



SIMRISHAMNS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

2001-11-20

Byggnadsnämnden

Laga kraftbesked rörande ändring av detaljplan för Hoby 18:10, 18:12-15, 18:28 och 18:35-37 samt upphävande av detaljplan för del av Hoby 18:10, söder Spraggehusen, Simrishamns kommun, Skåne län

Byggnadsnämnden antog 1997-09-24 ändring av detaljplan för Hoby 18:10, 18:12-15, 18:28 och 18:35-37 samt upphävande av detaljplan för del av Hoby 18:10, söder Spraggehusen, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen har 1997-10-15 med stöd av 12 kap 2 § plan- och bygglagen beslutat att prövning av kommunens beslut inte skall ske enligt 12 kap 1 § samma lag.

Byggnadsnämndens beslut har vunnit laga kraft 2000-12-07

STADSARKITEKTKONTORET

Bengt Celandér

Bengt Celandér
Stadsarkitekt

Kopia till: Länsstyrelsen
Lantmäteriet

M:13

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro
272 80 SIMRISHAMN	St Rådmanngatan 6	0414 - 81 90 00	0414 - 120 65	991 - 1819	11 16 20 - 1



SIMRISHAMNS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

Ändring av detaljplan för del av Hoby 18:10, 18:12-15, 18:28 och 18:35-37, samt upphävande av detaljplan för del av Hoby 18:10, söder Spraggehusen, Simrishamns kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

Handlingar	Plankarta i skala 1:1000 daterad 1996-11-07, rev 1997-08-26 Planbeskrivning daterad 1996-11-07, rev 1997-08-26 Genomförandebeskrivning daterad 1996-11-07, rev 1997-08-26 Fastighetsförteckning daterad 1996-11-25 Vegetationsinventering/NP-arkitekter AB daterad 1994-12-14 Särskilt utlåtande daterat 1997-01-21, rev 1997-08-26
Planens syfte och huvuddrag	Under arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Kyhl-Mälarhusen inkom flera fastighetsägare med skrivelser med begäran om fler tomter eller andra regleringar, vilka kommunen i flera fall medgav. I samband med samråd (1994) för en detaljplan omfattande bl a nu aktuellt planområde framställdes önskemål om mindre utvidgning av vissa tomter. Detaljplanen syftar till att pröva sådana ändringar, samt att se över gällande detaljplanebestämmelser för att anpassa dessa till de i översiktsplanen föreslagna.
Kommunala beslut	Kommunfullmäktige antog 1990-11-26 "Fördjupad översiktsplan för Kyhl-Mälarhusen". Byggnadsnämnden beslöt 1996-10-10 att medge ändring av detaljplanen för nu aktuellt område medelst enkelt planförfarande.
Plandata	Planområdet ligger i Spraggehusen mellan väg 500 och Östersjön. Planområdets areal är ca 2 hektar.
Översiktsplan	Kommunen har antagit en fördjupad översiktsplan för Kyhl-Mälarhusen. I denna föreslås att gällande detaljplan skall ändras för att bl a införa byggreglerande bestämmelser som ska vara lika för hela området. Allmän platsmark inom det planlagda området skall förutom vägar bestå av naturmark. Huvudman för allmän platsmark föreslås vara samfälligheter bildade enligt anläggningslagen.

Riksintressen	Planområdet ingår i område som utgör riksintresse för kulturminnesvården (2:a kap §6 naturresurslagen) samt omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 3 kap 1 och 4 §§ naturresurslagen.
Gällande detaljplan	Detaljplan fastställd av Kungl Maj:t 1972-04-21 gäller för planområdet.
Vegetationsförhållanden	Vegetationsinventering har utförts av landskapsarkitekt Kerstin Torseke-Hulten, NP-arkitekter daterad 1994-12-14. Beskrivningen med tillhörande karta bilägges plan beskrivningen.
Geologi	Geoteknisk utredning har ej gjorts. Marken består i de delar som kommer ifråga för bebyggelse av sand och bedöms inte vålla några grundläggningsproblem.
Teknisk försörjning vatten/avlopp	Kommunala vatten och spillvattenledningar finns utlagda i området. Dagvatten skall omhändertagas inom respektive fastighet.
El	Sydkraft svarar för elförsörjningen.
Befintlig bebyggelse	Inom planområdet finns 8 bebyggda fastigheter.
Arkeologi	Fornlämningar kan förekomma inom planområdet.
<u>Planförslaget</u>	
Trafik/parkering	Planområdet matas via befintliga lokalgator. Lokalgator inom planområdet behöver inte byggas ut till "kommunens normalstandard", utan kan gärna vara smala, dock helst 4 meter breda. Lokalgata som leder till strandområdet bör medge passage av räddningsfordon. Lokalgator skall vara tillgängliga för allmän gång- och cykeltrafik. Parkering för eget behov skall anordnas inom respektive fastighet
Naturområde	All mark som inte är kvartersmark föreslås bli lokalgata eller naturmark som skall ställas under en samfällighetsförenings förvaltning och nyttjande. Inom området mellan stranden och fritidsbebyggelsen upphäves gällande detaljplan inom Hoby 18:10, och randskyddsbestämmelser enligt naturvårdslagen införes.
Ny bebyggelse	Planförslaget medger viss utökning av befintliga byggnader. Byggnadsarea beräknas enligt definitionen i Svensk standard (SS 02 10 52, 1989-04-26).
Fastighetsbildning	De enskilda fastighetsägarna inom planområdet ansvarar för att fastighetsbildning genomförs enligt fastighetsplanens intentioner.

Utökning av fastigheterna Hoby 18:12, 18:13 och 18:28 föreslås kunna ske mot nordväst.

Bygglovbefrielse

I planen införs en bestämmelse som innebär bygglovbefrielse för ändring och nybyggnad av fritidshus enligt plan- och bygglagens kapitel 8, §5, upp till största tillåtna byggnadsarea. Bygglovbefrielse införs också för återuppbyggnad enligt lämnat bygglov även om byggarean kommer att överstiga planbestämmelserna. Bygganmälan skall alltid göras.

Simrishamn 1996-11-07, rev 1997-08-26

STADSARKITEKTKONTORET



Bengt Celandér
stadsarkitekt



SIMRISHAMNS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

Ändring av detaljplan för del av Hoby 18:10, 18:12-15, 18:28 och 18:35-37, samt upphävande av detaljplan för del av Hoby 18:10, söder Spraggehusen, Simrishamns kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Förfarande	Detaljplanen handlägges enligt Plan- och bygglagens regler för enkelt planförfarande.		
Tidsplan	Beslut om samråd	november	1996
	Samråd	december	1996
	Antagande/byggnadsnämnd	september	1997
	Laga kraft	oktober	1997
Genomförandetid	Genomförandetiden slutar 5 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.		
Huvudmannaskap	Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Allmän platsmark inom planområdet avses förvaltas och ägas av en samfällighetsförening bildad enligt anläggningslagen.		
Fastighets frågor	Ägarna till fastigheter inom planområdet ansvarar för och bekostar fastighetsbildning enligt detaljplanens intentioner.		
Planavgift	Planavgift uttages ej.		

Simrishamn 1996-11-07, rev 1997-08-26

STADSARKITEKTKONTORET

Bengt Celander
Stadsarkitekt



SIMRISHAMNS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsförteckning till detaljplan: Ändring av detaljplan för del av Hoby 18:10, 18:12-15, 18:28 och 18:35-37, samt upphävande av detaljplan för del av Hoby 18:10, söder Spraggehusen, Simrishamns kommun, Kristianstads län, upprättad 1996-11-25.

Beteckning på kartan	Ägare, adress	Övrigt
----------------------	---------------	--------

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Hoby 18:10	Bo Pihlwret Bosjöberg Djurgårdsv. 9 243 93 HÖÖR	1/2
	Rose-Marie Pihlwret Bosjöberg Djurgårdsv. 9 243 93 HÖÖR	1/2
Hoby 18:12	Bo Sandberg Skolgatan 25 270 60 SKILLINGE	
Hoby 18:13	Rose-Marie Pihlwret Bosjöberg, Djurgårdsv. 9 243 93 HÖÖR	
Hoby 18:14	Berta Gulli Bengtsson Ola Hanssonsg 3 A 217 59 MALMÖ	
Hoby 18:15	Gert Hardy Ingmar Andersson Löderup 26 276 45 LÖDERUP	Gunnel Ljungberg 1/2 Arne Jönsson 1/2 Borrby 45 276 35 BORRBY
<i>Hoby 18:18</i> Hoby 18:28	Inger Johansson Ö Hoby 18 276 36 BORRBY	
Hoby 18:35	Assar Krantz Fredsdalsgatan 84 272 35 SIMRISHAMN	1/2
	Irène Krantz Fredsdalsgatan 84 272 35 SIMRISHAMN	1/2

ME

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro
272 80 SIMRISHAMN	St Rådmansgatan 6	0414 - 19 000	0414 - 120 65	991 - 1819	11 16 20 - 1

Hoby 18:36	Boel Ann-Charlotte Olsson Möllerångsv. 6 C 222 40 LUND	1/2
	Mette Heyden Vitkålgatan 17 271 54 YSTAD	1/2
Hoby 18:37	Per Arne Viktor Tidala Hoby 10 Tidala 276 36 BORRBY	tax.ägare
	Knut Ingvar Olsson Hoby 18:23 276 36 BORRBY	

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

Hoby 18:11	Eric Anders Ericsson Ö Kristinehunds vägen 14 A 217 48 MALMÖ	Box 24 276 03 SKILLINGE
Hoby 18:18	Kjell Olsson Wranérgatan 14 272 34 SIMRISHAMN	tax.ägare
	Kerstin Monica Olsson Lilla Kyhl 270 52 BORRBY	1/2
	Jan Ola Olsson Lilla Kyhl 270 52 BORRBY	1/2
Hoby 18:34	Henry Gustav Vallentin Perssons dödsbo Rikstolvan 5 272 92 SIMRISHAMN	tax.ägare Landsningsgatan 1B 272 32 SIMRISHAMN
	Bruno Persson Klöverg. 28 272 37 SIMRISHAMN	1/3
	Ann Åkeberg Timotejg. 7 272 37 SIMRISHAMN	1/3
	Kent Persson Travareg. 16 272 37 SIMRISHAMN	1/3
Hoby 18:38	Rut Inez Adler Gislöv 177 272 92 SIMRISHAMN	tax.ägare
	Gunnel Inga-Maj Ask Hoby 10 276 36 BORRBY	

Hoby 18:41

Lars-Göran Persson
Box 110
271 23 YSTAD

Ann-Marie Sonesson
Vinterportstorg 1
271 44 YSTAD

SAMFÄLLIGHETER

Hoby s: 1

Hoby by: Flera fastigheter med skilda ägare däribland:

Hoby 16:5
Hans Bjershög
Bjershög
270 52 BORRBY

Hoby 103:1
Assar Andersson
Kyhlsgården
270 52 BORRBY 1/8

Kerstin Andersson Norling
Kyhlsgården
270 52 BORRBY 1/8

Filip Kyhlsgård
Nobelvägen 58 A
214 33 MALMÖ 3/4

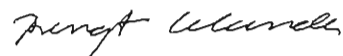
Lr

Ledningsrätt för vatten och avloppsledningar
Simrishamns kommun
272 80 SIMRISHAMN

Uppgifterna är hämtade från Centrala Fastighetsdata
den 22/11 1996.

Simrishamn den 25 november 1996
STADSARKITEKTKONTORET

rev. 2/12-96



Bengt Celander
stadsarkitekt

Hoby 4:5, 10:9, 10:10 m.fl.

Vegetationsinventering

Planområdets södra del består av torräng med gräs som växer i sand. I de torraste områdena förekommer körkador i gräset men på de mer frekventerade "vägarna" har en tätlig gräsvegetation utvecklats.

Fornminnet är bevuxet med stora tallar. Tomten öster därom är en vanlig Irådgårdsstomt med trädgårdsväxter. Söder och öster om denna finns en granplantering.

Skogen som täcker större delen av planområdet består av blandskog i söder och ädellövtid i norr. Där slugorna ligger i söder dominerar tallen i en kraftigt gallrad skog. Ljusinsläppet är stort även sommartid och på marken finns en kraftig gräsväxt.

På fastigheten Hoby 10:10 finns ädellövtid av flera olika arter och med många gamla individer. Delta är den enda ädellövs-skogen längs kommunens södra kust. Markvegetationen är riklig med ett rikt värför av bl a vit-sippa. Denna skogstyp gynnar faunan och här finns dokumenterade ett antal utrotningshotade insektsarter. För att dessa ska kunna leva vidare måste flera gamla träd av flera olika arter lämnas kvar. Vindskyddet som skogen ger får inte förstöras och dungen får inte belysas i någon större omfattning.

Mellan planområdet och havet, nedanför cykelslätten finns ett brett område med låg vegetation ovanför själva sandstranden. Det växer bl a sirandrag i den yttre delen samt trift, sandstarr, små salixarter osv. Det finns också någon enstaka trädrudd med alm och poppel.

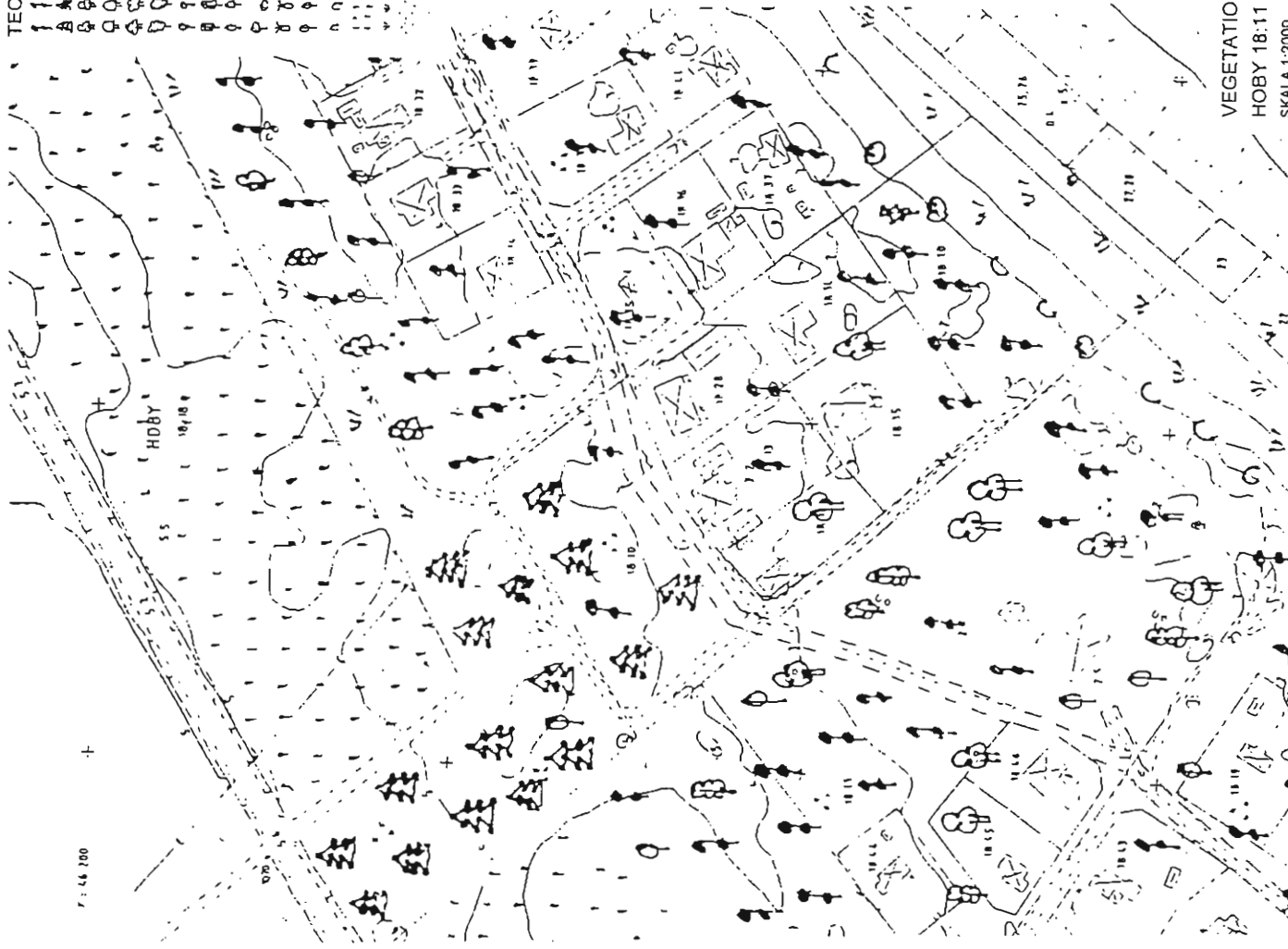
Erosion

Den så kallade drivhuseffekten innebär en risk för att världshaven i framtiden kan komma att sliga påtagligt. Klimatforskare tror att en höjning av vattenytan med 25 till 50 cm inom 40 till 50 år är möjlig. Med de variationer i vattenståndet som normalt föreligger och med högvatten i anslutning till osliga stormar vintertid kan det innebära stora förändringar av stranden och området närmast ovanför den.

En vattenståndshöjning ökar risken för erosion. Strandens i målarhusområdet består av isävs- och isjöavlagringar. Dessa lösa avlagringstyper är mycket erosionskänsliga. En höjning av vattenståndet kan komma att innebära stora förändringar i det strandnära området. Söder om Borbystrand uppgår erosionen idag till ca 4 m/år längre norr ut vid Örnahusen är stranden däremot stabil. Det finns undersökningar som pekar på att för varje meter som vattenståndet höjs skulle stranden flytta i genomsnitt 100 m inåt land. Dessa farhågor har lett till en rekommendation att inlä bygga på lägre nivå än 3 m öh. Stora delar av planområdet ligger på eller under denna nivå. De lägst belägna befintliga husen ligger ca 3 m öh. Närmre havet än dessa bör ingen ny bebyggelse tillåtas.

TECKENFÖRKLARIN

↑ TALL
 ▲ GRAN
 □ EK
 ○ BOK
 ○ LÖNN
 ○ ALM
 ○ OXEL
 ○ BJÖRK
 ○ AL
 ○ SÄLG
 ○ HAMLAD PIL
 ○ ÖVRIGA LÖVTRÄD
 ○ BUSKAR
 ○ ODLAD MARK
 ○ GRÄS: ÅNG, STRAND
 ○ SAND
 ○ VATTEN



VEGETATIONS INVENTERING
 HOBY 18:11 M FL
 SKALA 1:2000

YSTAD 94 12 14 NP ARKITEKTER



SIMRISHAMNS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

Ändring av detaljplan för del av Hoby 18:10, 18:12-15, 18:28 och 18:35-37 samt upphävande av detaljplan för del av Hoby 18:10, söder Spraggehusen, Simrishamns kommun, Skåne län.

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Detaljplanen handlägges enligt Plan- och bygglagens bestämmelser (5 kap § 28) om enkelt planförfarande.

Förslaget har varit föremål för samråd under december 1996 - januari 1997.

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

Under samrådstiden har följande godkänt planförslaget:

Telia AB (1996-12-02)

Räddningstjänsten (1996-12-04)

Lars-Göran Persson och Ann-Marie Sonesson (1996-12-09)

Ann Åkerberg (1996-12-09)

Inger Johansson (1996-12-09)

Arne Tidala (1996-12-10)

Kent Persson (1996-12-10) informerar om att tidigare dödsbo för Hoby 18:34 upphört 1995-09-21.

Kent Persson (1996-12-10)

Bo Sandberg (1996-12-10)

Ingrid Persson (1996-12-11) för Bruno Persson som var sjuk.

Socialförvaltningen (1996-12-11)

Gunnel Ljungberg och Arne Jönsson (1996-12-12)

Gulli Bengtsson (1996-12-12)

Bo och Rose-Marie Pihlwret godkänner detaljplanen 1996-12-10. Ångrar godkännandet per telefon 1996-12-13, begär förlängd svarstid.

I skrivelse inkommen 1997-01-07 framföres protester mot upphävande av detaljplan inom område benämnt A1.

Följande skrivelser med synpunkter har inkommit under samrådstiden:

Assar och Irené Krantz (1996-12-09) - ifrågasätter om samfälligheten skall sköta "natur" inom Hoby 18:10 eftersom det är privat mark.

Gösta Hallberg (1996-12-11) - begär förlängd svarstid. I skrivelse inkommen 1996-12-30 framföres erinringar mot upphävandet av detaljplan (A1-området). "I varje fall bör gränsen för Natur-området flyttas cirka 30 meter österut, dvs mot havet."

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro
272 80 SIMRISHAMN	St Rådmanisgatan 6	0414 - 81 90 00	0414 - 120 65	991 - 1819	11 16 20 - 1

Tekniska kontoret (1996-12-13) - framför att va-ledningar med ledningsrätt ej redovisats på baskartan, att gatuavvattning skall ske via infiltration samt att kostnader för utbyggnad av gata bedöms uppgå till 25 000 kronor.

Efter samrådstiden har följande skrivelser inkommit:

Boel Olsson (1996-12-16) - är inte intresserad av att ingå i samfällighet som skall äga och sköta "naturmark" som är i privat ägo.

Länsmuseet i Kristianstad (1996-12-18) - ingen erinran

Monica och Ola Olsson (1996-12-16) - ingen erinran

Arne Tidala och Filip Kyhlsgård/för samfälligheten s:1 (1996-12-16) - godkänner planförslaget under förutsättning att inte samfälligheten s 1 berörs.

Ej undertecknad - för Hoby 18:36 (1996-12-18) - ingen erinran

Gunnel Ask (1996-12-19) - ingen erinran

Miljö- och hälsoskyddskontoret (1996-12-23) - ingen erinran

Länsstyrelsen (1996-12-23) - ingen erinran

Kulturnämnden (1996-12-23) - vill uppmärksamma förekomsten av fornlämningar.

Kommunstyrelsens arbetsutskott (1997-01-02) - ingen erinran, dock med den ändringen att den i planen angivna naturmarken i första bör bibehållas i nuvarande fastighetsägares ägo.

Sydkraft begär förlängd svarstid per telefon 96-12-20. Inget yttrande inkommit.

Ideella föreningen Tångtäktsvägen gm Gösta Hallberg/ordförande (1997-01-07).

Kommentarer:

Frågan om skötsel av allmän platsmark regleras i plan- och bygglagens bestämmelser om huvudmannaskap. Enligt 6 kapitlet §26 skall kommunen vara huvudman för allmän platsmark om det inte finns skäl till annat. Kommunen behöver inte vara huvudman inom områden med fritidsbebyggelse. Samfällighetens ansvarsområde fastställs vid den lantmäteriförrättning då beslut om bildande av samfällighet tages. Samfälligheten beslutar om standard på lokalator inom planområdet.

Allmänna va-ledningar inom planområdet bör säkerställas genom u-områden.

Ideella föreningen Tångtäktsvägen bedöms inte vara sakägare i planärendet varför deras synpunkter inte tas upp till behandling.

Upphävande av detaljplan inom strandområdet har stöd av den fördjupade översiktsplanen för Kyhl-Målarhusen, antagen av kommunfullmäktige i Simrishamns kommun. Det är av mycket stort allmänt intresse att strandområdet hålles tillgängligt för allmänheten.

Sammanfattning: Plankartan kompletteras med u-områden för va-ledningar enligt tekniska kontorets yttrande. Planhandlingarna revideras så att upphävande av detaljplan inte berör Hoby 18:18.

Följande har inte fått sina synpunkter helt eller delvis tillgodosedda-

Rose-Marie och Bo Pihlwret,
Gösta Hallberg,
Assar och Irene Krantz,
Boel Olsson,
Ideella föreningen Tångtäktsvägen/gm Gösta Hallberg

Simrishamn 1997-01-21, rev 1997-08-26

STADSARKITEKTKONTORET



Bengt Celander
Stadsarkitekt