt annan verksamhet bör beaktas så att framtida boende på fastigheterna ej innebär störningar för de boende vad gäller lukt, ansamling av flugor, buller etc.

Omgivningspåverkan från jordbruksverksamhet är mer eller mindre accepterad på landsbygden, men konflikter kan uppstå i samband med nybyggnad av bostadshus. Verksamheter i närheten av den aktuella fastigheten bör ges tillfälle att yttra sig i ärendet.

Närheten till odlad mark och djurstallar bör även beaktas så att ett framtida boende på fastigheterna ej innebär inskränkningar eller restriktioner för områdets djurhållare, jordbrukare eller fruktodlare vad gäller djurhållning, gödselspridning eller besprutning med bekämpningsmedel. Djurhållare som har stall i närheten av den aktuella fastigheten bör ges tillfälle att yttra sig i ärendet.

Rimliga riktvärden för skyddsavstånd mellan bostad och djurhållande lantbruk är 200 meter för mindre lantbruk och 500 meter för större lantbruk. Utöver verksamhetens storlek bör även hänsyn tas till vilken typ av produktion som verksamheten omfattar samt rådande förhållanden (vindriktningar, lukt och buller och eventuella andra störningar). En annan omständighet som diskuteras är att djur (särskilt hästar) kan framkalla allergiska reaktioner hos känsliga personer även på långt håll.

Kommentar:

Väster om planområdet finns fruktodling och väster därom finns hagmarker. Avstånd till hagmarker bedöms som tillräckligt skyddsavstånd avseende djurhållning. Spridning av bekämpningsmedel ska ske så att olägenheter inte uppstår.

Bengt och Bodil Fredriksson, Rörum 24:14, (2007-05-07):

Fornlämningen bör i största möjliga utsträckning skyddas, förordar därför Skiss 1.

Tomterna i detta område bör ej vara för små; föreslår ett minimum på 1200 kvm för att smälta in i omgivningen.

Kommentar:

Hänsyn tas till den fasta fornlämningen. Antal tomter och tomtstorlekar studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Bengt Persson, Rörum 24:13, (2007-05-08):

Så liten trafikbelastning som möjligt önskas på Skärabäckssvägen främst med tanke på familjens barn. Föredrar därför skiss 1 med en tillfart till de nya tomterna.

Området bör få väl tilltagna tomter i samma stil som befintliga tomter intill som ligger på 1200 kvm.

Kommentar:

Utförning av vägar och gator samt tomter och tomtstorlekar studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Familjen Salomonsson, Rörum 24:15, (2007-05-08):

Fick, vid köp av tomt, uppfattningen av att det inte skulle bebyggas väster om, det känns inte logiskt. Det finns en klar linje från golfbanan förbi Rörum 24:15 ända ner till Rörum by där bebyggelse möter åkermark. Fick uppfattningen att området inte skulle exploateras och att den lantliga miljön skulle bevaras. Det känns som om de kommersiella intressena har tagit över och man har glömt bort vad Österlen är känt för, de öppna landskapen och fruktodlingarna, nu rivs fruktodlingarna och bebyggs istället.

Uppmanar till besök på platsen för att få förståelse för att en bebyggelse på fruktodlingen kommer att förstöra hela landskapsbilden. Tidigare har man byggt i de "rum" som har bildats av poppelridåer utan att exponera bebyggelsen i det större landskapsrummet, nu exponeras bebyggelsen.

Om man mot all förmodan ska bebygga så föredras självklart förslaget med minsta antal hus, då det är det som minst påverkar landskapsbilden.

Kommentar:

Den fördjupade översiktsplanen anger området dels för planläggning av bebyggelse och dels för pågående markanvändning. Planprogrammet föreslår bebyggelse inom området. Bebyggelsestrukturen studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Ulla och Urban Stenhede, Rörum 72:14, (2007-05-07):

Efter att i 10 år ha kunnat njuta av utsikt över hav och kullar utan inslag av näraliggande byggnader finns förståelse för att andra önskar njuta av denna vackra miljö. Har därför inga direkta invändningar mot föreliggande förslag men önskar göra några kommentarer.

Önskar att möjligheten till hörnavskärning, för tillräcklig svängradie för större lastbilar, i nordväst beaktas.

Förutsätter att den nord-sydliga gatan i de båda föreslagna alternativen kommer att vara öppen åt söder för en eventuell framtida byggnation på 72:14 omedelbart söder om det aktuella förslaget.

Kommentar:

Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet. Utformning av vägar och gator studeras.

Kerstin och Håkan Wahlfrid, Rörum 24:16, (2007-05-08):

Ser helst att planeringen fortsätter i samma anda som den börjat d v s med stora tomter utan en alltför stor förtätning med tanke på det öppna landskapets karaktär med både odlad mark, fruktodlingar och golfbana.

Förordar förslaget för tomter på 1200 kvm, totalt nio stycken på det berörda området.

Kommentar:

Bebyggelsestrukturen, tomter och tomtstorlekar, studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Sammanfattning:

Arkeologisk utredning samt geoteknisk undersökning och radonmätning kommer att utföras och beaktas i planarbetet.

Det fortsatta planarbetet kommer att omfatta, analysera och redovisa följande:

Naturvärden/biotopskydd.

Förhållande mellan natur/grönområde och kvartersmark.

Trafiklösningar/gatustruktur och tillgänglighet inom området och i förhållande till kringområden.

Bebyggelsestruktur i förhållande till platsens och omgivningens förutsättningar.

Exploateringsgrad och utformning av bebyggelse.

Brandvatten, brandpost och kapacitet.

Område för pumpstation för spillvatten.

Område för transformator och u-område för högspänningsledning.

Förslag till beslut:

Med hänsyn till förutsättningarna för området, bl a de arkeologiska värdena, föreslås att detaljplan upprättas utifrån ett lägre exploateringsalternativ.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås godkänna programsamrådsredogörelsen som grund för upprättande av detaljplan för Rörum 63:1 och 72:8.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plan- och bygglovsavdelningen

2008-04-23

Eva Ferlinger
Planarkitekt



2009-07-03

402-41283-09

91-B-0204

Vår referens

Samhällsbyggnadsavdelningen
Gulistan Batak
040-25 27 21
Gulistan.batak@lansstyrelsen.se

Kommunstyrelsen
Simrishamn kommun
272 80 Simrishamn

SIMRISHAMNS KOMMUN Kommunledningskontoret	
Ink. 2009 -07- 07	
Dnr	Dianapl.

Samråd om detaljplan för Rörum 63:1 och 72:8, Simrishamns kommun

Allmänt

Syftet med planen är att möjliggöra 17 småhus väster om Nyhem i Simrishamns kommun.

Planområdet är inte tidigare planlagt. Detaljplanen är i enlighet med Fördjupad översiktsplan för Vik.

Planområdet omfattas av biotopskydd och landskapsbildskydd samt innehåller fornlämningar.

Annan lagstiftning enligt vilken krävs tillstånd eller dispens behövs

Biotopskydd

Länsstyrelsen erinrar om befintligt BiotopskyddsPM och vill påpeka att Länsstyrelsen från naturvårdssynpunkt gärna ser att hela området med de idag biotopskyddade poppelplanteringarna markeras med n₁ där det anges att det ska finnas en trädrad. Häckar inom privat tomtmark anses inte utgöra ersättning för en biotopskyddad miljö. Även stenmurarna som omtalas i planprogrammet men som inte nämns i samrådsskedet bör förses med skyddsbestämmelser.

Länsstyrelsen vill informera om att det för de skyddade biotoper krävs särskilda skäl att medge dispens från biotopskyddsbestämmelserna. Därutöver krävs det generellt kompensationsåtgärder.

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 fortsatta exploateringen. Länsstyrelsen förutsätter att en sådan bedömning tydliggörs ytterligare i det fortsatta planarbetet.

Överlämnas till:
för kännedom
20 07 24
Kommunledningskontoret



Övrigt

Fornlämningar och arkeologi

För området gäller bestämmelserna i kulturminneslagens 2 kapitel, vilket bör framgå som information i genomförandebeskrivningen och i teckenförklaringen till Natur/Forn på plankartan. Samtliga markingrepp eller markförändrande åtgärder kräver Länsstyrelsens tillstånd.

I handläggningen av detta ärende har förutom undertecknade deltagit Jenny Hall, naturvårdsenheten och Markus Johansson, kulturmiljöenheten.

Åsa Björn

Gulistan Batak

SIMRISHAMNS KOMMUN	
Samhällsbyggnadsnämnden	
2009 -07- 27	
Darienr.	Darioplanbeteckn.
2007/235	214

Kopia till (e-post):

Länsarkitekt Kerstin Nilermark
Deltagare Länsstyrelsen
Simrishamns kommun



2007-05-09

402-22110-07

91-B-0204

Vår referens

Samhällsbyggnadsavdelningen

Ola Jönsson

040-25 23 14

ola.jonsson@m.lst.se

Stadsarkitektkontoret

Simrishamns kommun

272 80 Simrishamn

SIMRISHAMNS KOMMUN		
Samhällsbyggnadsförvaltningen		
2007-05-14		
Diar.nr.		Diarieplanbeteckn.
2007	235	214

Program till detaljplan för Rörum 63:1 och 72:8, Simrishamns kommun

Planprogrammets syfte är att pröva förutsättningarna för exploatering av planområdet med bostadsbebyggelse. Planområdet har delvis stöd i fördjupning av översiktsplanen för Vik och området är ej tidigare detaljplanlagt.

Länsstyrelsen konstaterar att inga riksintressen föreligger, men planområdet omfattas av biotopskydd och landskapsbildsskydd samt innehåller fornlämningar. I det fortsatta arbetet bör det därför beskrivas och motiveras hur man avser förhålla sig till respektive skyddsföreskrift.

Annan lagstiftning enligt vilken tillstånd eller dispens behövs

Biotopskydd

Planhandlingarna anger att det finns stenmurar, som är biotopskyddade, i kanten av planområdet. Länsstyrelsen påminner om att dispens krävs för borttagande av och håltagning i stenmur. För att medge dispens måste särskilda skäl föreligga. Se vidare plan-PM biotopskydd på www.m.lst.se. Krävs åtgärd på befintliga stenmurar för att kunna genomföra planen, måste biotopskyddsdispens föreligga, annars kan inte planen genomföras i sin helhet.

Om stenmurarna eller delar av dem ska vara kvar bör dessa skyddas med hjälp av planbestämmelserna.

Landskapsbildsskydd

Den föreslagna planen ligger inom område med förordnande om landskapsbildsskydd enligt 19 § naturvårdslagen i dess lydelse före 1975. Landskapsbildsskyddet har tillkommit för att värna om landskapsbilden och enligt förordnandet från den 6 maj 1974 är det bl.a. förbjudet att utföra nybyggnad. Enligt övergångsbestämmelserna till miljöbalken gäller de tidigare



landskapbildsförordnandena fortfarande. Länsstyrelsen erinrar om att Landskapbildsskyddet skall upphävas i samband med detaljplanläggning.

Förslagets konsekvenser på landskapsbilden bör tydligare redovisas. Vilken påverkan har förslaget på de värden som skyddet är till för att bevara?

Övrigt

Arkeologi och fornlämningar

Inom den norra delen av planområdet finns fornlämningen Rörum nr 8 som består i en gånggrift belägen i en hög. Gravhögen ska hållas väl synlig och bebyggelse i dess närhet ska undvikas. Fornlämningen och området runt fornlämningen, som bildar en plåtå i landskapet, är att betrakta som fornlämningsområde. Detta område skyddas genom lagen (1988:950) om kulturminnen m m (KML) vilket ska framgå i planhandlingarna. Om planerade åtgärder kommer till stånd ska fornlämningsområdet flaggas av under byggtiden för att undvika markskador.

För övriga delar av planområdet finns det anledning att förtydliga anmälningsplikten i KML. Om en fornlämning påträffas under byggnadsarbetena skall dessa omedelbart avbrytas och förhållandet anmälas till länsstyrelsen. Fornlämningar uppträder bl a som mörkfärgade gropar, sotfärgade jordlager, skelettdelar m m.

I handläggningen av detta ärende har förutom undertecknad deltagit Markus Johansson, kulturmiljösektionen och Andrea Nowag, Landskapssektionen.

Ola Jönsson

Kopia till:
Kerstin Nilermark