



SIMRISHAMNS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

2006-05-25



Byggnadsnämnden

Laga kraftbesked rörande detaljplan för Hoby 18:58 i Kyhl, Simrishamns kommun, Skåne län

Byggnadsnämnden antog 2006-04-24 detaljplan för Hoby 18:58 i Kyhl, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen har 2006-05-09 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 2006-05-24

STADSARKITEKTKONTORET

Bengt Celander
Stadsarkitekt

Kopia till: Länsstyrelsen
Lantmäteriet

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

Ändring av detaljplan för Hoby 18:58 i Kyhl, Simrishamns kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Plankarta skala 1:1000 daterad 2005-11-15 rev. 2006-03-17
Planbeskrivning daterad 2005-11-15 rev. 2006-03-17
Genomförandebeskrivning daterad 2005-11-15 rev. 2006-03-17
Grundkarta daterad 2005-04-01
Fastighetsförteckning daterad 2005-01-13 rev. 2006-01-23
Särskilt utlåtande daterad 2006-04-18

Planens syfte och huvuddrag

I gällande plan är fastigheten Hoby 18:58 avsedd för stugby med max 15 stugor och en servicebyggnad. Planen baserade sig på den fördjupade detaljplanen för området i vilken det står: "Stugby planeras för att öka underlaget för intilliggande näringsställe." Nämnada näringsställe har blivit en biluppställningsplats och det ursprungligen tänkta samarbetet mellan restaurang och stugby är därmed inte längre aktuell.

Fastighetsägaren, Borrby Strand Fritid AB, har 32 års erfarenhet av stuguthyrning, med allt från små enkla stugor till stora välutrustade enheter, men tendensen, och företagets framtida inriktning, är att satsa på större välutrustade enheter för större familjer/enheter. I regionen Österlen finns ett stort utbud av små hus/stugor för uthyrning. Däremot saknas till stor del stora välutrustade enheter på uthyrningsmarknaden, och företaget har märkt att efterfrågan på denna kategori ökar i hela Skåne.

Avsikten med förslaget till att möjliggöra avstyckning av området till 5 enheter är flera. Finansieringen av utbyggnaden underlättas om varje enhet utgör en egen fastighet, då kreditinstituten på så vis får en bättre säkerhet för investeringen, som för varje enhet är c:a 3,5 Mkr. Man öppnar också för en småskalig drift av verksamheten, vilket är positivt ur kvalitetssynpunkt jämfört med stordrift.

Kommunala beslut

Följande beslut har tagits i Byggnadsnämnden:
2004-11-15 att medge ändring av detaljplan
2004-12-13 att godkänna planprogrammet för samråd.
2005-03-13 att medge upprättande av detaljplan.

Plandata

Planområdet ligger i Kyhl, mellan väg 1500 och Östersjön.

Planområdet omfattar fastigheten Hoby 18:58 och är drygt 8.000 kvm stort.

Gällande detaljplan runt planområdet anger användningsområde i väster och norr parkmark, i öster bostäder och i söder naturmark, en c:a 20 meter bred skyddszon mot planerad parkeringsplats.

Översiktsplan

Planområdet ligger inom "Fördjupad översiktsplan för Kyhl/Mälarhusen" som antogs av KF 1990-11-26.
För området gäller detaljplan som vann laga kraft 1999-09-23.

Riksintressen

För området finns följande riksintressen:

Riksintresse för turism och rörligt friluftsliv, 4 kap §1-2 MB(Osäker utsträckning, i MB §2 anges att riksintresset börjar vid Örnahusen, som ligger c:a 1 km norrut, medan tillgängliga kartor anger Kyhls strandbad som begynnelsepunkt).

Kustzon av riksintresse, 4 kap §1,4 MB.

Natur

Planområdet utgörs av öppen ängsmark med en gles granhäck i gränsen mot nordväst.

Omkringliggande verksamheter

I norr och väster gränsar planområdet till mark med växtodling. I sydost finns ett fritidshusområde och i sydväst, bakom en skyddszon med beteckningen "Natur" planeras en parkeringsplats för badgäster.

Störningar

Det finns inga verksamheter i den omedelbara omgivningen som är störande, bortsett från trafiken, som dock är ett mindre problem. Det finns viss genomfartstrafik på Kyhls Skogs väg och länsväg 1500 ligger med ett avstånd på 30 - 80 meter från planområdet. Trafiken lokalt på Kyhls Skogs väg bör minska då man får färre enheter för uthyrning och uthyrning som enligt erfarenhet är under längre perioder.

Den föreslagna användningen av planområdet är i sin tur inte störande för omgivningen då den är av samma art.

Det finns ingen gård med djurhållning i närheten. Närmaste gård med svinstall ligger en dryg kilometer norrut. Kyhlsgården, som bedriver jordbruk norr och nordväst om planområdet, ligger c:a 400 meter från planområdet. Där bedrivs idag ingen djurhållning.

Godselspridning kan bli aktuell på intilliggande åkrar.

Geologi

Marken består i huvudsak av sandjord. Geoteknisk undersökning är ej gjord och bör redovisas i samband med byggsamråd. Grundförhållandena bedöms dock generellt godtagbara för de bebyggelse typer som föreslås.

Teknisk försörjning vatten och avlopp

Kommunalt vatten- och avloppsnät finns utbyggt inom området.

Teknisk försörjning el

E.ON Elnät Sverige AB svarar för elförsörjningen. Längs områdets södra gräns passerar en 10 kV luftledning och på gatumark längs planområdets östra gräns ligger en 0,4 kV kabel. Luftledningen ska byggas om till en brottssäker ledning eller med förstärkt utförande enligt svensk standard. Därmed läggs också ut ett l-område med bredden 6 meter på ömse sidor om ledningen. Alternativt kan ledningen läggas i kabel i mark.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en byggnad med uthyrningsverksamhet uppförd.

Arkeologi

Inga fasta fornlämningar finns registrerade inom området.

FÖRSLAG TILL PLANÄNDRING**Bebyggelse**

Området föreslås avstyckas till 5 st tomter för uthyrningsverksamhet som får bebyggas med en största byggnadsarea om 150 kvm exklusive öppenarea per tomt. Den totala byggnadsarean på området blir maximalt 750 kvm vilket understiger 10% av markarean.

Byggnadernas höjd får högst vara 3,5 meter och taklutningen max 30 grader, vilket är samma bestämmelser som gäller för intilliggande fritidshusbebyggelse.

För att tillgodose tillgängligheten till området för allmänheten, begränsas tomtplatsutbredningen och förbud införs mot inhägnad av tomter. Marken, förutom markerad tomtplats, ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.


Trafik

Området matas via Kyhls Skogs väg. Trafikmängden till området bedöms bli mindre än vid traditionell stugby, då den föreslagna uthyrningskonceptet medför längre uthyrningsperioder.

Konsekvenser

Planändringen bedöms inte få någon negativ påverkan på omgivningen i förhållande till gällande detaljplan, varken beträffande trafikmängd eller tätare bebyggelse.

Simrishamn 2005-11-15 rev. 2006-03-17



Björn Ask
Planförfattare

Ändring av detaljplan för Hoby 18:58 i Kyhl, Simrishamns kommun, Skåne län**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****Förfarande**

Detaljplanen handlägges enligt Plan- och bygglagens regler för enkelt planförfarande, då de faktiska förändringarna av planförslaget bedöms vara små.

Tidplan

Beslut medge upprättande av dpl	mars 2005
Besluta om samråd	januari 2006
Samråd	januari-februari 2006
Beslut om antagande	mars 2006
Laga kraft	april 2006

Fastighetsbildning

Fastigheten får avstyckas i fem tomter. Fastighetsägaren står för alla kostnader i samband med fastighetsbildningen.

Ekonomi

För planens genomförande krävs ombyggnad av befintlig luftledning för el till en brottssäker ledning alternativt att ledningen läggs i kabel i mark.. Kostnaden för detta ska belasta ägaren till fastigheten Hoby 18:58.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Samfällighetsföreningen Kyhls Skogs väg är huvudman och andelstalet för Hoby 18:58 är 32.

Simrishamn 2005-11-15 rev. 2006-03-17



Björn Ask
Planförfattare

Detaljplan för Hoby 18:58, i Kyhl Simrishamns kommun, Skåne län

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagens bestämmelser om enkelt planförfarande.

Förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 30 januari – 6 mars, 2006.

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

Under samrådstiden har följande godkänt planförslaget:

Länsstyrelsen	(2006-02-24)
Kultur- och fritidsförvaltningen/G Janlert	(2006-02-03)
TeliaSonera	(2006-02-08)
Socialförvaltningen	(2006-02-09)
Vägverket	(2005-04-08)
Tekniska förvaltningen	(2006-06-24)
Gert-Åke och Chatarina Hansson	(2006-02-07)
Hoby ga:7/gm Bertil Larsson	(2006-02-09)
Bertil Larsson	(2006-02-09)
Ingemar Gertsnä, Berit Axelsson	(2006-02-09)
Kommunstyrelsens arbetsutskott	(2006-03-02)

Följande har begärt förlängd svarstid:

Sydkraft/Linda Hedberg	(2006-02-02)
------------------------	--------------

Under samrådstiden har följande inkommit med erinringar:

Per-Eric Persson(2006-03-03)	Vill att s:13's mark också tas med i detaljplanen, i syfte att få en tomt på den. Kommentar: Frågan gäller mark utanför nu aktuellt planområde. Frågan om ändring av detaljplan för s:13 får prövas i annat ärende på framställan från markägaren.
Birgitta Rosvall/Borrby 50:10(2006-02-20)	Framför att hennes fastighet överlåtits till Hoby 50:11. Kommentar: Enligt Inskrivningsmyndigheten är fortfarande Birgitta Rosvall lagfaren ägare.
E.ON Elnät Sverige AB(2006-03-06)	Med anledning av befintliga mark- och luftledning begär E.ON att detaljplanen kompletteras med bestämmelser om luftledning. Kommentar: Detaljplanen revideras och kompletteras enligt E.ON:s synpunkter.
Vägverket(2006-02-17)	Av trafiksäkerhetsskäl bör fastigheternas anslutningar mot Kyhls skogs väg samordnas två och två, vilket bör regleras genom införande av utfartsförbud mot vägen.

För övrigt förutsätts att området planeras och utformas så att rekommenderade riktvärden för trafikbuller inte överskrides.

Kommentar: Kyhls skogs väg har ett mindre antal fastigheter anslutna varför trafikmängderna inte bedöms erfordra begränsningar av utfarter från planområdet. Området är redan planlagt utan att utfartsförbud har bedömts erforderligt. Rekommenderade riktvärden bedöms uppfyllas.

Efter samrådstiden har följande inkommit med erinringar:

Räddningstjänsten(2006-03-27) har inget att erinra under förutsättning att tillgängligheten för räddningstjänstens tunga brandfordon och brandvattenförsörjningen i det nya området tillgodoses.

Kommentar: Området är tidigare planlagt med motsvarande exploateringsgrad, varför synpunkterna bedöms vara tillgodosedda.

Handläggning:

Byggnadsnämnden beslöt 2006-03-20, § 102 att återremittera planärendet för revidering med hänvisning till yttrande från E.ON.

Omarbetade planhandlingar har inlämnats till byggnadsnämnden den 5 april, 2006. E.ON Elnät Sverige AB/gm Linda Hedberg har via epost accepterat detaljplanens ändrade utformning.

Ändringarna i detaljplanen bedöms vara av redaktionell art, och berör inte annan fastighetsägare, varför nytt samråd inte erfordras.

Sammanfattning:

Byggnadsnämnden föreslås antaga detaljplan för Hoby 18:58, i Kyhl, Simrishamns kommun, Skåne län upprättad 2005-04-08, reviderad 2005-11-15 och 2006-03-17.

Simrishamn 2006-04-18
STADSARKITEKTKONTORET



Bengt Celander
Stadsarkitekt



FASTIGHETSFÖRTECKNING

2005-01-13

Rev. 2006-01-23

Detaljplan för Hoby 18:58, Simrishamns kommun, Skåne län

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

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

HOBY 18:58	BORRBY STRAND FRITID AB BOX 16 452 21 STRÖMSTAD	
------------	---	--

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

HOBY 18:17	PERSSON,INGA KERSTIN JÄGAREGATAN 118 226 53 LUND	
------------	--	--

HOBY 18:50	SVANTESSON,EVA HALVMÅNEN 16 245 38 STAFFANSTORP	1/2
------------	---	-----

	SVANTESSON,KRISTER HALVMÅNEN 16 245 38 STAFFANSTORP	1/2
--	---	-----

HOBY 18:51	PETERSSON,MARIA KYRKOGATAN 9 240 14 VEBERÖD	1/2
------------	---	-----

	PETERSSON,MIKAEL KYRKOGATAN 9 240 14 VEBERÖD	1/2
--	--	-----

HOBY 18:52	PERSSON,EVA LUZERNVÄGEN 10 4TR 227 38 LUND	
------------	--	--

HOBY 18:53	LARSSON,BERTIL KYHLS SKOGS VÄG 26 276 37 BORRBY	
------------	---	--

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
HOBYS 18:54	AXELSSON,BERIT C/O GERTSNÄS KYHLS SKOGS VÄG 24 276 37 BORRBY	1/3
	GERTSNÄS,INGEMAR KYHLS SKOGS VÄG 24 276 37 BORRBY	2/3
BORRBY 50:10	PERSSON,CHRISTER KROKUSVÄGEN 4 291 50 KRISTIANSTAD	1/2
	ROSVALL,EVA BERGITTA KAPRIFOLVÄGEN 4 262 70 STRÖVELSTORP	1/2
BORRBY 50:11	JOHN,ANDREA CHRISTIANE BAURS PARK 5 DE-225 87 HAMBURG TYSKLAND	
BORRBY 50:17	HANSSON,CHATARINA RÖDE ORMS GRÄND 12 224 77 LUND	1/2
	HANSSON,GERT-ÅKE RÖDE ORMS GRÄND 12 224 77 LUND	1/2
BORRBY 50:18	NILSSON,GUNILLA BORRBY 6296 276 35 BORRBY	1/2
	NILSSON,KENT BORRBY 6296 276 35 BORRBY	1/2

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
HOBY 103:1	ANDERSSON, ASSAR HOBY KYHLSGÅRDEN 276 36 BORRBY	1/8
	ANDERSSON, KERSTIN HOBY KYHLSGÅRDEN 276 36 BORRBY	1/8
	KYHLSGÅRD, FILIP MIMERGATAN 3 235 35 VELLINGE	3/4
BORRBY 321:1	SIMRISHAMNS KOMMUN 272 80 SIMRISHAMN	
HOBY ga: 7	SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN KYHLS SKOGS VÄG ORDF. BERTIL LARSSON KYHLS SKOG VÄG 26 276 37 BORRBY	
BORRBY S:13	FLERA FASTIGHETER MED SKILDA ÄGARE DÄRIBLAND BORRBY 313:3 ÄGARE: BIRGIT OCH PER-ERIK PERSSON BORRBY 3133 276 35 BORRBY	

Uppgifterna hämtade från TEFAT/FIR

Bengt Celander

Bengt Celander
stadsarkitekt