

Detaljplan för del av Hoby 16:3 i Örnahusen, Simrishamns kommun, Kristianstads län

KOPIA

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta 1:1000
 Planbeskrivning 1996-01-21
 Genomförandebeskrivning 1996-01-21
 Fastighetsförteckning 1996-01-11, kompl. 1996-02-08
 Grundkarta februari 1996

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att ge möjlighet till byggande av 2 st bostadshus på fastigheten Hoby 16:3 längs den gamla bygatan i Örnahusen vid Risteören.

PLANDATA

Planområdet ligger i Örnahusen strax söder om Skillinge, mellan väg 500 och havet.

Planområdets areal är c:a 3.000 kvm stort.

Planområdet har en ägare.

ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH FÖRORDNANDEN

Fastigheten Hoby 16:3 ligger inom planområdet för "Fördjupad översiktsplan för Skillingeområdet", och föreslås i denna som lämplig plats för förtätning av bebyggelsen.

För området finns förordnande enligt 15 § NVL, strandskydd, vilket föreslås upphävas för planområdet.

För området gäller riksintresse för turism och rörligt friluftsliv enligt 3 kap 1,2 §§ NRL.

DETALJPLANER M M

Inga detaljplaner finns i området.

Byggnadsnämnden beslöt 1995-05-23, som svar på förhandsbesked att få bebygga två tomter, att detaljplan får upprättas.

Ett planprogram daterat 1995-08-07 har varit föremål för samråd med kommunens förvaltningar och länsstyrelsen, och en sammanfattning av inkomna synpunkter redovisas här.

Länsstyrelsen:

Man erinrar om att frågan om upphävande av gällande strandskyddsförordnande prövas i anslutning till planarbetet.

Vägverket:

Vill att utfartsförbud mot väg 500 ska markeras på kartan. Man anser att vägtrafikbullret inte är något problem om tomtgränsen läggs c:a 20 meter från vägmitt.

Miljö- och hälsoskyddskontoret:

Har ingen erinran under förutsättning att bostadshusen ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

M9

Tekniska kontoret:

Vill att ett c:a 5 meter brett område längs väg 500 undantas för den framtida gång- och cykelvägen mellan Skillinge och Mälarhusen.

I planprogrammets text bör anges att kommunalt vatten och avlopp finns i enskilda vägen utmed fastighetens södra gräns samt att dagvatten ska tas omhand på tomtmark.

Byggnadsnämnden beslöt 1995-11-09 att godkänna planprogrammet som underlag för upprättande av detaljplan med beaktande av inkomna yttranden.

NATUR

Planområdet är idag åkermark.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Geoteknisk undersökning är ej gjord, men marken är sandig och bör inte ge några grundläggningsproblem. Radonmätning är ej utförd.

BEBYGGELSE

Planområdet ligger vid bygatan i Örnahusen vid Risteören, där 10 hus ligger samlat längs ett sammanhängande gatusystem. Enligt den fördjupade övesiktsplanen är området av kulturhistoriskt intresse, varför all om- och tillbyggnad måste ske varsamt och nya byggnader anpassas till miljön. Befintliga byggnader är till större delen gammal fiskelägesbebyggelse av typen smala, låga längor. Ett par undantag med något modernare hus med kvadratisk planform finns också.

Den nya bebyggelsen ska vara av typen smal och lång låg länga med putsad fasad och tegel på taket. Planbestämmelserna ger detaljerade föreskrifter om utformningen. Takkupor tillåts i begränsad omfattning, dock ska de vara smala, av "enfackstypen".

GATOR OCH TRAFIK

Infart till området från väg 500 går via den enskilda vägen sydväst om planområdet. Inga ytterligare utfarter till väg 500 får anläggas. Vägarna i området föreslås användas i befintligt skick, dock är planområdet begränsat så, att en breddning av befintliga vägar ska kunna göras i framtiden.

Närmast väg 500 lämnas en frizon för den planerade cykelvägen mellan Skillinge och Mälarhusen.

Vägbullret från väg 500 bedöms idag inte vara något problem om bebyggelsen/uteplats ligger mer än 20 meter från vägmitt. Bebyggelsen föreslås placeras närmast bygatan i sydost, så att hus/uteplats hamnar c:a 50 meter från vägmitt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Kommunalt vatten och avlopp finns i "bygatan" sydost om planområdet, där anslutning kan ske. Dagvatten ska infiltreras på tomtmark.

Sydkraft har en luftledning som idag korsar den föreslagna södra tomten. Luftledningen måste, för att bebyggelse ska kunna ske, kablifieras och läggas utanför tomtgräns.

Simrishamn 1996-01-21


Björn Ask
arkitekt

Detaljplan för del av Hoby 16:3 i Örnahusen, Simrishamns kommun, Kristianstads län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLÄGGNING

Planen handläggs enligt reglerna för enkelt planförfarande, då stöd för bebyggelsen finns i den fördjupade översiktsplanen.

TIDPLAN

För planprocessen beräknas följande tidplan:

BN godkännande av planprogram november 1995
BN godkännande av samrådshandlingar december 1995
Samråd februari-mars 1996
BN antagande april 1996
Laga kraft maj 1996

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden slutar 10 år efter planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

De nya tomterna bildas genom avstyckning från Hoby 16:3. De delar som "reserverats" för framtida breddning av vägarna avses också ingå i avstyckningen. Vid eventuell breddning av vägarna ska denna mark avstås utan ersättning till samfälligheten. Marken som reserverats för cykelvägen ska ligga kvar på fastigheten 16:3.

EKONOMISKA FRÅGOR

Omläggning av den elektriska luftledningen ska bekostas av ägaren till fastigheten Hoby 16:3.

HUVUDMAN

Kommunen är ej huvudman för allmän platsmark.

Simrishamn 1996-01-21



Björn Ask
arkitekt

Dnr 96 818

GRUNDKARTA

över

HOBY 16:3 m fl

i Simrishamns kommun och Kristianstads län

Upprättad i februari 1996 av

Villy Wadbro
Villy Wadbro
Ingenjör

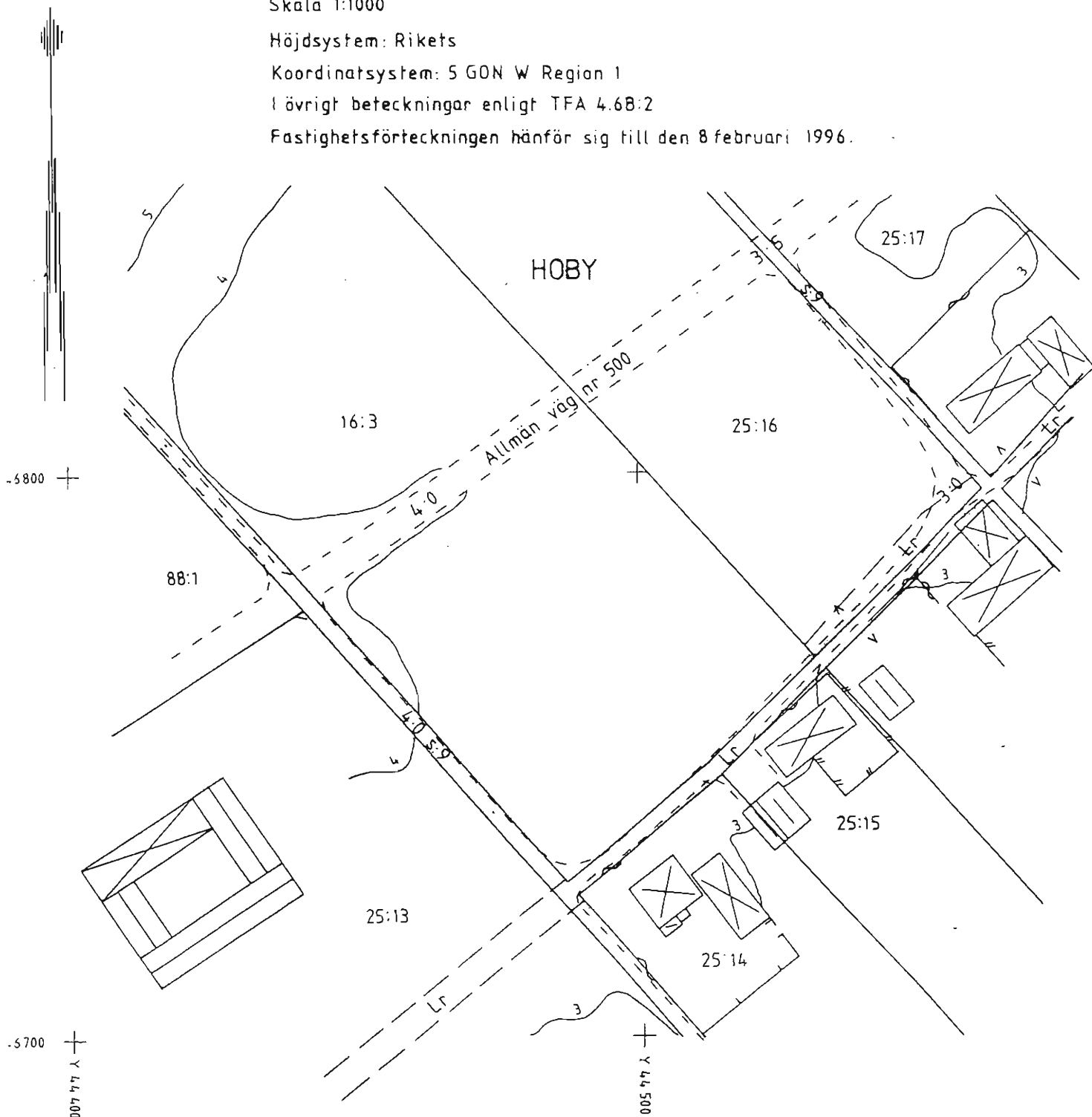
Skala 1:1000

Höjdsystem: Rikets

Koordinatsystem: 5 GON W Region 1

Övrigt beteckningar enligt TFA 4.6B:2

Fastighetsförteckningen hänför sig till den 8 februari 1996.



Fastighetsförteckning över HOBY 16:3 m fl fastigheter,
Simrishamns kommun.

Fastigheter

Beteckning på grundkartan	Fastighetsägare, adress	Anm
---------------------------	-------------------------	-----

Hoby

16:3	Per Mårtensson Ö Hoby 16 276 36 BORRBY	
25:13	Gertrud Serner-Petrén Banérgatan 3, 3 tr 114 56 STOCKHOLM	
25:14	Ronald Eriksson Stora Köpinge 36 270 22 KÖPINGEBRO	1/2
	Irene Eriksson Stora Köpinge 19 270 22 KÖPINGEBRO	1/2
25:15	John Fredrik Persson Clary Judit Persson Hoby 25 276 36 BORRBY	1/2 1/2
25:16	Kerstin Bäckmark Hoby 25, Örnahusen 276 36 BORRBY	

Samfälligheter

Fastighet	Deläggande fastigheter	Anm
Hoby s:9	Ändamål: Vägar Flera fastigheter med skilda ägare, däribland Hoby 16:3, 25:14 Ägare: se ovan	

Rättigheter

Belastad fastighet	Rättigheter	Rättighets- havare
--------------------	-------------	-----------------------

Hoby

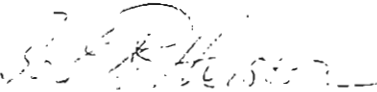
25:13	Ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar	Simrishamns kommun
-------	--	-----------------------

1996-01-11

Dnr 96 737

25:16	Ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar	Simrishamns kommun
s:9	Ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar	Simrishamns kommun

Simrishamn 1996-01-18



Bo Pettersson

KOMPLETTERING


1996-02-08

Dnr FLE 96 737

Fastighetsförteckningen har kompletterats med

Hoby 25:17	Ägare: Birgit Casselbrant V Allén 3 181 62 LIDINGÖ	
Hoby 88:1	Ägare: Krister Persson Ingrid Persson Ö Hoby 88 276 36 BORRBY	1/2 1/2

Simrishamn 1996-02-08



Bo Pettersson



Särskilt utlåtande

Detaljplan för del av Hoby 16:3 i Örnahusen, Simrishamns kommun, Kristianstads län

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

Förslaget till detaljplan har varit föremål för samråd under mars 1996.

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

Under samrådstiden har följande godkänt planförslaget:

Telia(1996-02-27)

Tekniska kontoret(1996-03-01)

Gertrud Serner-Petrén(1996-03-11)

Räddningstjänsten(1996-03-13)

Birgit Casselbraut(1996-03-19)

Kommunstyrelsens arbetsutskott(1996-03-19)

Roland och Irene Eriksson(1996-03-06)

Sydkraft(1996-03-05)

Länsstyrelsen framför i yttrande 1996-03-07 att plankartan förutsätts revideras så att in- och utfart inte medges i kvartersgränsen mot väg 500. Vidare erinras om att frågan om upphävande av gällande strandskydd sförordnande får provas i anslutning till att planen antas efter särskild ansökan.

Kommentar: Plankartan kompletteras med förbud mot in- och utfart enligt länsstyrelsens yttrande. Särskild ansökan om upphävande av strandskydd inlämnas till länsstyrelsen.

Följande har begärt betänketid:

Krister Persson(1996-03-06)

Clary Persson(1996-03-04)

Kerstin Bäckmark(1996-03-05)

Kulturmämnden(1996-03-06)

Clary Persson framför i yttrande (1996-03-13) att ingen utfart medges mot bygatan i sydost, att gatubelysningen på bygatan inte får försämrans samt att ingen företagsverksamhet får förekomma i fastigheterna.

Kommentar: Detaljplanen anger utfart mot bygatan för den övre av de två tomterna, medan den nedre kan ha utfart över den sydvästra gränsen. Detaljplanen reglerar inte beyningsförhållanden på bygatan. Detaljplanen anger att fastigheterna skall användas för bostadsändamål.

Postadress	Faxnummer	Telefon	Postgiro	Bankgiro
272 80 Simrishamn	0414-170 00	0414-19 000	11 16 20 - 1	991 - 1819

Kerstin Bäckmark framför(1996-03-12) följande synpunkter - godkänner inte uthus närmare gräns än 5 meter, begär tydligare redovisning av placering av utfarter, önskar aktsamhet om befintliga äldre tallar i planområdets sydöstra del, ifrågasätter gång- och cykelväg längs väg 500 och undrar varför man blev tillfrågad i första skedet när nämnden inte brytt sig om framförda synpunkter.

Kommentar: Detaljplanen medger att huvudbyggnad placeras 4.0 meter från tomtgräns mot Hoby 25:16. Uthus kan få placeras närmare gräns än 4.5 meter efter hörande av granne. Detaljplanen föreslås ändras så att en fyra meter bred remsa mot Hoby 25:16 inte får bebyggas. Befintliga tallar bör i möjligaste mån sparas. Planområdets avgränsning möjliggör eventuell framtida utbyggnad av gång- och cykelväg. Den fortsatta sträckningen genom Örnahusen har inte närmare studerats. Frågan om bebyggelse av nu aktuellt markområde har prövats i den fördjupade översiktsplanen för Skillinge. Planärendet startade med anledning av en begäran om förhandsbesked.

Krister och Ingrid Persson(1996-03-21) önskar att området ej bebyggas. Hänvisar till tidigare skrivelse daterad 1995-05-03.

Kommentar: Frågan om bebyggelse på nu aktuell del av Hoby 16:3 har prövats i den fördjupade översiktsplanen för Skillinge. Med den utformning detaljplanen har bör nu föreslagna bebyggelse kunna godtagas.

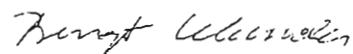
Detaljplanen föreslås ändras vad avser utfartsförbud mot väg 500 och del av tillfartsvägen i sydväst samt ett fyra meter brett område som inte får bebyggas i gräns mot Hoby 25:16.

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Krister och Ingrid Persson
Clary Persson
Kerstin Bäckmark

Byggnadsnämnden föreslås anta detaljplan för del av Hoby 16:3 i Örnahusen, Simrishamns kommun, Kristianstads län upprättad 1996-01-21 och reviderad 1996-03-00.

STADSARKITEKTKONTORET



Bengt Celander
stadsarkitekt