



LAGA KRAFT

Dnr sbn 2015/217, ks 2011/106

Laga kraft besked för detaljplan för Borrby 43:35, 43:40 och del av 299:1, Simrishamns kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige beslutade 2017-04-24 att anta detaljplan för Borrby 43:35, 43:40 och del av 299:1, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen beslutade 2017-05-15 att inte pröva kommunfullmäktiges beslut enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen (SFS 1987:10).

Kommunfullmäktiges beslut överklagades.

Mark och miljödomstolens dom 2017-08-08 avslår överklagandet.

Mark- och miljööverdomstolen beslutade 2017-10-18 att inte ge prövningstillstånd.

Detaljplanen har vunnit laga kraft 2017-10-18.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Eva Ferlinger
Planarkitekt
Plan- och bygglovsenheten

Detaljplan för Borrby 43:35, Borrby 43:40 samt del av Borrby 299:1 i Kyhl, Simrishamns kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Plankarta daterad 2013-03-11 rev. 2017-01-10
Planbeskrivning daterad 2013-03-11 rev. 2017-01-10
Genomförandebeskrivning daterad 2013-03-11 rev. 2017-01-10
Samrådsredogörelse daterad 2013-10-10
Fastighetsförteckning
Utlåtande daterad 2016-12-20

Övriga handlingar

Geoteknisk undersökning, Geosyd AB, 2014-04-03
PM över utförd markradonmätning 2014-04-03
Miljöteknisk markundersökning, VA-teknik & Vattenvård, 2014-07-31

Planens syfte och huvuddrag

Under lång tid har Kyls restaurang stått utan verksamhet och därmed har också det omkringliggande markområdet och tillhörande parkering upphört att fungera på det sätt som nuvarande detaljplan förutsätter. Under senare år har området använts som bilupplag till stort förfång för de boende i området. Planen syftar till att ändra användningen till bostadsändamål, med möjlighet att bedriva viss kioskverksamhet på den nuvarande restaurangtomten.

Planärendet handläggs enligt plan- och bygglagen 1987.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger vid Kyhls strand och omfattar fastigheten Borrby 43:35, som är det befintliga restaurangområdet, samt Borrby 43:40 och del av Borrby 299:1. Området gränsar i norr till ett naturområde, i öster till strand och i väster och söder till bostadsområde.

Areal

Planområdet är c:a 6.600 m² stort varav c:a 5.560 m² kvartersmark.

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet är i privat ägo. Huvuddelen av planområdet omfattas av fastigheten Borrby 43:35, som ägs av KB Silverpenningen. Övriga fastigheter inom planområdet är också privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

För området gäller Fördjupad översiktsplan för Kyhl Mälarhusen” antagen 1990-11-26. I denna anges området som ”Handels-, hotell- och restaurangändamål”.

Förslag till ny översiktsplan för kommunen har inga anvisningar om ändamålet för planområdet och den anger att fördjupad översiktsplan för Kyhl Mälarhusen ska upphöra att gälla i och med att översiktsplanen antas.

Detaljplan

Gällande detaljplan vann laga kraft 1990-05-31. Huvuddelen av kvartersmarken är avsedd för restaurangändamål, endast den nuvarande fastigheten Borrby 43:40 är avsedd för bostadsändamål. På restaurangtomten finns också en bostadsbyggnad. Intill fastigheten Borrby 288:9 finns ett område avsett för parkering. Byggnadshöjden i den norra delen av området är 4,0 m i ett plan, medan den södra delen har en byggnadshöjd på 6,5 m i två plan.

Riksintressen

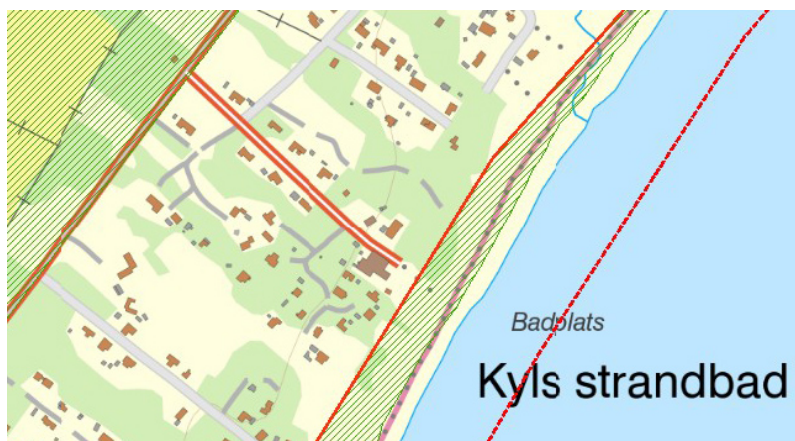
För planområdet gäller följande riksintresse:

Riksintresse för friluftsliv, 3 kap 6§ MB

Riksintresse för kustzon enligt 4 kap MB

Förordnanden

Planområdet gränsar till kustområde som omfattas av strandskydd och landskapsbildsskydd.



Delar av planområdet är beläget inom 100 meter från havet och är planlagt sedan tidigare. Enligt lagen (1998:811) om införande av miljöbalken inträder strandskydd när en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan enligt plan- och bygglagen. Det återinträdda strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark men ligga kvar inom område där detaljplan upphävs.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur



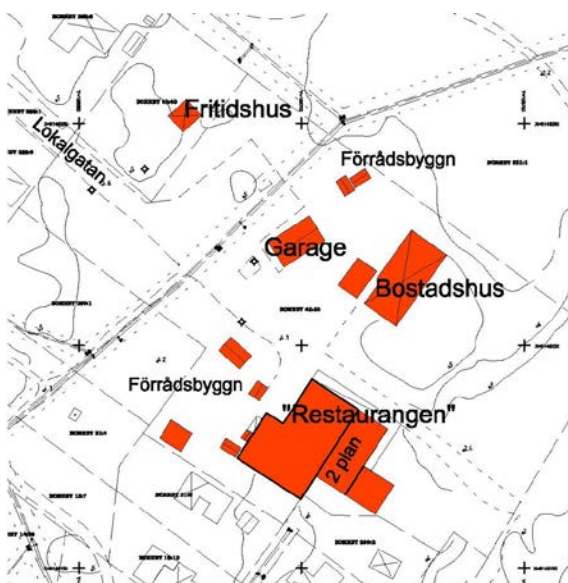
Större delen av området är redan idag kvartersmark. Det finns en del tall i den södra delen av området och även i den östra delen mot strandområdet.

Den geotekniska underökningen visar att marken består av finsand ner till 3,1 meters djup. Grundläggning kan utföras som betongplatta på mark. Dränering utöver dränerande lager under golv behövs inte då marken består av "självdrenerande" sand.

Utvärdering på laboratorium av markradonmätningen har gett markradonvärden mindre än 3 kBq/m^3 . Värdet ligger inom lågriskintervallet och föranleder inga speciella radonskyddande åtgärder.

Bebyggelse

Dagens bebyggelsestruktur ser ut så här:



Den södra delen av planområdet upptas av den gamla restaurangen, med en 2-våningsbyggnad med entré i öster och en vidhängande 1-plansbyggnad med restaurangkök och matsal i väster. I övrigt finns en del mindre förrådsbyggnader på området.



Restaurangbyggnaden med entré från sydost



Utsikten mot havet

Denna del föreslås bli bebyggd med bostadshus med möjlighet att bedriva kioskverksamhet i den del som ligger närmast lokalgatan. På området finns redan en 2-våningsbyggnad och i gällande plan är området avsett för 2-våningsbyggnader, och det förefaller rimligt, att ny bebyggelse till del får byggas i 2 plan.

Den norra delen är bebyggd dels med ett bostadshus i ett plan, som tidigare var ägarebostaden till restaurangen, och dels med en garagebyggnad. En stor del av marken är idag asfalterad.



Bostaden på Borrby 43:35



Garagebyggnad

Den norra delen av Borrby 43:35 föreslås delas upp i tre fastigheter för bostadsbebyggelse i ett plan med största byggnadsarea 150 kvm per fastighet.

Gator och trafik

Lokalgatan är allmän väg. Den föreslås få en stor vändzon, 18 m diameter, för att underlätta för sopbilar och andra transporter. I anslutning till den föreslagna parkeringen kan man placera soptunnorna för fastigheterna i området. Besökare till stranden ska även i fortsättningen hänvisas till att parkera på den allmänna

parkeringen vid Kyhls Skogs väg på fastigheten Borrby 321:1 för att ta sig till stranden på naturområdet norr om planområdet. Gående kan nå strandområdet via lokalgatan.



Tillfarten från nordväst

I den västra delen finns i gällande plan ett område för parkering. Det föreslås, att parkeringen får ligga kvar, men bli något mindre och rymma högst 6 platser.

Bostadsparkering ska anordnas på kvartersmark, minst 1 plats per bostadslägenhet och 2 platser för ev. serviceverksamhet.

Markundersökning

VA-Teknik och Vattenvård AB har under sommaren 2014 utfört markundersökning för att påträffa eventuella föroreningar av marken mot bakgrund av de senaste årens markanvändning, uppställning av bilar.

Analyserna visar, att i 3 av 5 provpunkter påträffades föroreningar som överskrider tillämpliga riktvärden. Påträffade föroreningar utgörs huvudsakligen av PAH och tyngre alifater. Samtliga föroreningar har påträffats ytligt i anslutning till markytan. Orsaken till de påträffade föroreningarna kan inte fastställas till 100% men en sannolik orsak bedöms vara läckage av motorolja eller liknande, men ej bensin eller diesel.

Företaget har följande åtgärdsförslag:

- Innan eventuella avhjälpande åtgärder påbörjas rekommenderas att ytterligare provtagning genomförs inom fastigheten för att i högre grad avgränsa föroreningarna i både plan och djupled.
- Som avhjälpande åtgärd föreslås schaktsanering
- En sanering ska föranledas av en "anmälan om avhjälpande åtgärd" enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälan inges till tillsynsmyndigheten.

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

Bestämmelserna i plan- och bygglagen 1987 5 kap 18 § om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar är bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 1-18 §§ miljöbalken och i 5 kap 18 § plan- och bygglagen(1987:10). Behovet av miljöhänsyn vid genomförande av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Störningar

Störningsnivån är låg. Det förekommer visserligen biltrafik till bostadsområdet i söder, men antalet bilar är begränsat och tangerar bara den föreslagna bebyggelsen.

Teknisk försörjning

Kommunalt VA finns utbyggt och ligger i u-området i kvartersmarken norr om vägen. Dagvatten ska omhändertas på kvartersmark.

Planförslaget innebär inte någon förändring i förhållande till dagens brandvattenförsörjning. Bebyggelsen nås från uppställningar på befintliga gator inom området.

Nya eller flyttade elledningar ska i möjligaste mån förläggas i allmän platsmark. Längs södra gränsen av den södra kvartersmarken förläggs ett u-område för bl.a. matning till Borrby 299:2.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom området. Om fornlämningar påträffas ska arbetena omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas i enlighet med bestämmelserna i kulturminneslagen.

Skillinge 2013-03-11 rev. 2015-03-04 rev. 2017-01-10

Björn Ask, Söderberg & Ask Arkitektkontor AB

Planförfattare

Detaljplan för Borrby 43:35, Borrby 43:40 samt del av Borrby 299:1 i Kyhl, Simrishamns kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Godkännande av samrådshandlingar	våren	2013
Samråd	sommaren	2013
Beslut om utställning	våren	2015
Utställning	sommaren	2016
Antagande		2016

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Lokalgatan är allmän väg.

Det finns en gemensamhetsanläggning där restaurangområdet, den södra delen av Borrby 43:35, ingår, med beteckningen Borrby ga:12 och benämnd Kyhls södra samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen ansvarar för vägar och friytor inom området väster och söder om före detta restaurangen.

En gemensamhetsanläggning ger de anslutna fastigheterna rätt att använda anläggningen för det ändamål den har bildats, t.ex. vägar, sophantering, parkering m m. Det är fastigheterna och inte fastighetsägaren som ansluts till anläggningen med ett andelstal. Det innebär att andelen följer med fastigheten vid eventuell överlåtelse. En gemensamhetsanläggning bildas vid en lantmäteriförrättning där lantmäterimyndigheten beslutar om de andelstal som ska gälla för fördelning av kostnaderna för i gemensamhetsanläggningen ingående utförande (byggande) och drift (förvaltning). Varje deltagande fastighet är skyldig att betala utifrån sitt andelstal.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker genom avstyckning från Borrby 43:35.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Ägaren till fastigheten Borrby 43:35 svarar för alla kostnader för upprättande av detaljplanen samt alla eventuella kostnader för fastighetsbildning inom området.

Fastighetsägaren till Borrby 43:35 svarar för nödvändiga flyttkostnader av elkablar.

Skillinge 2013-03-11 rev. 2015-03-04 rev. 2017-01-10

Björn Ask, Söderberg & Ask Arkitektkontor AB

Planförfattare

Detaljplan för Borrby 43:35, 43:40 och del av 299:1, Simrishamns kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planärendet handläggs enligt plan- och bygglagens bestämmelser om normalt planförfarande, (Plan- och bygglagen 1987 - 5 kap, Detaljplaner).

Kommunstyrelsen beslutade 2013-04-17 § 91 att godkänna detaljplanen för samråd.

Förslag till detaljplan, upprättat 2013-03-11, har varit föremål för samråd under tiden 20 maj – 17 juni 2013.

Planförslaget har remitterats till myndigheter, kommunala förvaltningar, och sakägare.

Planhandlingarna har varit tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen, stadshuset, biblioteket och på kommunens hemsida.

Kungörelse har införts 2013-05-18 i Ystads Allehanda.

Sammanfattning av inkomna synpunkter på planförslaget

Länsstyrelsen (2013-06-07): Framför att detaljplanen inte har stöd i gällande översiktsplan där markanvändningen anges till handels-, hotell- och restaurangändamål. Konstaterar att planen handläggs enligt äldre plan- och bygglagen 1987 men att det hänvisas till nya plan- och bygglagen i planbeskrivningen. Delar av planområdet är beläget inom 100 meter från havet. Enligt lagen om införande av miljöbalken inträder strandskydd när en detaljplan ersätts av en ny detaljplan enligt plan- och bygglagen. Planen måste prövas mot strandskyddslagstiftningen. Det återinträdda strandskyddet får, genom en administrativ bestämmelse, upphävas för ett område om det finns särskilda skäl och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Anser att strandskyddet är förenligt med bestämmelsen Natur och att strandskyddet därför ska ligga kvar inom detta område. Mark inom planområdet har använts som bilupplag vilket är förenat med förhöjd risk för markföroreningar. Rekommenderar att förekomst av eventuella föroreningar utreds. Påträffas markföroreningar bör en administrativ bestämmelse införas om att bygglov inte får ges innan markföroreningar slutgiltigt är avhjälpna. Har inget att invända mot bedömningen att planen inte medför betydande miljöpåverkan. Enligt plan- och bygglagen får en detaljplan inte omfatta ett större område allmän platsmark för natur än vad som är befogat med hänsyn till syftet med planen. Anser därför att område betecknat Natur bör utgå ur planen.

Kommentar: Bedömningen är att användningen kan ändras från restaurang till bostäder även om detaljplanförslaget inte har stöd i gällande översiktsplan - fördjupad översiktsplan för Kyhl Mälarhusen från 1990. Uppgift om plan- och bygglag ändras. Upphävande av strandskydd hanteras genom administrativ bestämmelse i detaljplan. Del av planområde, område för natur i sydöst, anges som område inom vilket gällande detaljplan upphävs och strandskydd inträder. Utredning om eventuella markföroreningar genomförs.

Lantmäteriet (2013-05-23): Det finns en bestämmelse om största antalet fastigheter inom området. Enligt 4 kap 18 § plan- och bygglagen 2010 får endast största och minsta storlek på en fastighet anges i en detaljplan utan fastighetsbildningsbestämmelser. Det står att soptunnor ska placeras inom Borrby ga:12. Omfattas området av ga:12? Det står att lokalgatan är del av Kyhls strands södra vägsamfällighet. I Lantmäteriets karta är lokalgatan ner till planområdet, även en bit in i planområdet, angiven som allmän väg. Det bör klargöras om vägen är allmän eller om den sköts av en vägsamfällighet och vilken gemensamhetsanläggning den i så fall tillhör. Om lokalgatan utgör allmän väg som sköts av Trafikverket bör ej gemensamhetsanläggning bildas. Det bör framgå att ledningsrätt för va ledningar initieras och bekostas av den som är ledningsägare. Rörande gemensamhetsanläggningar kan det förtydligas vad det innebär för en fastighetsägare att vara med i en sådan. Det bör även nämnas något om förvaltning av gemensamhetsanläggning, att det kan ske antingen via delägarförvaltning eller föreningsförvaltning. Vidare bör det framgå att det kan behöva betalas ersättning för belastande fastighetsägare vid bildande av gemensamhetsanläggning. Redovisar vad en gemensamhetsanläggning är.

Kommentar: Planärendet handläggs enligt äldre plan- och bygglagen 1987. Område för Natur med utrymme för post mm tillförs gemensamhetsanläggningen Borrby ga:12. Planhandlingarna korrigeras avseende information om väghållaransvar för Kyhls Strandväg. Handlingarna kompletteras med beskrivning av ledningsrätt och kostnadsansvar samt med information om innebörd och förvaltning av gemensamhetsanläggning.

Trafikverket (2013-06-04): Väg 1514 som i planförslaget benämns Lokalgata är en statlig allmän väg. Kommunen eller samfälligheten bör ansöka om ändrat väghållaransvar för att få full rådighet. Kartbilaga redovisar allmänna och enskilda vägar i området.

Kommentar: Vägen är allmän. Planhandlingarna korrigeras avseende informationen om väghållaransvar.

Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund (2013-05-23): Verksamheten är acceptabel ur risksynpunkt. Brandvatten bör finnas tillgängligt i området enligt VAV-norm P32, såväl avstånd till brandpost som kapacitet. Tillfartsvägar bör utformas så att avståndet är max 50 m för uppställningsplats av tunga fordon. Brandskyddsdocumentation ska upprättas.

Kommentar: Brandvattenförsörjning beaktas vid genomförande av detaljplanen. VAV-P32 (vatten och avloppsverk) anvisar hur stort vattenuttag som bör vara möjligt. Avstånd mellan uppställning på väg och bebyggelse är under 50 meter. Brandskyddsdocumentation ingår i bygglovshantering.

E.ON Elnät Sverige (2013-06-17): Inom området finns markkablar 10 kV och 0,4 kV, serviskablar till byggnader samt kabelskåp. Kabelvisning säkerställer exakt läge. För att markkabeln ska vara förenlig med planen behövs det sättas ut ett 4 meter brett u-område med kabeln i mitten, inom kvartersmark. Den restriktion i markanvändningen som bestämmelsen medför bör redovisas. Föreslår formuleringen ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivs verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen. Annan åtgärd som kan medföra fara för ledningen eller medföra att ledningen kan vålla skada får inte vidtas. Förutsätter att befintliga anläggningar kan vara kvar i nuvarande läge. Erfordras flytt behöver samordning ske i god tid. Eventuella flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av den som så begär. Planförslaget innebär att nya kablar behöver förläggas. Förslagsvis förläggs kablarna i lokalgator eller allmän platsmark. Eventuellt krävs ytterligare förstärkning av elnätet för att kunna klara elförsörjningen i området. Kartbilaga redovisar elanläggningar i området.

Kommentar: Planförslaget innebär att befintliga kablar behöver flyttas. Planhandlingarna kompletteras med eventuella u-områden för elkablar och beskrivning av områdets elförsörjning.

TeliaSonera Skanova Access (2013-06-04): Har inget att erinra.

ÖKRAB (2013-05-27): Har följande rekommendationer med tanke på dagens regler för backning med renhållningsfordon. Soprum till restaurang bör placeras mot vändzonen. Om så inte sker behöver kärlden rullas fram till vändzonen. Tomterna mot havet kommer att behöva rulla fram sina kärl till vändzonen eftersom backning inte kan ske på gällande arbetsmiljöregler. Vändzon utformas enligt gällande föreskrifter. Informationsbilaga redovisar föreskrifter för transportväg mm.

Kommentar: Utsättning av sopkärl ska ske enligt anvisningar från ÖKRAB. Planen anvisar område för sophantering. Tillräckligt transportutrymme ska uppnås.

Ystad-Österlenregionens miljöförbund (2013-06-18): Anser att en översiktlig markundersökning för att utreda eventuella föroreningar, som kan härstamma från oljeläckage från bilar, batteri- och däcklagring, ska utföras. Eftersom området planeras för bostadsändamål så är det Naturvårdsverkets riktvärden för skänslig markanvändning som gäller.

Fastigheten har under delar av 2000-talet använts som bilupplag. Då ett stort antal bilar stått uppställda en längre tid, varav vissa på ej hårdgjorda ytor, samtidigt som det varit oklart om även mindre verkstadsarbeten gjorts, så är det lämpligt att göra en översiktlig markundersökning. Analysparametrar väljs utifrån den verksamhet som bedrivits, förslagsvis oljeföreningar och metaller. Eftersom marken ska användas för bostadsändamål gäller riktvärden för känslig markanvändning för att ej riskera att påverka miljö eller människors hälsa.

Kommentar: Markundersökning genomförs. Undersökningen baseras på Naturvårdsverkets riktvärdesmodell med värde för känslig markanvändning.

Samhällsbyggnadsnämnden (2013-06-26): Ingen erinran i nuvarande skede.

Myndighetsnämnden (2013-05-24): Mark som inte får bebyggas står i konflikt med uteseendekraven enligt F1, detta bör förtydligas. Tydligare disponering önskas avseende gällande detaljplan, illustration och plankarta där de sistnämnda måste få större utrymme. Planbestämmelser måste tydliggöras. Parkering bör förtydligas. Balkongytorna anses relativt stora med hänvisning till närområdets småskalighet.

Kommentar: Plankarta och planbestämmelse förtydligas avseende markens bebyggande. Plankartans upplägg förtydligas. Planbestämmelser ses över för förtydligande. Parkering i förhållande till utnyttjandegrad avvägs. Balkongytorna studeras.

Kultur- och fritidsnämnden (2013-06-19): Under förutsättning att allmänheten gående även framledes kan nå stranden framförs inte några erinringar mot förslaget.

Kommentar: Planförslaget innebär att stranden kan nås via allmän platsmark.

Socialförvaltningen (2013-06-17): Inga synpunkter.

Håkan Möller, Borrby 288:5 (2013-06-13): Är principiellt positiv till en utveckling av området. Hade hoppats på en långsiktigt hållbar lösning, som tillför ett mervärde för boende i närområdet. Har under många år, när restaurangen var i bruk och under senare år, stått ut med flertal parkerade fordon i direkt närhet. Förslaget saknar respekt för platsen. Är kritisk och undrande över hanteringen av planärendet och ett flertal punkter i samrådsmaterialet. Det framgår inte av planhandlingarna när planbesked beviljats eller om beslut om planläggning fattats. Hur kan en person som inte tillhör den kommunala förvaltningen stå som planförfattare? Planförslaget är svårläst. Plankartan innehåller två plankartor, vad menas? Illustrationen visar inte hur den eventuella framtida bebyggelsen kommer att påverka näraliggande fastigheter. Att illustrationen är orienterad i ett annat väderstreck än plankartorna gör den svårläst. Det anges olika skalor på kartbladet, vad gäller? Vad motiverar att bostadsändamålet får ta naturmark i anspråk i ett strandskyddat område av riksintresse?

Till befintligt bostadshus tas naturmark i anspråk utan förklaring och den prickade marken flyttas österut varför det redan stora huset kan byggas ut ytterligare närmare stranden. Vad är anledningen till fyra tomter i ett område som bättre lämpar sig för tre tomter? I angränsande planområde anges att tomterna måste ha större areal. På vilka grunder har det befintliga bostadshuset fått uppföras? Hur kommer det sig att dess byggrätt föreslås till 240 kvm? Det saknas tydliga bestämmelser om hur höga husen får byggas. Byggnadshöjden bör kompletteras med en bestämmelse om totalhöjd som bör anpassas efter de bestämmelser som gäller för omkringliggande hus. Vad är motivet till att föreslå tvåvåningsbyggnader i områdets södra sida? Här angränsar bebyggelsen till en småskalig fritidshusbebyggelse i ett plan. Två våningar känns främmande. I södra delen tas naturmark i anspråk för bostadsändamål. Anser att det är bättre att den får vara natur. I den södra delen är parkering föreslagen inom naturmark. Anser att parkeringen inte är till gagn för någon. Vill inte ha badgästers bilar ner i området. Är frågande till varför en stor och kostsam vändzon ska anläggas. Så mycket hårdgjord mark i detta område känns främmande. Hur avses riksintressen att tas omhand? Kommer inte framtida klimatförändringar att ha påverkan på kustzonen? Hur påverkas flora och fauna när naturmark tas i anspråk? Anser att kommunen har två alternativ. 1. Ta fram ett planförslag som visar större respekt för platsen, naturen och skalan. 2. Gör en översyn av den fördjupade översiktsplanen. Det finns ett stort antal detaljplaner i Kyhl och om småskalig utveckling får fortsätta riskeras helheten och värdena. Sönderexploatering är inte önskvärt i Kyhl.

Kommentar: Kommunstyrelsen beslutade 2011-05-09 att medge upprättande av detaljplan för planprövning. 2013-04-17 godkändes planen för samråd. Detaljplanhandlingarna är upprättade av en extern plankonsult. Handlingarna är godkända av kommunen. Planförslaget redovisar plankartan (förslaget) och gällande detaljplankarta för jämförelse. Skalan i ritningshuvudet gäller. Strandskyddsområde gränsar till gällande detaljplan. Kvartersmarken öster om befintligt bostadshus bedöms kunna utökas för att ge möjlighet till större trädgårdsrum och eventuell omdisponering av byggnad. För tomtstorlekar vid Kyhl Strandväg anger gällande detaljplan från 1974 att tomtplats inte får ges mindre areal än 800 kvm men att mindre areal kan medges. Det är varierande tomtstorlekar i området. Exempel på tomtareor är ca 1000 kvm för Borrby 288:5 och ca 585 kvm för Borrby 288:9. Inom Borrby 43:35 föreslås två nya tomter och en tomt för område med befintlig bostad och sidobyggnad. Tomtarean för de två nya tomterna blir ca 770 kvm vardera. Föreslagen tomtstrukturen bedöms som rimlig i sammanhanget. Tomtarean för Borrby 43:40 är ca 810 kvm. För bostadshuset inom Borrby 43:35 beviljades 1970 bygglov för nybyggnad av enbostadshus för källarmästaren, för familjen som bedrev restaurangrörelsen. Den befintliga byggnadsarean för bostadshuset och sidobyggnad är ca 225 kvm. Största byggnadsarea är angiven till 240 kvm vilket bedöms som lämpligt. För byggnadshöjd vid Kyhls Strandväg anger detaljplanen från 1974 största höjd 4 meter. Planförslaget anger 3,5 meter vilket bedöms som lämpligt. (Byggnadshöjd räknas från markens medelnivå till skärningen mellan fasadplanet och ett plan med 45 graders lutning inöver byggnaden, över byggnadens tak.)

Planbestämmelser ses över för förtydligande. Befintlig byggnad i söder, byggnaden med långsida mot havet, är en tvåvåningsbyggnad. Gällande detaljplan från 1990 medger två våningar inom området. Planförslaget innebär mindre volymer än gällande detaljplan. Bedömningen är att två våningar inom delar av byggrättsområdena är acceptabelt. Förslaget innebär omDisposition avseende användning av mark för trafik och parkering. Upplägget för allmän platsmark och kvartersmark bedöms som lämpligt. Både planförslaget och gällande detaljplan anger parkering i västra delen av planområdet. Vändplats behövs för trafiksäkra trafikrörelser. Riksintresseområde sträcker sig upp till kustvägen och omfattar hela fritidshusområdet med bostadstomter, vägar och naturområde. Planområdets upplägg innebär fortsatt tillgänglighet till angränsande naturområden – skog, strand och hav. Föreslagen planstruktur förhåller sig till platsens och omgivningens förutsättningar och värden. Höjdnivån för kvartersmarken i förhållande till havsnivån innebär att kvartersmarken inte beräknas komma att påverkas av negativa konsekvenser avseende högvatten och erosion. Flora och fauna bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Bedömningen är det inte behöver genomföras en fördjupad översiktsplanprocess inför en detaljplanprövning av området.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås besluta att godkänna denna samrådsredogörelse.

Simrishamn 2013-10-10

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN **Planenheten**

Eva Ferlinger
Planarkitekt



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Borrby 43:35, 43:40 och del av 299:1, Simrishamns kommun, Skåne län

Dnr ks 2011/106, sbn 2015/217

UTLÅTANDE

Planärendet handläggs enligt plan- och bygglagens bestämmelser om normalt planförfarande, plan- och bygglagen 1987 - 5 kap, detaljplaner.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2015-04-16 § 48 att godkänna detaljplanen för utställning.

Förslag till detaljplan har varit utställt under tiden 15 juni–31 juli 2015.

Planförslaget har remitterats till myndigheter, kommunala förvaltningar och sakägare.

Planhandlingarna har varit tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen, stadshuset, biblioteket i Simrishamn samt på kommunens hemsida.

Kungörelse har införts 2015-06-13 i Ystads Allehanda.

Sammanfattning av inkomna synpunkter på planförslaget

Länsstyrelsen (2015-07-03): Länsstyrelsen har inga synpunkter.

Lantmäteriet (2015-06-23): Borrby ga:12s utbredning bör klarläggas för att kunna se vilka fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för ett genomförande. Om Borrby ga:12 går ända fram till allmänna vägen så krävs det att den upphävs inom området för att B-området ska kunna tas i anspråk. Upphävande sker genom en anläggningsförrättning då det kan bli aktuellt med ersättningar till delägare i gemensamhetsanläggningen. Omfattar den allmänna vägen som Trafikverket är huvudman för även vändplanen? Om inte behöver det bildas en gemensamhetsanläggning för skötsel av vändplanen. Det bör framgå att området allmän plats Natur ska förvaltas av en gemensamhetsanläggning då det är enskilt huvudmannaskap. Vilka ska parkera inom område för allmän parkering? Det bör framgå att ersättning ska betalas för det område som ska upplåtas till förmån för ny gemensamhetsanläggning och att Borrby 299:1 blir belastad av en sådan anläggning.



Kommentar: Ga:12s utbredning får klarläggas i samband med förrättning för fastighetsbildning. Översyn av ga:12 behöver genomföras så att andelstal balanseras i förhållande till berörda fastigheter. Fråga om ansvar, nytta och delaktighet avseende allmän platsmark gata och natur får prövas i anläggningsförrättning för gemensamhetsanläggning. Parkeringen inom naturområdet får användas av alla eftersom allmän platsmark oavsett huvudmannaskap ska vara tillgänglig för allmänheten. En mindre del av Borrby 299:1 ingår i planen eftersom planavgränsningen är samma i gällande plan och förslag till ny plan.

Trafikverket (2015-06-26): Planen förutsätter en förändring av den statliga vägen 1514. Vägen saknar idag funktion i det statliga vägnätet. Den har karaktären av matargata till de närbelägna fastigheterna. Trafikverket föreslår och förutsätter därför att kommunen eller samfällighetsföreningen inkommer med en ansökan till Trafikverket om att överta väghållansvaret och att detta skrivs in i genomförandebeskrivningen.

Kommentar: Vägen ingår i det allmänna vägnätet och Trafikverket är väghållare. Planens upplägg för markanvändning och områdets användning i stort innebär att det kan vara rimligt att pröva fråga om väghållansvar. Frågan kan hanteras vid omprövning av Borrby ga:12 eller vid nybildande av gemensamhetsanläggning. Genomförandebeskrivningen redovisar nuläget och tillvägagångssätt vid bildande av gemensamhetsanläggning.

E.ON Elnät Sverige (2015-07-01): Noterar att ett u-område utlagts inom kvartersmark i plankartans södra del. För att planen ska kunna genomföras krävs flytt av delar av E.ON Elnäts hög- och lågspänningskablar. Flyttkostnader betalas av den som så begär och det är viktigt att kontakt tas tidigt för samråd kring tillvägagångssätt.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras med redovisning om att fastighetsägaren till Borrby 43:35 svarar för flyttkostnader av elkablar.

Ystad-Österlenregionens miljöförbund (2015-06-29): Anser att en fördjupad markundersökning ska utföras för att avgränsa påträffande föroreningar i djup- och sidled. Den fördjupade undersökningen ligger sedan som grund till omfattning för kommande sanering där målet är att uppnå riktvärden för känslig markanvändning. Ett stort antal bilar har stått uppställda under längre tid, varav vissa på ej hårdgjorda ytor, samtidigt som det varit oklart om även mindre verkstadsarbeten gjorts. Markundersökningen visar att det ytligt i tre av fem provpunkter förekommer oljerelaterade föroreningar. Dessa behöver avgränsas innan en sanering utförs. Det är positivt ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt att planbestämmelse anger att bygglov inte får ges förrän markföroreningar är avhjälpna.



Kommentar: Den miljötekniska markundersökningen anger att det föreligger behov av avhjälpande åtgärder avseende föroreningar. I undersökningen rekommenderas att ytterligare provtagning genomförs och det föreslås att en miljökontrollant bör närvara vid saneringsarbetet. Det noteras avslutningsvis i undersökningen att det är tillsynsmyndigheten som fattar avgörande beslut. Samhällsbyggnadsförvaltningens slutsats blir att en fördjupad markundersökning bedöms vara behövlig som underlag inför sanering.

Myndighetsnämnden (2015-08-13): Största gavelbredd fem meter bör tas bort. I övrigt inget att invända.

Kommentar: Planbestämmelsen reglerar gavelbredd inom område som får bebyggas med uthus och garage. Bestämmelsen kvarstår.

Kultur- och fritidsnämnden (2015-08-27): Inget att erinra.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, VA-enheten (2015-07-09): Tillkommande fastigheter kan anslutas till kommunalt vatten och spillvatten. Inga byggnader får uppföras över kommunala VA-ledningar. För övrigt inget att tillägga.

Kommentar: Planen anger ledningsområdet som u-område och som mark där byggnader inte får uppföras.

Kyhls Södra vägsamfällighetsförening (2015-07-30): Kyhls södra samfällighetsförening GA:12 ställer sig generellt positiv till planen. Föreningen betonar vikten av att allmänheten ska beredas tillgång/gångväg till stranden genom planområdet via lokalgatan och mellan restaurangbyggnader och bostadshus. Var kommer gränsen mellan allmän väg och vägsamfällighet att dras? Frågan är viktig med tanke på kommande ansvarsfördelning. Har idag access till sina fastigheter. Understryker att den nya planen ska ge samma eller bättre access till fastigheterna.

Kommentar: Planens upplägg med allmän platsmark genom planområdet ger tillgänglighet till strandområdet. Trafikverket har efterlyst ändring av väghållaransvar. Bedömningen är att det är rimligt att pröva fråga om väghållaransvar för Kyhls Strandväg. Frågan kan hanteras vid omprövning av Borrby ga:12 eller vid nybildande av gemensamhetsanläggning. Planförslagets område för allmän platsmark gata har koppling till planlagd gatemark i nordväst och sydväst.



Håkan Möller, Borrby 288:5, (2015-07-29): Synpunkter i tidigare samrådsyttrande kvarstår, återoppar yttrandet på samtliga punkter. Enligt den lagstiftning kommunen har att följa får inte enskilda intressen gynnas. Kommunen ska tillgodose allmänna intressen. Bedömer att kommunen gynnar enskilda intressen om planförslaget genomförs, detta med hänvisning till att kommunen skriver att kvartersmarken öster om befintligt bostadshus bedöms kunna utökas. Menas, med avseende på denna kommunala bedömning, att samtliga ägare av allmän platsmark torde erhålla rätten att utöka sin tomtmark. Ifrågasätter om det är ett särskilt skäl för kommunen att upphäva strandskydd för att en enskild ska få möjlighet till en större trädgård samt till att få uppföra ett bostadshus på 240 kvm. Varför anges dels att strandskydd gränsar till gällande detaljplan och dels att strandskydd återinträder för borttaget naturområde? Vet inte kommunen vilka regler som gäller? Är skeptisk till formuleringen parkering får finnas, ska det finnas parkering eller inte? Det har periodvis varit parkerade fordon på för många platser under allt för lång tid. Det krävs vändytor för att vända fordon och ytor för angöring. Var ska boende i tvåvåningshuset angöra och vända? Hur ska sopbil och större fordon vända? Syftet med planen beskrivs olika i planbeskrivningen och i kungörelsen. Påpekar att grundkartan är äldre än de enligt lagen tillåtna tre månaderna.

Kommentar: Kvartersmark för bostadsändamål är utökad mot sydöst i jämförelse med kvartersområde för handel i gällande detaljplan. Den gällande detaljplanen från 1990 anger ett förhållandevis smalt kvartersmarksområde sydöst om bostadshuset. En utökning bedöms som acceptabelt utifrån markområdets karaktär. I senare detaljplaner för området Kyhl Mälarhusen har allmän platsmark upphävts för att strandskydd ska införas eftersom strandskydd innebär ett starkare skydd för naturvärden. I planförslaget redovisas en sådan ändring för östra delen av Borrby 43:35. Länsstyrelsen har 2016-05-11 beslutat om utvidgade strandskyddsområden inom Simrishamns kommun, beslutet anger fast strandskydd för område öster om Borrby 43:35. (Ett motiv till Länsstyrelsens översyn var det automatisk återinträdande strandskyddet.) Formuleringar om strandskydd får kvarstå. Parkering anges för område inom allmän platsmark och inom kvartersmarksområde i söder. Planen anger allmän platsmark för gata med vändplats. Planbeskrivningen redovisar den planerade ändrade användningen. Kungörelsen redovisar detsamma utifrån plankarta och bestämmelser. Som underlag för en detaljplan ska det finnas en grundkarta som ska redovisa faktiska förutsättningar. Grundkartan i utställningshandlingens plankarta visar planområdets förhållanden som innehållsmässigt är detsamma då som nu. Inför antagande ska fastighetsinformationen vara aktuell. Grundkartan och fastighetsförteckningen uppdateras inför antagandeskedet. Berörda fastighetsägare informeras inför antagandeprovningen.



Samhällsbyggnadsförvaltningens redovisning och bedömning:

Fråga om ändrade planförutsättningar för planområdet har prövats genom normalt planförfarande med samråd och utställning. Planförslaget innebär ändring från handelsändamål till huvudsakligen bostadsändamål, ändring av område och gränsläge för allmän platsmark och kvartersmark samt upphävande av allmän platsmark för införande av strandskydd. Bedömningen är att allmänna och enskilda intressen har avvägts på ett lämpligt sätt och att planprocessen har resulterat i slutsatsen att planen kan genomföras.

Planhandlingarna revideras enligt följande:

Plangränsen justeras avseende område inom Borrby 299:1 så att planområde och avgränsning överensstämmer helt med planområde i gällande plan.

Genomförandebeskrivningen kompletteras avseende kostnadsansvar angående teknisk försörjning-el.

Revideringarna betraktas som redaktionella.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås godkänna detta utlåtande och övriga antagandehandlingar tillhörande detaljplan för Borrby 43:35, 43:40 och del av 299:1 samt besluta att överlämna detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande.

2016-12-20

SAMHÄLLSBYGGNADFÖRVALTNINGEN
Plan- och bygglovsenheten

Eva Ferlinger
Planarkitekt



FASTIGHETSFÖRTECKNING

2013-05-13, rev 2015-06-03, 2017-01-23

Dnr ks 2011/106, sbn 2015/217

Detaljplan för Borrby 43:35, 43:40 och del av 299:1, Simrishamns kommun, Skåne län

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

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

BORRBY 43:35	KB SILVERPENNINGEN SÖDRA VIKTORIAGATAN 42 411 30 GÖTEBORG
BORRBY 43:40	NILSSON, CILLUF EMILIA MÖLLEKROKEN 7 272 38 BRANTEVIK
BORRBY 299:1	ESBJÖRNSSON, PER UNO INGMAR GRÖNEBJER 1 276 35 BORRBY

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

BORRBY 14:11	BENGTSSON, GÖRAN SKANSGATAN 6 271 43 YSTAD
BORRBY 14:34	RAGNARSSON NILSSON, BRITT-INGER TAMBURINVÄGEN 5 245 42 STAFFANSTORP
BORRBY 14:36	OLSSON, ELISABET FRU THALES VÄG 5 272 97 GÄRSNÄS
BORRBY 15:7	JÖNSSON, ANNA-LENA JÖNSSON, LEIF HENRY TUNBY MARIETORP 273 98 SMEDSTORP

BORRBY 15:9 MARTINSSON, LENA INGA-BRITT
LJUNG 977
264 53 LJUNGBYHED

 NILSSON, KJELL CHRISTER
PRENNEGATAN 2 H LGH 1001
223 53 LUND

BORRBY 15:10 BRINK, KARNA GUDRUN ELISABETH
VITLÖKSGATAN 22
271 54 YSTAD

 PERSSON, ALF HANS-ERIK
KÖPMANGATAN 36
276 30 BORRBY

 PERSSON, JOHN EMIL HENRY
FRIDHEMSGATAN 22
276 30 BORRBY

BORRBY 15:11 JÖNSSON, ANNA-LENA
TUNBY MARIETORP
273 98 SMEDSTORP

BORRBY 21:4 WÅHLIN, GUN ANN-LOUISE
WÅHLIN, ALF BO-INGE
HALLADALSVÄGEN 8
276 50 HAMMENHÖG

BORRBY 21:5 SVENSSON, LENA ANITA ELISABET
BJÖRKEBO 1
276 35 BORRBY

BORRBY 21:6 BENGTTSSON, IDA MARIA
POPPELHAGA SPISSAVÄGEN 33-14
275 67 VOLLSJÖ

 SVENSSON, JOHAN MAGNUS
KLIPPERGATAN 16 LGH 1305
211 75 MALMÖ

 SVENSSON, LARS MARTIN
KILIAN ZOLLSGATAN 30 B LGH 1601
217 56 MALMÖ

BORRBY 288:1	ODGAARD, LARS Ingen adressuppgift	Lagfaren ägare
	ODGAARDS DÖDSBO, SVEN ERIK ROSLINS VÄG 5 A 217 55 MALMÖ	Taxerad ägare
BORRBY 288:2	KILE, KARIN BIRGER SJÖBERGS GATA 43 256 54 RAMLÖSA	
	SCHMIDT, KERSTIN MARGARETA SALVIAGATAN 34 253 75 HELSINGBORG	
BORRBY 288:3	CHRISTENSSON, BIRGITTA KYHLS STRANDVÄG 26 276 37 BORRBY	
BORRBY 288:4	SE BORRBY 288:2	
BORRBY 288:5	MÖLLER, ANDERS HÅKAN LILLEVÅNGSGATAN 3 272 32 SIMRISHAMN	
BORRBY 288:6	LAST, SABINE MATTSSON, KJELL KYHLS STRANDVÄG 5 276 37 BORRBY	
BORRBY 288:7	BARRBORN, LARS EVERT CHRISTOFFER SOLKORSET 2 A 272 37 SIMRISHAMN	
BORRBY 288:8	ASSARSSON, BENGT MIKAEL JÖRGEN EKEGATAN 64 272 39 SIMRISHAMN	
	ASSARSSON, ELNA ANITA ASSARSSON, BENGT ÅKE KLOCKAREGÅRDEN 1 276 35 BORRBY	
BORRBY 288:9	SE BORRBY 288:2	

BORRBY 299:1	ESBJÖRNSSON, PER UNO INGMAR GRÖNEBJER 1 276 35 BORRBY	
BORRBY 299:2	ESBJÖRNSSON, INGRID ANNA-GRETA REPSLAGAREGATAN 35 686 31 SUNNE	
	ESBJÖRNSSON, PER UNO INGMAR GRÖNEBJER 1 276 35 BORRBY	
BORRBY 321:1	SIMRISHAMNS KOMMUN 272 80 SIMRISHAMN	
BORRBY S:35	Borrby 7:1 och 62:1 underrättas som delägare	Ändamål: Sjösvalpet
BORRBY 7:1	BORRBY-ÖSTRA HOBY FÖRSAMLING PASTORSEXPEDITIONEN 276 30 BORRBY	
BORRBY 62:1	BRINTE, HENRIK BORRBY KUNGSGÅRD 276 35 BORRBY	
BORRBY GA:12	KYHLS SÖDRA SAMFÄLLIGHETSFÖRENING BJÖRKEBO 276 35 BORRBY	Ändamål: Väg med vänd- utrymme, friytor

Uppgifterna är hämtade från FAST TEKIS FIR fastighetsinformation.

Eva Ferlinger
Planarkitekt
Samhällsbyggnadsförvaltningen