



LAGA KRAFT

Dnr 2012/201

Laga kraft besked för detaljplan för Stiby 1:89 och 1:90 i Gärsnäs, Simrishamns kommun, Skåne län

Kommunstyrelsen antog 2014-03-19 detaljplan för Stiby 1:89 och 1:90 i Gärsnäs, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen beslutade 2014-03-31 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att prövning av kommunens beslut inte ska ske.

Detaljplanen har vunnit laga kraft 2014-04-14.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

*Joel Hedin
Planarkitekt
Planenheten*



Detaljplan för Stiby 1:89 och 1:90, Gärsnäs, Simrishamns kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING



Planområde markerat med rött

UPPRÄTTAD 2014-02-21

ANTAGANDEHANDLING (ENKELT PLANFÖRFARANDE)

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2014-02-21.
- Plankarta med planbestämmelser, 2014-02-21.
- Granskningsutlåtande, 2014-02-21
- Fastighetsförteckning, 2013-08-23, rev. 2014-02-05.
- Grundkarta, 2013-07-08, rev. 2014-02-03.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten i att inom Stiby 1:89 anpassa planlagd allmän platsmark, park, i enlighet med befintlig markanvändning till kvartersmark för bostadsändamål. Vidare är syftet att i samband med detta se över reglering av bebyggelsen inom och i förhållandet mellan fastigheterna Stiby 1:89 och grannfastigheten Stiby 1:90.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Stiby 1:89 har begärt planmedgivande för utökat kvartersområde. I framställningen framförs önskemål om utökning av kvartersmark så att tillbyggnad av enbostadshus mot söder kan ske. Samhällsbyggnadsförvaltningen har varit positiv till att området kan prövas och kommunstyrelsen beslutade 2012-12-05 att planmedgivande lämnas för prövning av ny detaljplan med ändrad markanvändning och reglering. Planprövning bedöms kunna bedrivas som ett enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) med ett samrådsmöte. Planarbetet bekostas av sökanden. I arbetet med upprättandet av samrådshandlingarna har planområdet, på samhällsbyggnadsförvaltningens initiativ, utökats för att även innefatta Stiby 1:90. Detta har gjorts med anledning av att kunna reglera förhållandet inom de båda fastigheterna på ett lämpligt sätt i förhållande till omgivningen.

Planavgränsning

Planområdet omfattar cirka 1 400 kvm inom befintlig villabebyggelse, beläget vid Västergatan i västra delen av Gärsnäs. Fastigheterna som berörs är Stiby 1:89 och 1:90 och är privatägda. Planområdet angränsar till Västergatan i öster, bostadsfastighet i norr, handelsverksamhet i väster och en mindre kommunikationsväg mellan Västergatan och Hammenhögsvägen i söder.



*Översiktsskarta med
planområdet markerat i rött
i västra Gärsnäs.*



*Flygfoto 2012 med planavgränsning
markerat med vitstreckad linje. Planområdet
utgörs av Stiby 1:89 i söder och Stiby 1:90 i
norr.*

Miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken och behov av särskild miljöbedömning föreligger inte.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

I gällande Översiktsplan för Simrishamns kommun, 2001-05-28, är området utpekad som befintligt bebyggelseområde inom den yttre områdesgränsen för detaljplanelagt område. Upprättad detaljplan bedöms vara förenligt med intentionerna i översiktsplan.

Detaljplaner

Planområdet regleras idag av detaljplan-stadsplan för Gärsnäs stationssamhälle, Gärsnäs (laga kraft 1964-06-17). Inom största delen av aktuellt planområde medges markanvändningen bostadsändamål vilket berör båda fastigheterna Stiby 1:89 och 1:90. I södra delen av Stiby 1:89 är marken reglerad som allmän plats, park/plantering. Detta områdes specifika syfte eller funktion är inte vidare beskrivet i gällande detaljplan men tolkningen är att området reserverades som anslutning och kommunikationsstråk för eventuellt framtida utbyggnadsområde i väster.

Övriga förordningar och beslut

Planområdet omfattas inte av några riksintressen eller förordningar. Söder om planområdet (150 meter) finns järnvägsträckan Malmö-Simrishamn som är av riksintresse.

Planområdet berörs av länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram där Gärsnäs är utpekad som ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område tillsammans med Ö Herrestad och Stiby. Kulturmiljön är knuten till Gärsnäs som stationssamhälle. Följande är hämtat från kulturmiljöprogrammet:

Längs järnvägsbanan Malmö-Simrishamns Järnväg (MSJ) växte en för de skånska stationssamhällena karaktäristisk bebyggelse upp med bostäder och hotell i närheten av stationen och järnvägen. Motiv för bevarande är enligt kulturmiljöprogrammet att Gärsnäs samhälle är präglad av järnvägen.

Järnvägsträckan i söder, Malmö-Simrishamns Järnväg (MSJ), utgör ett kulturmiljöstråk enligt samma regionala kulturmiljöprogram. Följande är hämtat från kulturmiljöprogrammet angående detta kulturmiljöstråk:

Järnvägen började anläggas 1882 då en bana mellan Simrishamn och Tomelilla öppnade för trafik. Järnvägen Malmö-Tomelilla öppnade 1893 och tre år senare inkorporerades den äldre banan mellan Tomelilla och Simrishamn. Längs denna järnvägssträcka finns nästan samtliga stationshus kvar. I Gärsnäs har det uppförts en för skånska stationssamhällena karaktäristisk bebyggelse i närheten av stationen och järnvägen. Även stadsplanemässigt liknar järnvägsorterna längs denna järnvägssträcka varandra då de tillkommit eller vuxit vid samma tid och i viss mån är baserade på A. W. Edelsvärds idealplaner för järnvägsorter. Vid stationen i Gärsnäs lokaliserades även annan bebyggelse, i form av sockerfabrik och hotell, på grund av tillgången till järnvägen. Motiv för bevarande av kulturmiljöstråket är enligt det regionala kulturmiljöprogrammet att Gärsnäs samhälle är präglad av järnvägen där inte bara stationshuset är viktigt, utan även övriga byggnader har stor betydelse, liksom den öppna plats som anger stationsområde. Även orternas struktur, där järnvägsdragningen främst ses i uppdelningen av en fram- och baksida, är viktig. Tydliga stations-

eller järnvägsgator har ett stort värde. En bana som MSJ, en ”vanlig” privatbana, innebar ofta ett uppsving jordbruket genom att större marknader öppnades, att mycket av industrin längs banan var helt beroende av järnvägstransporterna för sin existens, att stationssamhällen som Gärsnäs inte hade funnits om inte MSJ funnits. Banan är en återspeglning av samhällsutvecklingen i stort: det mödosamma och till stor del manuella anläggningsarbetet, etablerandet av moderna kommunikationer – järnvägen förde även med sig telegraf och telefon, folkrörelsernas ankomst, samhällsbyggande och industrialisering, det abrupta slutet och stationssamhällets omvandling till pendlarsamhällen till stor del baserade på privatbilism.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet ligger inom Gärsnäs samhälle, norr om järnvägen, i ett område där majoriteten av bebyggelsen består av fristående bostadsbebyggelse men i väster även byggnader för vissa mindre verksamheter. Markanvändningen inom planområdet utgörs av två villatomter på cirka 700 kvm vardera med huvudbyggnader och komplementbyggnader samt uppvuxna trädgårdar.



Fastigheten Stiby 1:89 i södra delen av planområdet.



Fastigheten Stiby 1:90 i norra delen av planområdet.

Bebyggelse

De två byggnaderna inom Stiby 1:89 och 1:90 har uppförts under 1930-talet och har en likartad utformning. Byggnaderna är i 1 ½ plan av större egnahemskaraktär, byggda i klassicistisk stil med putsad sockel och fasad samt rakt sadeltak av tegelpannor med något utsvängd form nedtill, och med ett nätt taksprång. På framsidan mot Västergatan finns en frontespis och byggnadernas geometriska uppbyggnad är tydlig med sin fönstersättning. Det finns lunettfönster på gavlarna och detaljer som listverk vid hörnpelare och takfot. På

baksidan i väster finns en mindre takkupa på respektive byggnad. Byggnaden på Stiby 1:90 har utbytta fönster med en ruta i varje fönsterluft istället för tre rutor som byggnaden på Stiby 1:89 har.

I omgivningen längs med Västergatan finns ett antal till byggnader med snarlik karaktär som inom planområdet. Samtidigt är omgivningen även präglad av en bred blandning av bebyggelsekaraktärer i olika bebyggelseformat och med varierande tillbyggnader.

Trafik

Planområdet ligger inom tätbebyggt område och matas från den förgrenade villagatan Västergatan som sträcker sig i nord-sydlig riktning och som ansluter bland annat till Malmövägen, rv 11, i norr. Västergatan är kommunal och skyltad hastighet är 50 km/h. Väster om planområdet (ca 70-75 meter) finns Hammenhögsvägen (väg 1554), som är staten är väghållare för. För vägen är skyltad hastighet 70 km/h.

Enligt Trafikverkets Vägtrafikflödeskarta är beräknade trafikvärden följande för Hammenhögsvägen (se tabell nedan). Uppgifterna är hämtade 2014-01-16.

Gata	Beräknad årsmedeldygnstrafik f/d, osäkerhet (%)	Andel tung trafik (%), osäkerhet (%)	Mätår
Hammenhögsvägen (väg 1554)	1040, ± 11 %	13 %, ± 21 %	2007

Kollektivtrafik finns nära planområdet med Gärsnäs station på 250 meters avstånd med tåganslutningar till Tomelilla/Ystad/Malmö och regionbussar från Malmövägen i öster med ett flertal avgångar mot olika destinationer.

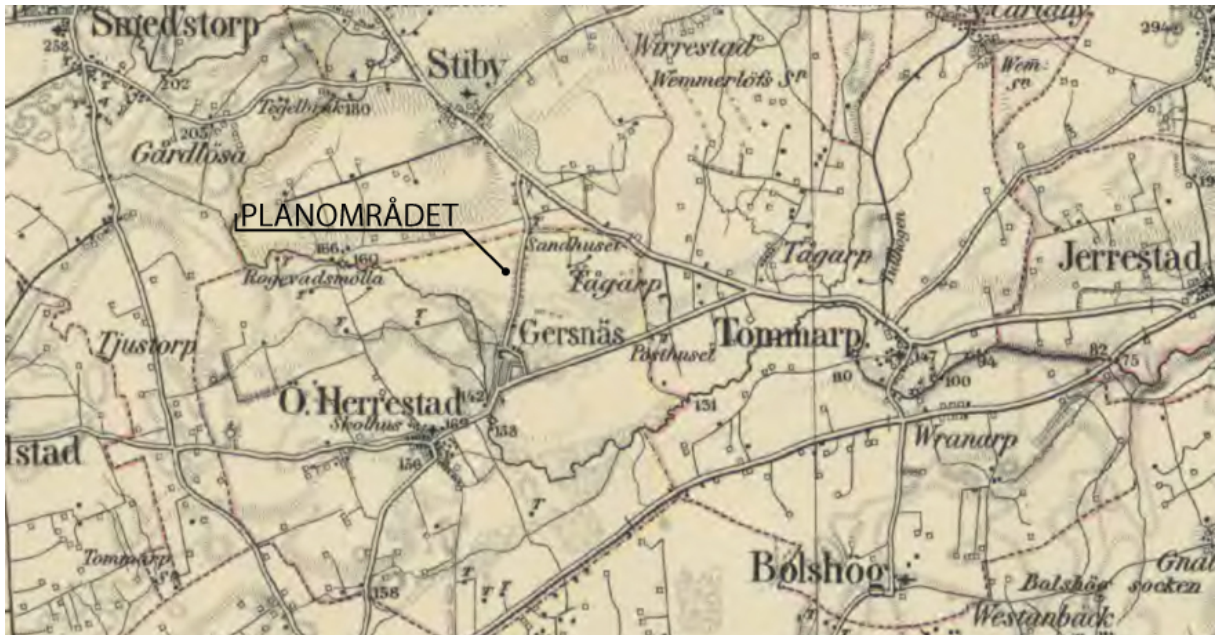
Geoteknik

Enligt SGU:s jordartskarta (1:50 K) utgörs planområdet av morän, lerig. Marken i området slutar något åt sydväst och området ligger på cirka 59 m ö.h.

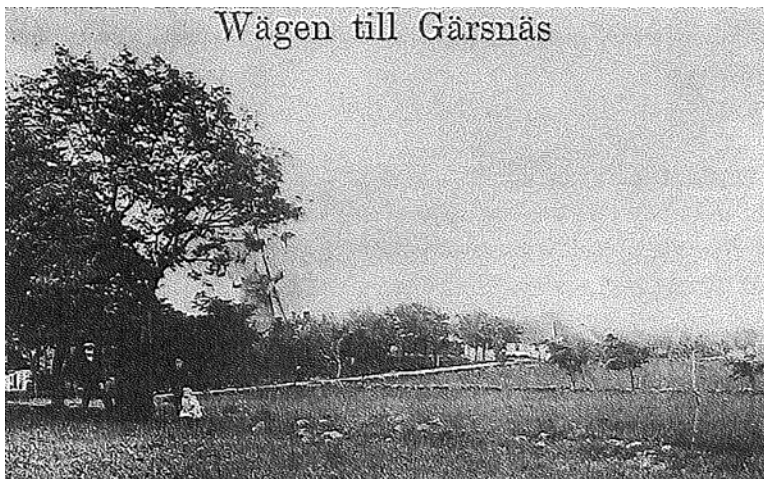
Kulturmiljö, historik och arkeologi

Gärsnäs (Gaersnäs) har sitt ursprung efter det närliggande Gärsnäs herresäte (Gärsnäs gård) och har utgjort en egen socken. År 1671 ska Gärsnäs ha bestått av 18 gårdar och 2 gatuhus. Inför anläggandet av järnvägssträckan mellan Tomelilla och Simrishamn från 1882 skänkte kammarherre Rosencrantz mark för att styra dragningen av järnvägen och lokaliseringen för det nya stationssamhället Gärsnäs. Gärsnäs samhälle skulle sedan präglas av järnvägen. (Andersson, Hugo m.fl., Komstad – Stiby, Gärsnäs, Kristianstads Boktryckeri AB, 2000) Se även rubrik Tidigare ställningstagande/Övriga förordningar och beslut.

På Generalstabskartan från 1861 kan man utläsa nuvarande Västergatan och att aktuellt planområde ej var exploaterat utan låg som öppet landskap (se kartan nedan).



Generalstabskartan från 1861. Planområdets ungefärliga lokalisering är utmärkt med svart prick.



Fotografi från sekelskiftet 1900 av R. Bellander. Västergatan sträcker sig till vänster i bilden och i bakgrunden kan man skymta kvarnen. (Andersson, Hugo m.fl., Komstad – Stiby, Gärnsås, Kristianstads Boktryckeri AB, 2000)

Planområdet som ligger framför kvarnen på högra sidan om Västergatan är ej ännu bebyggt utan ligger som öppet brukat landskap.



Fotografi: privatbild från tidigt 1900-tal. Västergatan från söder i korsningen med Storgatan. (Andersson, Hugo m.fl., Komstad – Stiby, Gärnsås, Kristianstads Boktryckeri AB, 2000)

Planområdet ligger utanför bild uppe på vänstra sidan av Västergatan.

På Häradekonomiska kartan från 1926-34 kan man bland annat utläsa hur Gärnsås har vuxit sedan innan järnvägens tillkomst. Främst har samhället vuxit ut mot norr med ny bebyggelse

och torg. Även nuvarande Västergatan är tydligt avläsbar och att planområdet var obebyggt och användes som åkermark.



Häradsekonomiska kartan från 1926-34. Planområdets ungefärliga lokalisering är utmärkt med svart prick.

Sedan planområdet bebyggdes under 1930-talet har byggnaden inom Stiby 1:90 först använts för både bostads- och handelsändamål. Byggnaden inom Stiby 1:89 ska enbart användas för bostadsändamål vilket även varit ändamålet för byggnaden inom Stiby 1:90 de senaste årtiondena.

Inom planområdet finns inga kända arkeologiska fynd eller områden registrerade.

Tillgänglighet

Planområdet innefattar i stort befintlig kvartersmark för bostadsbebyggelse. För en mindre del av Stiby 1:89 mot söder, cirka 150 kvm, anges allmän plats park/plantering i gällande detaljplan. Områdets specifika syfte eller funktion är inte vidare beskrivet men tolkningen är att området reserverades som anslutning och kommunikationsstråk för eventuellt framtida utbyggnadsområde i väster. Marken har inte reglerats enligt gällande detaljplan och detta område används som bostadstomt till fastigheten Stiby 1:89. Söder om detta område, utanför planområdet, används marken som kommunikationsstråk.



Sydöstra delen av planområdet mot väster.



Sydvästra delen av planområdet mot öster.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, el, tele, vatten- och avlopp, dagvattenhantering

E.ON Elnät Sverige AB är eldistributör i området. En optokabel sträcker sig igenom södra delen av Stiby 1:89.

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Kommunalt vatten- och avloppsledningar samt dagvattenledningar finns längs Västergatan i anslutning till planområdet.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Planområdet berör två villatomter och planförslaget anpassas i stort till gällande detaljplanstadsplan, laga kraft vunnit 1964-06-17. Utöver det anpassas planförslaget i enlighet med gällande markanvändning och i området där totalt cirka 200 kvm allmän platsmark i söder och öster övergår till kvartersmark för bostadsändamål. Med planförslaget utgör fastigheterna Stiby 1:89 och 1:90 enbart kvartersmark för bostadsändamål. Planförslaget innehåller även planbestämmelser för att värna om områdets karaktär vid uppförandet av ny bebyggelse, tillbyggnader och ändringar av bebyggelse.

Bebyggelse

Detaljplanen innefattar kvartersmark för bostadsändamål i en våning där vind får inredas. För huvudbyggnad är högsta byggnadshöjd 5,6 meter och högsta nockhöjd 9,0 meter. Utöver medgiven byggnadshöjd och våningsantal får en frontespis per huvudbyggnad uppföras mot gatan till 40 procent av byggnadslinjens längd. Takkupa får endast förekomma mot väster. Taklutning på huvudbyggnad ska vara 45-50 grader. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 2,5 meter.

Huvudbyggnad ska utgöras av putsade fasader med sadeltak av tegelpannor. Takfoten ska vara nätt. Nocken på huvudbyggnaden ska vara i byggnadens riktning med takfall mot Västergatan. Ny bebyggelse, tillbyggnader och ändring av befintlig bebyggelse ska göras med hänsyn till huvudbyggnadernas karaktärsdrag. Tillbyggnader ska underordna sig huvudbyggnaden.

Största totala byggnadsarea är 30 procent av fastighetsarean. Huvudbyggnad ska placeras med långsida parallellt med, och i gräns mot, prickmark i öst. Detta innebär att befintlig förgårdsmark på cirka 7 meter utan bebyggelse upprätthålls till Västergatan. I västra samt norra delen av planområdet får marken endast bebyggas med uthus och garage. Garage/carport ska placeras fristående från huvudbyggnad och minst 5 meter från planområdesgräns i söder. Plank får ej uppföras i fastighetsgräns mot allmän plats.

Grönstruktur

Planförslaget innehåller ingen planlagd naturmark. Största totala byggnadsarea är 30 procent av fastighetsarean vilket möjliggör för att en stor del av kvartersmarken för bostadsbebyggelsen kan utgöras av trädgård. Dagvatten ska omhändertas lokalt inom egen fastighet.

I söder föreslås cirka 150 kvm planlagd allmän platsmark, plantering från gällande stadsplan-detaljplan övergå till kvartersmark för bostadsändamål. Detta bekräftar gällande markanvändning som bostadstomt och berör enbart fastigheten Stiby 1:89.

Trafik

Biltrafik och parkering

Planområdet innehåller inga gator och ändrar inte förutsättningarna som finns i gällande stadsplan-detaljplan att fortsätta mata området ifrån Västergatan. Utfart från bostadsfastighet mot allmän plats får vara max 5 meter bred. Parkering ska anordnas på kvartersmarken inom den egna fastigheten.

I öster föreslås en remsa på cirka 45 kvm planlagd vägmark från gällande stadsplan-detaljplan övergå till kvartersmark. Detta bekräftar gällande markanvändning som bostadstomt och berör fastigheterna Stiby 1:89 och 1:90.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Befintliga allmänna ledningar inom planområdet föreslås ej flyttas vid planens genomförande. Ledningssträckan för optokabel i södra delen av Stiby 1:89 förläggs med ett u-område, där marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Dagvattenhantering

Dagvattnen ska omhändertas lokalt inom egen fastighet.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

Bestämmelserna i plan- och bygglagen 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.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförande av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Mark, luft och vatten

Luftföroreningar

Regeringen har fastställt miljö kvalitetsnormer för utomhusluft för kvävedioxid, svaveldioxid och bly. Om normerna överskrids skall kommunen upprätta ett åtgärdsprogram för att nå normen. Inom Simrishamns kommun har inga mätningar av luftföroreningar gjorts. Planförslaget bedöms inte innebära ändrade förutsättningar i förhållande till dagsläget och nivåerna för befintlig bebyggelse bedöms inte förändras.

Markradon

Särskilda radonmätningar för planområdet har ej genomförts. Planområdet är bebyggt och frågan om behov av radonmätningar föreslås istället tas upp i samband med bygglovsskede för nya byggnader.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar inom planområdet förekommer.

Vatten

I gällande översiktsplan, 2001-05-28, har inte frågan om miljö kvalitetsnorm för vatten beaktats. Bedömningen för detta planförslag är att det inte förvänta påverkas förutsättningarna på miljö kvalitetsnormer för vatten nämnvärt. Denna bedömning är gjord med hänsyn till att planförslaget berör två befintliga villatomter för bostadsändamål som till stor del utgörs av trädgårdsmark och att det finns planbestämmelse om att dagvatten ska hanteras inom fastigheterna.

Hälsa och säkerhet

Vägtrafikbuller

Följande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.

bostäder, vård- och undervisningslokaler	ekvivalentnivå	ute	frifältsvärde	55 dBA
		inne		30 dBA
	maxnivå	ute	frifältsvärde	70 dBA (vid uteplats)
		inne		45 dBA (nattetid)

Nivåerna bedöms inte överskridas. Detaljplanen bekräftar enbart gällande markanvändning. Planområdet ligger inom befintlig villabebyggelse och bedöms inte påverkas av den begränsade trafiksituation som råder på villagatan Västergatan. Inte heller bedöms planområdet vara särskilt utsatt för buller från trafik på Hammenhögsvägen (väg 1554). Detta

då planområdet ligger cirka 70-75 meter ifrån vägen och till stor del är skyddad av befintlig bebyggelse och plank på angränsande fastighet väster om planområdet. Vägen har dessutom en relativt låg trafikmängd.



Väster om planområdet mot öster.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Planförslaget bedöms inte ha några negativa effekter på den biologiska mångfalden eller naturmiljön och ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra någon direkt förändring gentemot nuläget. Minskningen av den allmänna platsmarken som föreslås med förslaget bekräftar gällande markanvändning och utgör endast en marginell förändring.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa effekter på kulturmiljön. Bedömningen är att planförslaget som reglerar ny bebyggelse, tillbyggnader och ändring av befintlig bebyggelse bedöms respektera och tillvarata de kulturhistoriska värdena som finns i planområdet. Planförslaget bedöms inte medföra några negativa effekter på att utläsa Gärsnäs som ett samhälle präglad av järnvägen och påverkar inte ortens kulturhistoriska struktur.

Inom planområdet finns inga kända arkeologiska fynd eller områden registrerade.

Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra några särskilda sociala konsekvenser då planområdet till majoritet utgörs av detaljplanelagd kvartersmark för bostadsändamål och endast i en mindre utsträckning planlagd allmän platsmark, park/plantering, som idag används som tomtmark. Trots att del av den befintliga allmänna platsmarken föreslås planläggas som kvartersmark kvarstår befintligt använt kommunikationsstråk i söder till en bredd av 4,5 meter.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation tagits i enlighet med barnkonventionen. Planområdet behandlar endast i en mindre utsträckning befintlig planlagd allmän platsmark, park/plantering. Marken används idag som tomtmark

vilket är anledningen till att planförslaget bekräftar gällande markanvändning och föreslås att marken ska vara kvartersmark med markanvändningen bostadsändamål.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 8 kap 9 § PBL (2010:900) (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning och bygganmälan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Antagande under 2014.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum den vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för iordningsställande av kvartersmarken inom sin fastighet.

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal behövs.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning behövs för genomförandet av detaljplanen.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Inga servitut eller gemensamhetsanläggningar behöver bildas för genomförandet av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planarbetet bekostas av sökande.

Övrigt

Eventuella flytt eller ändring av kabelanläggningar initieras och bekostas av den som så begär.

Tekniska frågor

Övrigt

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

MEDVERKANDE

Planen har tagits fram av undertecknad, därutöver har följande tjänstemän på Samhällsbyggnadsförvaltningen deltagit i planarbetet:

Mikael Ferngård, lantm.ingenjör, Johan Lund, trafikingenjör, Eva Ferlinger, planarkitekt, Marie-Louise Svensson, bygglovshandläggare, Madeleine Persson, assistent samt Ingvar Bengtsson, samhällsbyggnadschef.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Planenheten

Joel Hedin
Planarkitekt



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Joel Hedin

2013-08-23, rev. 2014-02-05

2012/201

Detaljplan för Stiby 1:89 och 1:90, Gärsnäs, Simrishamns kommun, Skåne län

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

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

STIBY 1:89	STRÖMBERG, MATS HANSSON, SUSANNE VÄSTERGATAN 11 272 61 GÄRSNÄS	
------------	---	--

STIBY 1:90	OLSSON, TOMMY KULLMAN, ANETTE VÄSTERGATAN 13 272 61 GÄRSNÄS	
------------	--	--

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

STIBY 21:20	NILSSON, NILS THOMAS STIBY 2120 272 96 GÄRSNÄS	
-------------	--	--

STIBY 1:29	PETERSSON, STEN TORSTEN BURSTEIN PETERSSON, RENEE NEPTUNUSBACKEN 1 LGH 1102 195 55 MÄRSTA	
------------	--	--

STIBY 1:43	EKDAHL, SVEN KRISTER MIKAEL HARBECK, SILKE VÄSTERGATAN 9 272 61 GÄRSNÄS	
------------	---	--

STIBY 1:63	OLSSON, ANNA OLSSON, JOHAN KVARNVÄGEN 17 272 61 GÄRSNÄS	
------------	--	--

STIBY 1:64	SIMRISHAMNS KOMMUN 272 80 SIMRISHAMN	
------------	---	--

STIBY 1:87	ROSLUND, MAGNUS ROSLUND, ANNIKA VÄSTERGATAN 16 272 61 GÄRSNÄS	
------------	--	--

STIBY 1:97	OLSSON, JONAS OLSSON, ANNELIE VÄSTERGATAN 15 272 61 GÄRSNÄS
STIBY 1:98	GÄRSNÄS-AB N OLSSON & CO BOX 46 272 03 GÄRSNÄS
STIBY 142:1	NILSSON, KARL-HENRIK RUDOLF MÅNSTORPSGATAN 5 216 20 MALMÖ
STIBY 143:1	SE STIBY 1:97
STIBY S:2	<i>Uppgifter saknas</i>
SAMFÄLLD MARK angränsande till Stiby 1:89 i söder (ej utredd)	<i>Uppgifter saknas</i>

Uppgifterna är hämtade från Tefat/Fir fastighetsinformation

Joel Hedin
Planarkitekt

Madeleine Persson
Assistent



GRANSKNINGSUTLÅTANDE (ANTAGANDEHANDLING)

Detaljplan för Stiby 1:89 och 1:90, Gärsnäs, Simrishamns kommun, Skåne län

Upprättad 2014-02-21

Hur samrådet har bedrivits

Förslag till detaljplan för Stiby 1:89 och 1:90, Gärsnäs, upprättad 2013-08-26, har varit föremål för samråd under tiden 23 september – 21 oktober 2013. Kungörelsen infördes i Ystad Allehanda 2013-09-21. Detaljplanen har under samrådstiden funnits tillgänglig på biblioteket i Simrishamn, på Gärsnäs bibliotek, i samhällsbyggnadsförvaltningens lokal, foajén i stadshuset samt på Simrishamns kommuns hemsida. Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens (2010:900) regler för enkelt planförfarande. Meddelande har framförts under planprocessen om att något ytterligare tillfälle att komma in med synpunkter inte avses att lämnas.

Den 2 oktober 2013 anordnades ett samrådsmöte i Simrishamns rådhus, lilla salen. Till samrådsmötet närvarade från kommunen Ingvar Bengtsson, samhällsbyggnadschef och Joel Hedin, planarkitekt. Inga övriga personer deltog på samrådsmötet.

Vid samrådstidens slut har 10 yttranden inkommit.

Förslag till revideringar i planhandlingarna inför antagande

Efter samrådet föreslås planhandlingarna sammanfattat ändrats i följande avseenden:

- Plankartan revideras med bland annat placeringsbestämmelser och utformningsbestämmelser för att motverka förvanskning och tillvarata de kulturhistoriska värdena inom planområdet. Även byggrätterna revideras med hänsyn till att tillbyggnader och nya komplementbyggnader ska underordna sig huvudbyggnaderna.
- Planbeskrivningen revideras med hänsyn till att lyfta fram de kulturhistoriska värdena inom planområdet och i omgivningen, genom att förtydliga innehållet i det regionala kulturmiljöprogrammet, komplettera under rubriken kulturmiljö, historik och arkeologi i planbeskrivningen samt utöka beskrivningen av de befintliga byggnaders karaktärsdrag.
- Planbeskrivningen förtydligas med ställningstagandena till bullerbedömningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande om att flytt eller ändring av befintliga serviskablar inom planområdet initieras och bekostas av den som så begär för ett genomförande av detaljplanen.

Kvarstående synpunkter på planhandlingarna

Myndigheter, statliga verk

Inga myndigheter eller statliga verk bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med upprättandet antagandehandlingarna.

Kommunala och regionala organ

Inga kommunala eller regionala organ bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med upprättandet antagandehandlingarna.

Sakägare och övriga

Inga sakägare och övriga bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med upprättandet antagandehandlingarna.

Inkomna yttranden

I detta kapitel redogörs för samtliga skriftligt inkomna yttranden tillsammans med kommentar från samhällsbyggnadsförvaltningen.

Följande har inget att erinra på planförslaget:

- *Lantmäteriet (2013-09-19)*
- *Myndighetsnämnden, Simrishamns kommun (2013-09-24)*
- *Socialförvaltningen, Simrishamns kommun (2013-10-11)*
- *Kultur- och fritidsnämnden, Simrishamns kommun (2013-10-17)*
- *Region Skåne, Regionala tillväxtnämnden (2013-10-15)*
- *TeliaSonera Skanova Access AB (2013-10-04)*

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

Myndigheter, statliga verk

Länsstyrelsen (2013-10-18)

(Yttrandet i sin helhet finns bifogad till detta granskningsutlåtande)

Länsstyrelsen framför råd om kulturmiljövård enligt 2 kap. plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Bebyggelse ska enligt 2 kap. 6 § PBL, placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt kulturvärdena på platsen. Vid planläggning och i andra ärenden enligt PBL ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

De två bostadshusen som omfattas av detaljplanen förefaller till stora delar vara välbevarade och goda representanter för den skånska byggnadstraditionen under tidigt 1900-tal. De ingår också i ett samlat bebyggelsemönster där ett tydligt karaktärsdrag är att huvudfasaden vänder sig mot gatan. Gärsnäs är utpekad som ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område i Länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram. Som detaljplanen föreslås utformas ser Länsstyrelsen inte hur de kulturhistoriska värdena, utifrån vad som anges i 2 kap. 6 § PBL, tas tillvara. Länsstyrelsen föreslår därför att befintliga bostadshus förses med skydds- och/ eller varsamhetsbestämmelser samt att bestämmelser kring utformning av tillägg till befintlig bebyggelse införs i planen.

I förslaget till ny översiktsplan (samråd) för Simrishamns kommun ingår ovan nämnda bebyggelse i ett utredningsområde där ställningstagande om skydd mot förvanskning av byggnader föreslås göras.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planförslaget revideras med placeringsbestämmelser och utformningsbestämmelser för att motverka förvanskning och tillvarata de kulturhistoriska värdena enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen. Byggrätterna mot Västergatan i öster har minskats i syfte att främja förhållandet och strukturen mellan befintlig huvudbyggnad och möjligheterna till tillbyggnader inom fastigheten. Även möjligheten att bygga uthus och garage inom plusmarken i nordöstra delen av Stiby 1:90 minskas av samma anledning. Planbeskrivningen revideras med hänsyn till att lyfta fram de kulturhistoriska värdena inom planområdet och i omgivningen, genom att förtydliga innehållet i det regionala kulturmiljöprogrammet, komplettera under rubriken kulturmiljö, historik och arkeologi i planebeskrivningen samt utöka beskrivningen av de befintliga byggnaders karaktärsdrag. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer därmed att de kulturhistoriska värdena är utredda och beaktas i detaljplanen.

I kommunens samrådsförslag till ny översiktsplan anges för Gärsnäs ett stort område som bland annat innehåller aktuellt planområde där ställningstagande har gjorts att "den småskaliga unika kulturmiljön ökar ortens identitet. Utredning bör göras avseende lämpligt skydd mot förvanskning av byggnader." Denna formulering är under diskussion i översiktsplanarbetet med förslag på en omformulering till att "stor varsamhet ska beaktas vid förtätning, tillbyggnad och vid yttre förändringar så att befintlig kulturmiljö bibehålls". I aktuell detaljplaneprocess bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att planområdet utretts för att motverka förvanskning och genom planbestämmelser verka för att befintliga värden i kulturmiljön bibehålls.

Trafikverket (2013-10-15)

Trafikverket förutsätter att kommunens bedömning att bullerriktvärdena klaras och är riktiga.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen står fast vid bedömningen att bullerriktvärdena inte ska överskridas. I planbeskrivning förtydligas ställningstagandena bakom bedömningen.

Kommunala och regionala organ

Sydöstra Skånes Räddningstjänst (2013-09-27)

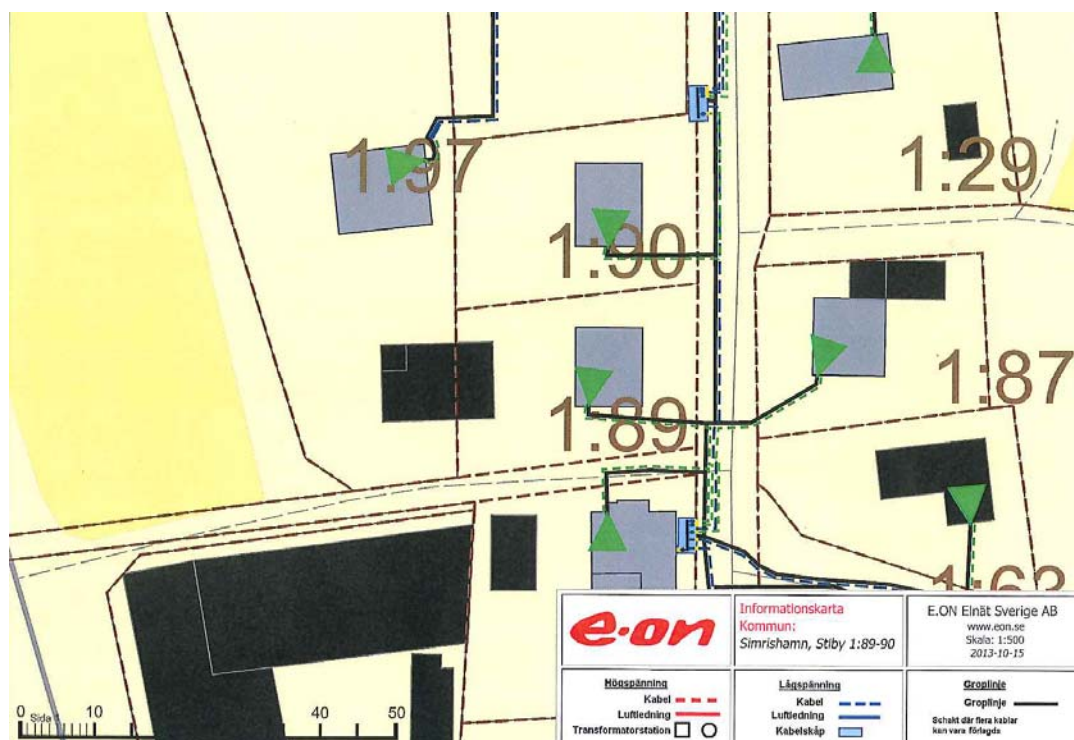
Framför att verksamheten är acceptabel ur risksynpunkt. Angående tillgänglighet bör tillfartsvägar utformas så att avståndet är max 50 meter för uppställningsplats av tunga fordon. I övrigt ska brandskyddsdocumentation upprättas enligt BBR 2012.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Yttrandet är noterat och bedöms kunna tillgodoses med planförslaget.

Sakägare och övriga

E.ON Elnät Sverige AB (2013-10-15)

Framför att inom området har E.ON Elnät serviskablar (grön streckade linjer) och längs gatan finns lågspänningskablar och kabelskåp (se kartan nedan). Under förutsättning att undertecknads befintliga anläggningar kan bibehållas i oförändrat utförande framförs inget att erinra mot planförslaget.



Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Yttrandet är noterat. Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande om att flytt eller ändring av befintliga serviskablar inom planområdet initieras och bekostas av den som så begär för ett genomförande av detaljplanen.

Ställningstagande

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser i en samlad bedömning att detaljplanen har tagit erforderliga hänsyn till inkomna yttranden och sammanvägt dessa i en helhetsbedömning mellan olika allmänna och enskilda intressen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Planenheten

Joel Hedin
Planarkitekt



2013-10-18

Dnr 402-22711-2013
91-B-0291

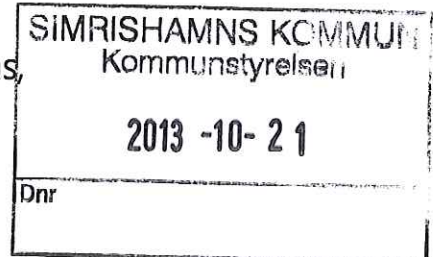
Kontaktperson

Enheten för samhällsplanering
Tina Weberg
0705-51 47 83
tina.weberg@lansstyrelsen.se

Adress

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planenheten
Simrishamns kommun
272 80 SIMRISHAMN

Samråd om detaljplan för Stiby 1:89 och 1:90, Gärsnäs,
Simrishamns kommun



Redogörelse för ärendet

Planen syftar till att förändra användningen för del av fastigheten Stiby 1:89 från parkmark, enligt gällande plan, till kvartersmark. Fastigheten är i dag bildad enligt föreslagen ändring och används i dagsläget som tomtmark. Vidare föreslås mindre justeringar av exploateringsgrad och utformning för båda fastigheterna som omfattas av planen.

Råd om 2 kap PBL

Kulturmiljövård

Bebyggelse ska enligt 2 kap. 6 § PBL, placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt kulturvärdena på platsen. Vid planläggning och i andra ärenden enligt PBL ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

De två bostadshusen som omfattas av detaljplanen förefaller till stora delar vara välbevarade och goda representanter för den skånska byggnadstraditionen under tidigt 1900-tal. De ingår också i ett samlat bebyggelsemönster där ett tydligt karaktärsdrag är att huvudfasaden vänder sig mot gatan. Gärsnäs är utpekad som ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område i Länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram. Som detaljplanen föreslås utformas ser Länsstyrelsen inte hur de kulturhistoriska värdena, utifrån vad som anges i 2 kap. 6 § PBL, tas tillvara.



Länstyrelsen föreslår därför att befintliga bostadshus förses med skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser samt att bestämmelser kring utformning av tillägg till befintlig bebyggelse införs i planen.

I förslaget till ny översiktsplan (samråd) för Simrishamns kommun ingår ovan nämnda bebyggelse i ett utredningsområde där ställningstagande om skydd mot förvanskning av byggnader föreslås göras.

Detta yttrande har beslutats av länsarkitekt Elisabet Weber. I handläggningen har även deltagit kulturmiljöstrateg Olof Martinsson samt planhandläggare Tina Weberg, föredragande.


Elisabet Weber


Tina Weberg