



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2009-01-07

www.simrishamn.se

1 (1)

15

## LAGA KRAFT

Dnr 2008/660

### Laga kraftbesked rörande detaljplan för Stiby 1:106 i Gärsnäs, Simrishamns kommun, Skåne län

---

Samhällsbyggnadsnämnden antog 2008-11-18 detaljplan för Stiby 1:106 i Gärsnäs, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen har 2008-12-15 med stöd av 12 kap 2 § plan- och bygglagen beslutat att prövning av kommunens beslut inte skall ske enligt 12 kap 1 § samma lag.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut har vunnit laga kraft 2008-12-19

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

*Eva Ferlinger*  
Planarkitekt

Kopia till: Länsstyrelsen  
Lantmäteriet

# ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Stiby 1:106 i Gärsnäs, Simrishamns kommun, Skåne län

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser 2008-07-30, rev 2008-10-29  
Denna planbeskrivning 2008-07-30, rev 2008-10-29  
Genomförandebeskrivning 2008-07-30, rev 2008-10-29  
Särskilt utlåtande, 2008-10-29  
Fastighetsförteckning 2008-09-01

### BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2008-04-09 § 133 att Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att snarast genom fastighetsmäklare påbörja en försäljning av fd kommunalhuset i Gärsnäs samt redovisa förslag till köpeavtal för försäljningen.

Men anledning härav begär Samhällsbyggnadsförvaltningen detaljplaneändring avseende fastigheten Stiby 1:106. Fastigheten är idag detaljplanerad för allmänt ändamål och begäran avser detaljplaneändring till bostäder och centrumbebyggelse.

Beslut om upprättande av detaljplan togs av samhällsbyggnadsnämnden 2008-05-20.

### SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra enskilt nyttjande av det före detta kommunhuset. Gällande detaljplan anger allmänt ändamål.

### MILJÖPÅVERKAN

Genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken, varför behov av särskild miljöbedömning inte föreligger.

### PLANDATA

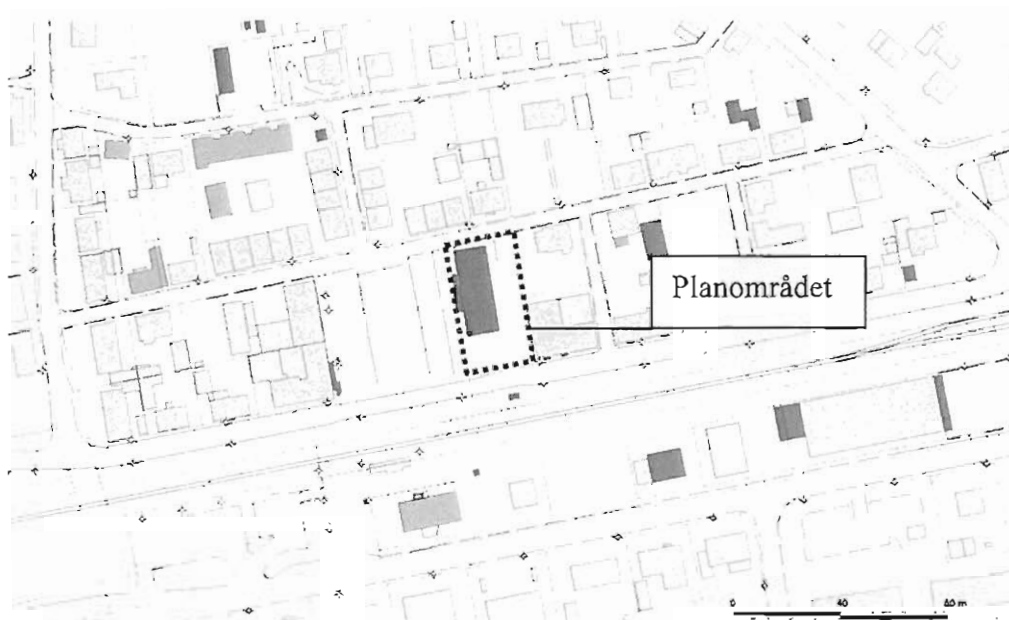


Bild 1 - Planområdet

Planområdet ligger centralt i Gärsnäs. Planområdet omfattar endast fastigheten Stiby 1:106 (se bild 1) vilken är i kommunalt ägo.

Planområdets areal är ca 0,12 ha.

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för enkelt planförfarande.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

<b>Detaljplaner</b>	Gällande detaljplanen (laga kraft 1969-06-17) anger kvarteret för allmänt ändamål samt park/plantering i områdets södra och östra del.
<b>Riksintressena</b>	Planområdet berörs inte av förordnanden eller riksintressen.  Planområdet anses vara en värdefull kulturmiljö samt kulturstråk med avseende på karaktären av stationssamhälle och det gamla Malmö – Simrishamn järnväg som passerade genom samhället.
<b>Planmedgivanden</b>	Beslut om upprättande av detaljplan togs av samhällsbyggnadsnämnden 2008-05-20.

## PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

<b>Markanvändning</b>	Fastigheten består av en huvudbyggnad, vilken idag används som KOMVUX lokaler. Delen av fastigheten framför huvudbyggnaden utgörs av en gång- och cykelbana. Fastigheten omgärdas i söder och öster av trädgård.
<b>Befintliga byggnader</b>	Byggnadsbeståndet på fastigheten utgörs av en tegelbyggnad, det fd. Kommunhuset. Byggnaden är ca 30 meter lång med en gavel bredd på ca 12 meter. Byggnaden är i två våningar med en takvinkel mellan 18 – 20 grader.  Byggnaden uppfördes under 1950-talet och representera tidstypisk arkitektur, både till fasad- och takmaterial, fönstersättning, skala samt en tydlig och prydlig entré.
<b>Arkeologi</b>	Kända fornlämningar finns inte registrerade inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbete ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.
<b>Geoteknik</b>	En geoteknisk undersökning av planområdet har ej genomförts. Dock bedöms område som lämpligt för bostäder och centrumbebyggelse.
<b>Trafik</b>	Fastigheten nås via Torggatan i norr och Storgatan i söder. Både dessa gator har karaktären av lokalgata. Större trafikleder finns ca 100 meter från planområdet.  Parkering sker idag på torget framför det f.d. kommunhuset.

Riksväg 11 är en primär transportled för farligt gods. Avståndet till planområdet är över 100 meter. Transporterna bedöms därmed inte påverka planområdet negativt med hänsyn till medborgares hälsa och säkerhet.

Fastigheten ligger ca 15 meter från Ystadbanan. Den befintliga byggnaden på fastigheten ligger ca 35 meter från järnvägsspåren. Spåren används endast för persontrafik mellan Simrishamn – Ystad – Malmö och antal avgångar under nattetid (06-22) varierar mellan 4-7 beroende på veckodag. Ystadbanan är av riksintresse för järnväg.

<b>Kollektivtrafik</b>	Goda kollektivtrafikförbindelse finns med både närhet till pendeltåg och bussförbindelser. Avståndet till Gärsnäs station är ca 50 meter.
<b>Gång- och cykeltrafik</b>	Väl utbyggd gång- och cykelnät finns i anslutning till planområdet.
<b>Tillgänglighet</b>	Ramp finns vid huvudentrén. Vid ändring av befintlig byggnad skall ökad tillgänglighet eftersträvas.
<b>Service</b>	Kommersiell service finns i närheten av planområdet.
<b>Tekniska försörjning</b>	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet för dricksvatten och dag- och spillvatten.
<b>El</b>	E.On ansvarar för elförsörjningen
<b>Störningar</b>	Störningar kan förekomma i form av buller och vibrationer från närliggande järnväg. Dock bedöms störningsrisken som minimal men hänsyn till antal avgångar under nattetid.  Planområdet gränsar till Torg- och Storgatan. Trafik på dessa gator bedöms dock inte vara en betydande störningskälla.

## DETALJPLANENS INNEHÅLL OCH UTFORMNING

**Bebyggelse** Avsikten är att möjliggöra en utökad användning av det fd. kommunhuset för bostäder och centrum bebyggelse. Genom att ändra planbestämmelsen för området från *allmänt ändamål* till *bostäder och centrum* möjliggörs användningar såsom bostäder, handel, kontor, kulturverksamhet, restauranger, hotell eller dylikt.

Byggrätten begränsas till den befintliga byggnadens storlek.

Tillåten högsta nockhöjd är 8,5 meter

Vid ändringar och nybyggnad ska hänsyn tas till den befintliga byggnadens karaktär och särart. Byggnaden uppfördes under 1950-talet och representera tidstypisk arkitektur. Hänsyn ska tas avseende byggnadens skala, tegelfasaden och takmaterial av tegel takpannor. Takvinkel ska inte avvika från nuvarande och takutsprång över gavel/fasad större än nuvarande får inte förekomma. Även fönstersättning är tidstypisk och bör bevaras. Den tydliga och prydliga entrén ska bevaras och bör vara den enda entrén in i byggnaden från torget.

<b>Grönområden</b>	Den befintliga trädgården i planområdets södra och östra del utgör trädgård och uteplats. För att säkerställa detta finns bestämmelsen att uteplats ska finnas samt att parkering ej får finnas.
<b>Parkering</b>	All boendeparkering ska ske på egen fastighet.
<b>Allmänplats</b>	I planområdets nordvästra och sydvästra del redovisas befintlig gata som allmän platsmark, <i>lokalgata</i> . Denna mark ska fastighetsregleras till kommunens fastighet Stiby 1:110.
<b>Tekniska försörjning</b>	Området är ansluten till det kommunala nätet för dricksvatten och dag- och spillvatten.  Dagvatten ska omhändertas inom fastigheten.
<b>El</b>	E.On ansvarar för elförsörjningen
<b>Störningar/Hälsa och Säkerhet</b>	Området kan påverkas av järnvägsbuller. Planbestämmelser säkerställer vilka riktvärden som ska följas.

#### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

<b>Genomförandetid</b>	Genomförandetid är 10 år från det datumet planen vinner laga kraft.
<b>Huvudmannaskap</b>	Kommunen är huvudman för allmänplatsmark.

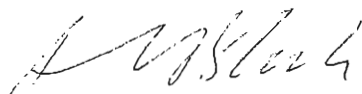
#### MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Andrew Blank, Planingenjör, Simrishamns kommun

#### SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plan- och bygglovsavdelningen

Simrishamn 2008-10-29



Andrew Blank  
Planingenjör

## ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Stiby 1:106 i Gärnsås, Simrishamns kommun, Skåne län

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

<b>Tidsplan</b>	Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för enkelt planförfarande.  Vid normalt planförfarande beräknas planprocessen följa följande tidsplan:  Samråd Antagande	sommaren 2008 hösten/vintern 2008/2009
<b>Genomförandetid</b>	Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.	
<b>Markägare</b>	Fastigheten är i kommunal ägo	
<b>Avtal</b>	Planavtal behöver inte upprättas då kommunen står för plankostnaden. Dock ska plankostnaden belasta försäljningen.  Köpeavtal för försäljning av fastigheten kommer att upprättas.  Exploateringsavtal behöver upprättas mellan kommunen och eventuell köpare.	

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

<b>Fastighetsreglering</b>	Detaljplanen förutsätter att Stiby 1:106 fastighetsregleras så att allmänplatsmark (lokalgata) överförs till kommunens fastighet Stiby 1:110.
----------------------------	---

### EKONOMISKA FRÅGOR

<b>Plankostnad</b>	Kommunen står för plankostnaden. Dock ska plankostnaden belasta försäljningen.
<b>Fastighetsreglering</b>	Kommunen tar initiativ samt står för kostnad för fastighetsreglering mellan Stiby 1:106 och Stiby 1:110

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och bygglovsavdelningen

Simrishamn 2008-10-29



Andrew Blank  
Planingenjör

# ANTAGANDEHANDLING

## Detaljplan för Stiby 1:106 i Gärsnäs, 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 2008-07-30, har varit föremål för samråd under tiden 8 september – 29 september, 2008.

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

### Under samrådstiden har följande godkänt planförslaget:

- Benny Norrman och Anneli Norrman Bengtsson (2008-09-17), ägare till Stiby 1:99
- E.On (2008-10-09)
- Kommunens utskott för utveckling och beredning (2008-09-17)
- Lantmäteriet (2008-10-24)
- Socialnämnden (2008-09-08)
- TeliaSonera Skanova Access AB (2008-09-26)
- Vägverket (2008-09-22)

### Under samrådstiden har följande framfört synpunkter på planförslaget:

- Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund (2008-09-11) påpekar att Byggnaden är belägen ca 35 meter från järnväg vilket bör beaktas i projekteringen. De anser även att de rekommendationerna i Länsstyrelsens dokument, *Riskhantering i detaljplanprocessen*, bör följas. Brandpost bör finnas tillgänglig inom området enligt VAV-norm P32 avseende både avstånd till brandpost som kapacitet. Tillfartsvägar utformas så att avståndet är max 50 meter för uppställningsplats för tunga fordon.

*Kommentar: Brandpost finns inom 50 meter av planområdet. Tillfartsvägar för tunga fordon finns inom 50 meter av planområdet. Länsstyrelsens dokument, Riskhantering i detaljplanprocessen, behandlar markanvändning intill transportleder för farligt gods. Riktlinjer bedöms ha följts då avståndet till närmaste transportled för farligt gods överstiger 100 meter.*

- Banverket (2008-09-16) anser att i planbeskrivningen under rubriken, *trafik*, att det bör stå att fastigheten ligger 15 meter från Ystadbanan och att hela Ystadbanan är av riksintresse för Järnväg. De påpekar även att enligt riktlinjer för buller och vibrationer från spårburen trafik (BVPO 724.001) att bostäder ska utformas så att ekvivalent ljudnivån i boningsrum inte överstiger 30 dBA. Med hänvisning till detta ska planbestämmelsen om störningsskydd ändras på plankartan.

*Kommentar: Synpunkterna tillgodoses.*

### Efter samrådstiden har följande framfört synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen (2008-10-10) skriver att varsamhetsbestämmelsen bör kompletteras med en beskrivning av de karaktärer som varsamheten ska inriktas på.

*Kommentar: Synpunkterna tillgodoses.*

- Tekniska avdelningen (2008-10-06) skriver att gång- och cykelväg har angetts innanför fastigheten och finns egentligen utanför planområdet. Hörn avfasningar ska göras mot både Torggatan såväl Storgatan med en rekommenderad längd längs fastighetsgränsen på 4 meter. Boendeparkering ska ske på egen fastighet och inte på torget. I planbeskrivningen ska det under allmänplats stå att lokalgata regleras till kommunens fastighet och att det avser del av Torggatan samt både hörn avfasningarna.

*Kommentar: Hörn avfasningen mot Storgatan sker enligt önskemål. Mot Torggatan är avfasningen något mindre (3 meter) så att det bli möjligt att tar sig runt byggnaden på egen fastighet. Övriga synpunkter tillgodoses.*

### **Sammanfattning**

Detaljplanen har efter samrådet ändrats i följande avseenden för att tillgodose synpunkter som framförts under samrådet:

I planbeskrivningen under rubriken, *trafik*, påpekas Ystadbanan som riksintresse för järnväg.

Planbestämmelsen om störningsskydd ska justeras så att ekvivalent ljudnivån i boningsrum inte får överstiger 30 dBA.

Varsamhetsbestämmelsen, *k*, har kompletterats med en beskrivning av de karaktärer som varsamheten ska inriktas på.

Planbeskrivningen har ändrats så att boendeparkering och reglering av allmänplatsmark beskrivs korrekt.

Plankartan har justerats avseende gång- och cykelvägar och hörnavfasningar.

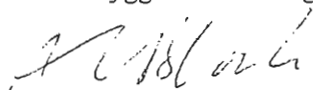
Genomförandebeskrivningen har aktualiserats.

### **Vidare handläggning av detaljplanen**

Under förutsättning att den 2008-10-29 reviderade detaljplanen godkänns skriftligen av Tekniska avdelningen, erfordras ingen utställning av detaljplanen, utan detaljplanen kan gå vidare till samhällsbyggnadsnämnden för antagande.

Simrishamn 2008-10-29

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
Plan- och bygglovsavdelningen



Andrew Blank  
Planingenjör





## FASTIGHETSFÖRTECKNING

Andrew Blank

2008-09-01

2007/1106

Detaljplan för Stiby 1:106 i Gärsnäs, Simrishamns kommun, Skåne län

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
<b>FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET</b>		
STIBY 1:106	SIMRISHAMNS KOMMUN  272 80 SIMRISHAMN	
<b>FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET</b>		
STIBY 1:19	ASSALI SABUNI, ABDUL RAHMAN CALLE-CADIZ 92 16 (FADWA ZABALAWI 46006 VALENCIA SPANIEN	
STIBY 1:31	MC4YOU SWEDEN AB STORGATAN 12 272 61 GÄRSNÄS	
STIBY 1:48	WENSTER, LARS ELLINGEGATAN 20 217 73 MALMÖ	
STIBY 1:50	JOLOM, HUGO BRUKSGATAN 3 B 272 36 SIMRISHAMN	
STIBY 1:55	FRÖJD, CAY och KERSTIN TORGGATAN 12 272 61 GÄRSNÄS	
STIBY 1:56	HOKEY-POKEY HOLDING AB BOX 247 271 25 YSTAD	
STIBY 1:60	STATEN BANVERKET 781 85 BORLÄNGE	

<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>Ägare/Innehavare, adress</b>	<b>Övrigt</b>
STIBY 1:92	SE STIBY 1:60	
STIBY 1:99	NORRMAN,ANNELI KVARNVÄGEN 12 272 61 GÄRSNÄS	
	NORRMAN,BENNY SKOLVÄGEN 3 C 272 61 GÄRSNÄS	
	NORRMAN,HÅKAN ROSENCRANTZGATAN 29 A 273 31 TOMELILLA	
STIBY 1:110	SE STIBY 1:106	

**Uppgifterna är hämtade från TEFAT/FIR fastighetsinformation**

**Eva Ferlinger  
planarkitekt**