



LAGA KRAFT

Dnr 2007/266

Laga kraftbesked rörande detaljplan för Hoby 18:21, Simrishamns kommun, Skåne län

Samhällsbyggnadsnämnden antog 2007-11-20 detaljplan för Hoby 18:21, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen har 2007-12-18 med stöd av 12 kap 2 § plan- och bygglagen beslutat att prövning av kommunens beslut inte skall ske enligt 12 kap 1 § samma lag.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut har vunnit laga kraft 2007-12-18

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Eva Ferlinger
Planarkitekt

Kopia till: Länsstyrelsen
Lantmäteriet

Detaljplan för
Hoby 18:21 i Kyhl
Simrishamns kommun Skåne län

PLANBESKRIVNING



Vy från planområdet mot havet

Detaljplan för
 Hoby 18:21 Kyhl
 Simrishamns kommun Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser 2007-03-26,
 rev 2007-08-10
 Planbeskrivning 2007-03-26, rev 2007-08-10
 Genomförandebeskrivning 2007-03-26,
 rev 2007-08-10
 Fastighetsförteckning 2007-XX-XX
 Särskilt utlåtande 2007-10-23

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av nytt bostadshus för permanent boende.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Kyhls skog strax norr om Kyhls restaurang. Fastigheten är markerad med en svart cirkel på kartan nedan.



Areal Planområdets areal är ca 1500 m².

Markägoförhållanden Marken inom planområdet är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	<p>Planområdet berör områden av riksintressen för Kustzon enligt Miljöbalken 4 kap § 4 och Friluftsliv enligt Miljöbalken 4 kap § 2.</p> <p>Nu föreslagen ändring av detaljplanen bedöms inte medföra negativ inverkan på riksintressena.</p>
Översiktsplan	<p>I "Fördjupad översiktsplan för Kyhl Mälarhusen", antagen av kommunfullmäktige 1990-11-26, anges att gällande detaljplan för befintlig bebyggelse ska ändras; sådan planläggning genomfördes 1993.</p>
Detaljplaner, förordnanden och övriga kommunala beslut	
Detaljplaner	<p>Planområdet ingår i "Detaljplan för Hoby 18:17 m fl".</p> <p>Vid planområdets första planläggning, som resulterade i en byggnadsplan (nu detaljplan) som fastställdes 1974-04-19, fanns inom Hoby 18:21 nu befintliga byggnader. Plankartan redovisar byggnaderna, och byggrätt för dem. Detaljplan angav BFI, dvs friliggande bostadshus i en våning. Högst en femtedel av tomtplats får bebyggas, dvs c:a 300m². Endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad medges. Huvudbyggnad får inte inrymma mer än en bostadslägenhet, och i gårdsbyggnad får bostad inte inredas.</p> <p>Vid ändring av detaljplanen 1992-09-23 begränsades byggrätten inom Hoby 18:21 betydligt. Byggrätt medgavs endast med 80 kvm för huvudbyggnad och 20 kvm för sidobyggnad. Byggrätten beskars med c:a 200m². Dessutom infördes andra begränsningar av byggnaders placering genom så kallad prick- och kryssmark.</p> <p>Den genomförda minskningen av byggrätten var så omfattande att ägaren varit berättigad till ersättning enligt bestämmelserna i 14 kapitlet Plan- och bygglagen.</p> <p>Vid ändring av detaljplan laga kraft 1994-05-27 utökades byggrätten till 100 kvm/huvudbyggnad.</p> <p>Vid ändring av detaljplanen 2004-04-23 utökades den sammanlagda byggrätten till 150m². Ändringarna avsåg samtliga tomter i området.</p>

Förordnanden	Planområdet berörs inte av förordnanden enligt miljöbalken.
Miljöbedömning	<p>För detaljplaner ska kommunen bedöma om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning därför ska göras enligt 6 kap 11 § miljöbalken. Den s.k. behovsbedömning ska göras med hjälp av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.</p> <p>Kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen handlar bl a om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av t ex överskridande av miljökvalitetsnormer, kulturarvet eller påverkan på skyddad natur.</p> <p>Planområdet omfattar en tomt i anslutning till befintligt sammanhållen bebyggelse och omfattar inga stora natur- och/eller kulturvärden. Planområdet innebär inte behov av särskild MKB.</p>
Kommunala beslut i övrigt	Byggnadsnämnden medgav i beslut 2006-11-28, § 542 ändring av detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är i huvudsak plant och gränsar i norr mot Kyhlsbäcken. Tomten som är bebyggd har en stor gräsmatta med vintergröna planteringar och omges av blandskog. I sydöst är avståndet till sandstranden ca 80 m. Fastighetsägaren avser att återställa den ursprungliga strandvegetationen på tomten.

Norr om planområdet rinner Kyhlsbäcken som är markerad som "VATTEN"-område i gällande plan. Öster om planområdet finns "NATUR"-mark enligt gällande detaljplan.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Skulle fornlämningar påträffas skyddas dessa enligt 2 kap Kulturminneslagen.

Geoteknik

Grundundersökning har genomförts av GeoSyd AB under februari 2007. Området beskrivs som en bebyggd småhustomt intill en bäck, där befintliga byggnader skall rivas. Marken inom fastigheten täcks av ett 0,2 m tjockt matjordslager och under det består den av genomsläpplig sand. Det påpekas att tunna torvskikt noterade i sanden på ca 1,4-1,5 m djup i undersökningspunkt 5 och att

kompletterande undersökningar bör utföras när befintliga byggnader rivits. Det rekommenderas att vid uppförande av nya byggnader använda normal grundläggning.

Bebyggelseområden

Omgivande bebyggelse Den omgivande bebyggelsen består till stor del av trähus varav flera är betydligt större än det befintliga bostadshuset på fastigheten Hoby 18:21.



Stora bostadshus i omgivningen

Befintliga byggnader Fastigheten 18:21 är idag bebyggd med ett äldre bostadshus och äldre verkstadslokal. Bostadshuset är i två plan med 60m² byggnadsarea och verkstadens byggnadsarea är 250 kvm. Byggnaderna har eftersatt underhåll. Huvudbyggnaden har källare, som på grund av närheten till intilliggande bäck och strandområdet, är fuktskadad.

Rivning Samtliga byggnader inom fastigheten avses att rivas.

Ny bebyggelse/bostäder Största tillåtna byggnadsarea är 310 m² inklusive uthus, förråd och garage.

Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4 m från färdigt golv. Enstaka takkupor med största utvändiga bredd på 1,5 m får därutöver anordnas. Största utvändiga gavelbredd för huvudbyggnad anges till 8,0 m. Sidobyggnaders högsta tillåtna byggnadshöjd anges till 3,0 m.

De nya byggnaderna avses att utföras med träpanel i ljusa färger. Huvud- och sidobyggnads tak täcks med grå skiffer, plan tegelpanna eller papp.

Alla byggnader ska placeras med en lägsta höjd på färdigt golv på + 2,5 m över nollplanet med hänsyn till tomtens närhet till bäcken och havet. Grundvattennivån i området är hög och kommer troligen att stiga på grund av växthuseffekten.

Byggnaderna ska vara källarlösa.

Volymstudie



Vy från stranden med befintlig bebyggelse



Vy från stranden med planerad bebyggelse (husen är vita för att tydligt synas)



Vy från vägen med befintlig bebyggelse



Vy från vägen med planerad bebyggelse (husen är vita för att tydligt synas)



illustrationsplan

Social service

Närmaste skolor ligger i Skillinge och Borrby. Skolorna har elever från förskolan upp till årskurs sex. Avståndet till skolorna är ca 4 km från planområdet.

Kommersiell service

Det finns idag ingen kommersiell service i området.

Sommartid finns kiosk vid Borrby strands camping, belägen c:a 1 km från planområdet.

Lek och rekreation

Den närliggande naturen med skogen, bäcken och stranden är intressanta miljöer för både lek och rekreation vilket är en stor kvalitet för området.

Gator och trafik**Gatunät, gång-,
cykel- och mopedtrafik**

Tillfart från väg 1500 sker via Kyhls skogs väg.

Gång- och cykelvägen mellan Skillinge och Mälarhusen finns planlagd strax nordväst om planområdet.

Parkering

Boendeparkering löses på den egna tomten.

Kollektivtrafik

Buss 575 som trafikerar sträckan Borrby - Simrishamn stannar vid Bjärshög ca 1 km från planområdet. Linjen har två turer per veckodag.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Dagvattnet infiltreras.

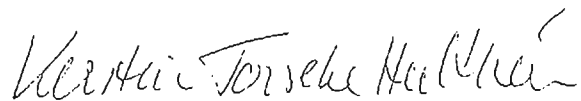
Ei Sydkraft är eldistributör.

Administrativa frågor Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Planarbetet har utförts av Landskapsarkitekt Kerstin Torseke Hulthén AB. Berörda förvaltningar inom Simrishamns kommun och myndigheter har kontaktats under arbetets gång.

Ystad 2007-03-26, rev 2007-08-10



Kerstin Torseke Hulthén
Planarkitekt

Detaljplan för
Hoby 18:21 i Kyhl
Simrishamns kommun Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Planen handläggs med enkelt planförfarande och beräknas vara antagen under fjärde kvartalet 2007.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.
Huvudmannaskap	Planen omfattar endast kvartersmark. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark i området. Huvudman är Kyhls skogs samfällighetsförening.

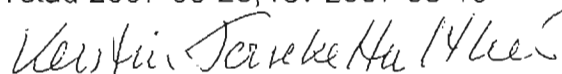
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning gemensamhetsanläggning m.m.	Planen förutsätter inga fastighetsbildningsåtgärder.
Fastighetsplan	Fastighetsplan erfordras ej.
Plankostnader	Fastighetsägaren bekostar planarbetet. Planavgift kommer inte att tas ut. Planavtal föreligger mellan Landskapsarkitekt Kerstin Torseke Hulthén AB och Simrishamns kommun.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har utförts av Landskapsarkitekt Kerstin Torseke Hulthén AB.
Berörda förvaltningar inom Simrishamns kommun och myndigheter har kontaktats under arbetets gång.

Ystad 2007-03-26, rev 2007-08-10



Kerstin Torseke Hulthén
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Hoby 18:21, Simrishamns kommun, Skåne län

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Planärendet handläggs enligt Plan- och bygglagens bestämmelser om enkelt planförfarande, (Plan- och bygglag - 5 kap, Detaljplaner).

Förslag till detaljplan, upprättat 2007-03-26 och reviderat 2007-08-10, har varit föremål för samråd under tiden 10 september – 15 oktober 2007.

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

Under samrådstiden har följande godkänt planförslaget:

- Vägverket (2007-09-24)
- Kommunstyrelsens utskott för beredning och utveckling (2007-10-12)
- Tekniska avdelningen (2007-09-12)
- Socialförvaltningen (2007-09-19)
- Kultur- och fritidsnämnden (2007-09-21)
- TeliaSonera AB (2007-09-26)
- Lilian Sen (2007-09-13), ägare till Hoby 18:27
- Elsa Ulmén (2007-09-18) och Karin Molin (2007-09-18), ägare till Hoby 18:42
- Britt-Marie Wallberg (2007-09-18), ägare till Hoby 18:26
- Agneta Ohlzon (2007-09-18) och Ingmar Olsson (2007-09-19), ägare till Hoby 18:16
- Inga Kerstin Persson (2007-09-24), ägare till Hoby 18:17
- Eva Persson (2007-10-15), ägare till Hoby 18:52
- Samfällighetsföreningen Kyhls skogs väg (2007-10-01), ägare till Hoby ga:7

Under samrådstiden har följande framfört synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen (2007-10-16) framför att förslaget strider inte mot de intressen Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen. Beträffande hälsa och säkerhet anser Länsstyrelsen att kommunen bör utreda om lägsta höjd på färdigt golv +2,5 m över nollplanet är tillräcklig med hänsyn till tomtens närhet till bäcken och havet. Det bör även framgå av det vidare arbetet om det finns risk för erosion, ras, skred el dyl. Länsstyrelserna i Skåne och Blekinge driver ett projekt som skall ge vägledning till kommunerna med anledning av klimatets påverkan på bl a havsnivåhöjningar. Projektet är inte avslutat men beräknas vara klart denna höst. Vägledning för fortsatt arbete bör inhämtas härifrån.

Kommentar: Planområdets marknivåer varierar i dagsläget mellan +1,75 och 2,63 m. Lägsta höjd +2,5 m på färdigt golv bedöms vara tillräcklig. Geoteknisk undersökning är gjord i februari 2007 och kompletterande grundundersökning kommer att göras vid genomförandet av planen. Särskild planbestämmelse föreskriver att byggnad skall uppföras med grundläggning som tål närhet till vatten från bäck, grundvatten och hav.

- Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund (2007-09-19) har inget att erinra under förutsättning att tillgängligheten för räddningstjänstens tunga brandfordon och brandvattenförsörjning tillgodoses.

Kommentar: Synpunkterna tillgodoses vid genomförandet av planen.

E.ON Sverige AB (2007-10-02) framför att inom områdets närhet har E.ON kablar, nätstation och kabelskåp enligt karta som bifogas skrivelsen. E.ON bedömer att dessa ligger utanför aktuellt detaljplaneområde och inom de marginaler som elsäkerhetsföreskrifterna anger. Om några av E.ONs anläggningar trots allt måste flyttas eller ändras till följd av planläggningen eller plangenomförandet, skall härav föranledda kostnader betalas av den part som begärt eller förorsakat flyttningen eller ändringen.

Kommentar: Synpunkterna tillgodoses vid genomförandet av planen.

Sammanfattande kommentar

Samtliga ägare till berörda grannfastigheter har godkänt detaljplanen. Övriga synpunkter som framförts på planen kan tillgodoses vid genomförandet av planen.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns på detaljplanen.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen upprättad 2007-03-26 och reviderad 2007-08-10.

Simrishamn 2007-10-23

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plan- och bygglovsavdelningen

Eva Ferlinger
Planarkitekt



FASTIGHETSFÖRTECKNING

2007-09-05

2007/266

Detaljplan för Hoby 18:21, Simrishamns kommun, Skåne län

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

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

HOBY 18:21	AHLBERG,HELENE NYBROGATAN 62 5 TR 114 40 STOCKHOLM	
------------	--	--

	AHLBERG,JOHAN NYBROGATAN 62 5 TR 114 40 STOCKHOLM	
--	---	--

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

HOBY 18:16	OHLZON,AGNETA VIKHÖGS BYAVÄG 46 246 32 LÖDDEKÖPINGE	
------------	---	--

	OLSSON,INGMAR FRIDHEMSGATAN 11 276 30 BORRBY	
--	--	--

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

HOBY 18:26	WALLBERG,BRITT-MARIE ELNA KRISTINELUNDSVÄGEN 30,BV 171 50 SOLNA	
------------	---	--

HOBY 18:27	SEN,LILIAN KRUKMAKAREGATAN 2 272 31 SIMRISHAMN	
------------	--	--

HOBY 18:42	MOLIN,KARIN SMIDAREVÄGEN 15 241 96 STOCKAMÖLLAN	
------------	---	--

	ULMÉN,ELSA BERIT MALMÖVÄGEN 3 D 240 10 DALBY	
--	--	--

HOBY 18:52	PERSSON,EVA KARL XII-GATAN 10 A 222 20 LUND	
------------	---	--

SAMFÄLLIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

HOBY ga:7

SAMFÄLLIGHETSFÖRENING
KYHLS SKOGS VÄG
ORDF. BERTIL LARSSON
KYHLS SKOGS VÄG 26
276 37 BORRBY

Uppgifter är hämtade från TEFAT/FIR
fastighetsinformation

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Eva Ferlinger
Planarkitekt