



LAGA KRAFT

Dnr sbn 2008/750, 2015/236, ks 2012/6, 2017/212

Laga kraft besked för detaljplan för Gyllebo 1:369, 1:370 och del av 1:30, Simrishamns kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige beslutade 2017-05-29 att anta detaljplan för Gyllebo 1:369, 1:370 och del av 1:30, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen beslutade 2017-06-27 enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen (SFS 1987:10) att inte pröva kommunfullmäktiges beslut.

Detaljplanen har vunnit laga kraft 2017-06-27.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Eva Ferlinger
Planarkitekt
Plan- och bygglovsenheten

Detaljplan för Gyllebo 1:369, 1:370 och del av 1:30 i Gyllebo, Simrishamns kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser 2012-06-18 rev. 2015-01-30 rev. 2017-03-17
Planbeskrivning 2012-06-18 rev. 2015-01-30 rev 2017-03-17
Genomförandebeskrivning 2012-06-18 rev. 2015-01-30 rev. 2017-03-17
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse 2013-12-13
Utlåtande 2017-03-15

ÖVRIGA HANDLINGAR

Inventering av hasselmus på fastigheterna Gyllebo 1:369 och 1:370, Simrishamns kommun, rapport den 18 april 2013. Naturvårdskonsult Gerell.

PM Kommentarer kring tidigare inventering av hasselmus på fastigheterna Gyllebo 1:369 och 1:370, Simrishamns kommun, 2015-12-15. Naturvårdskonsult Gerell.

Geoteknisk undersökning, Geosyd AB 2013-10-30

HANDLÄGGNING

Planärendet handläggs enligt plan- och bygglagen 1987.

BAKGRUND OCH SYFTE

Fastigheterna är i gällande detaljplan avsedda för handelsändamål. Detaljplanen avser pröva möjligheten att ändra användningen från handel till bostadsändamål och handel i form av butik/kiosk/café.

PLANDATA

Planområdet ligger i Gyllebo Fritidsområde strax söder om Gyllebosjön och Gyllebo slott. Området gränsar till väg i väster och till naturmark i övrigt. I närheten, i söder och väster, finns bostadskvarter.

Arealen är c:a 0,8 ha. Fastigheterna är i privat ägo.

Normalt planförfarande tillämpas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs inte av några riksintressen, men ligger nära område av riksintresse för naturvård och ett Natura 2000 område.

FÖRORDNANDEN

Planområdet berörs inte av förordnanden, men ligger nära strandskyddat område för Gyllebosjön.

DETALJPLAN

Området ingår i en byggnadsplan fastställd 1970-06-26, och är avsett för handelsändamål. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om planmedgivande 2009-05-19.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR OCH MILJÖBEDÖMNING

Området är kuperat, med högsta punkten +79 och lägsta +72. Området är bevuxet med i huvudsak lövträd, bl.a. bok, ek och kastanj.

Fastigheterna ligger i ett område med höga naturvärden enligt Länsstyrelsens natur- och kulturmiljöprogram. I områdets närhet finns också naturreservat, Gyllebosjön med närområde.



Glänta i mitten av området



Mot söder, intilliggande bebyggelse skymtar

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.

Området ligger nära ett Natura 2000 område och ett område av riksintresse för naturvård samt strandskyddat område runt Gyllebosjön. 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 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.

Under våren 2013 utförde Rune Gerell, Naturvårdskonsult Gerell, en inventering av hasselmus i planområdet. Inventeringen resulterade i att inga bon av hasselmus påträffades.

I ett PM upprättat 2015-12-15 redovisas tidigare fynd av hasselmus i gylleboområdet och förutsättningarna för hasselmus inom planområdet. Sammanfattningsvis menar Gerell att det saknas förutsättningar för hasselmus att bo och reproducera sig inom de aktuella fastigheterna och att exploateringen inte kommer att ha någon negativ inverkan på den lokala hasselmuspopulationen.

BEBYGGELSE

Området som är obebyggt gränsar till väg i väster och till naturmark i övrigt. Väster och söder om området finns näraliggande bostadskvarter.

VERKSAMHETER

Området ligger i ett bostadsområde utan andra verksamheter. Norr om området, på andra sidan vägen finns ett hästsportsområde.

ARKEOLOGI

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

TRAFIK

Området gränsar i väster till Slottsvägen, som är genomfartsgatan i området.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Det utbyggda VA-systemet är en gemensamhetsanläggning, Gyllebosjö Samfällighetsförening med 313 delägande fastigheter, varav 239 bebyggda till största delen med fritidshus.

Avloppssystemet i området är av vacuumtyp och ligger i nord-sydlig riktning i u-området genom området. Avloppet töms regelbundet och transporteras till Simrishamns reningsverk.

Under åren har vatten och avloppssidan förstärkts och kan, som det ser ut idag, klara av full bebyggelse. Dricksvattnet skickas kvartalsvis på analys till ett ackrediterat laboratorium. Det tas 8 mikrobiologiska och 5 kemiska prov om året. Resultaten av den mikrobiologiska analyserna under 2014 visar tjänligt vatten. Årligen tar man ut 14-16.000 kubikmeter vatten med toppar på 150-200 kubikmeter per dag.

Beträffande miljö kvalitetsnormer(MKN) för vatten bedöms att denna detaljplan inte kommer att ha någon påverkan på kvalitetskraven på vatten eller risk för vattenmiljöer.

Brandvattenpost ska placeras inom området.

Dagvatten ska tas omhand på tomten i stenkista.

E.on är nätägare för el.

GRUNDFÖRHÅLLANDEN

Geoteknisk undersökning utfördes under oktober 2013 av Geosyd AB. Efter avbaning av matjordslagret kan grundläggning ske med betonggolv på mark på ett lager tvättad makadam och fiberduk. Radonhalten ligger inom normalriskintervallet.

PLANENS UTFORMNING

BEBYGGELSE

Området föreslås bebyggas med bostadshus och möjlighet att bedriva mindre handels- eller caféverksamhet.

På området föreslås att det bildas 3 st tomter med en genomsnittlig area på 2.200 m². Minsta tomtstorlek får vara 2.000 m². Bostäderna föreslås få en byggnadshöjd på högst 3,5 m, men där så anses lämpligt får suterrängvåning utföras utöver detta. Även takkupor och frontespiser får byggas utöver gällande byggnadshöjd. Taklutningen får högst vara 45 grader. Största byggnadsarea är 250 m² och största gavelbredd 8 m.

Inom området som får bebyggas föreslås placeringen av husen bli fri. Byggnadernas detaljutformning och utseende hanteras vid bygglovsprövningen.

TRAFIK

Infarten föreslås från Slottsvägen över naturområdet och avslutas med en vändplats i mitten av området.

NATUR

Områdets nordvästra hörn avsätts till naturområde. På kvartersmark och på område för infart kommer en del träd att behöva fällas i samband med bebyggelse.

SOPHANTERING

Vid infarten till området har avsatts plats för fastigheternas sophantering.

Skillinge 2012-06-18 rev. 2015-01-30 rev. 2017-03-17

Björn Ask

Planförfattare

Detaljplan för Gyllebo 1:369, 1:370 och del av 1:30 i Gyllebo, Simrishamns kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

FÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagen 1987 och dess regler för normalt planförfarande.

TIDPLAN

Antagande våren 2017.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden föreslås bli 10 år från planens lagakraftdatum.

FASTIGHETSBLDNING

Allmän platsmark inom Gyllebo fritidshusområde har enskilt huvudmannaskap och marken förvaltas av Gyllebosjö samfällighetsförening. I fastställelsebeslutet för gällande detaljplan förordnar Länsstyrelsen enligt 113 § byggnadslagen att mark för allmän platsmark ska upplåtas utan ersättning. (Lantmäteriets plankod 11-SIM-430/70). Nu aktuellt planområde är inte allmän platsmark enligt gällande detaljplan, förordnande för 113 § BL gäller inte för området.

För allmän platsmark inom planområdet bildas en ny gemensamhetsanläggning omfattande väg, natur och sophantering.

På de två fastigheterna Gyllebo 1:369 och Gyllebo 1:370 bildas 3 st bostadstomter genom avstyckning.

Nya byggnader ska kopplas till samfällighetsföreningens VA-anläggning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ägarna till Gyllebo 1:369 och 1:370 svarar för alla kostnader för upprättande av detaljplan och fastighetsbildning samt bildande av gemensamhetsanläggning.

Planavgift ska inte tas ut för bygglov på fastigheten.

Eventuella flyttningar eller ändringar av E.ons anläggning inom planområdet ska bekostas av fastighetsägaren.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Skillinge 2012-06-18 rev. 2015-01-30 rev. 2017-03-17

Björn Ask
Planförfattare

Inventering av hasselmus på fastigheterna Gyllebo 1:369 och 1:370, Simrishamns kommun

Rapport den 18 april 2013



På uppdrag av Söderberg & Ask Arkitektkontor AB

Uppdragstagare:
Naturvårdskonsult Gerell
Tomelillavägen 456-72, 275 92 Sjöbo
Tel 0416-151 20
rune.gerell@sjobo.nu
karin.gerell@sjobo.nu

Uppdragsgivare:
Söderberg & Ask Arkitektkontor AB

Foton:
Omslagsbilden: lanstyrelsen.se
Övriga bilder: Rune Gerell©Naturvårdskonsult Gerell

Inventering av hasselmus på fastigheterna Gyllebo 1:369 och 1:370, Simrishamns kommun

Bakgrund

På uppdrag av Söderberg & Ask Arkitektkontor AB har vi inventerat förekomsten av hasselmus (*Muscardinus avellanarius*) på fastigheterna Gyllebo 1:369 och 1:370 (fig. 1)

Hasselmusen är den enda representanten för familjen sovmöss i Sverige. Arten var tidigare rödlistad men populationen bedömdes vara livskraftig (LC) och togs därför bort i 2005 års rödlista (Gärdenfors 2005). Hassemus är fridlyst (Artskyddsförordningen 2007:845).

Tack vare omfattande inventeringar i Götaland och Svealand, främst av Boris Berglund, har man kunnat konstatera att arten är lokalt allmän.

Beskrivning av planeringsområdet

Området utgörs av en bokskog, bestående av glest växande gamla träd (> 100 år) med en fläckvis föryngring (fig. 2).



Figur 1. Fastigheterna Gyllebo 1:329 och 1:370. Kartor från Söderberg & Ask Arkitektkontor AB.

Inom den norra delen finns ett mera omfattande snår av bl.a. björnbär (fig. 3).



Figur 2. Bokskog med fläckvis förnygring på fastigheterna Gyllebo 1:369 och 1:370, Simrishamns kommun.



Figur 3. Snår av bl.a. björnbär på fastigheten Gyllebo 1:370, Simrishamns kommun.

Metodik

Hasselmusen bygger bon under våren och sommaren. Utnyttjade bon finns normalt kvar under vinterhalvåret. Bona är oftast byggda av löv och torrt gräs, men ibland kan även andra växtdelar förekomma. Bona är runda eller ovala och ingångshålen är oftast svåra att upptäcka. Förväxling med bon av gärdsmyg föreligger ibland (ArtDatabanken, SLU 2012).

De aktuella fastigheterna delades upp i delområden med hjälp av snitsel. Varje delområde undersöktes noggrant efter bon av hasselmus.

Resultat

Inventeringen resulterade i 2 bon, båda tillhörande fåglar. I ena fallet var insidan av boet flätat med rottrådar (fig. 4), vilket är typiskt för järnsparv, i det andra fallet var boet byggt av grässtrån (fig. 5), vilket utmärker bon av sångfåglar (*Sylviidae*).



Figur 4. Fågelbo, troligen av järnsparv.



Figur 5. Fågelbo, troligen av sångare (*Sylviidae*).

Sammanfattning

Inventeringen resulterade i att inga bon av hasselmus påträffades. Detta var också förväntat med hänsyn till den relativt artfattiga och glesa undervegetationen på fastigheterna. Hasselmusen kräver tät vegetation med rik tillgång till bärbuskar och bärande träd inom ett större område.

Referenser

ArtDatabanken, SLU. 2012. Hasselmus (*Muscardinus avellanarius*).

Gärdenfors, U. (ed.) 2005. Rödlistade arter i Sverige 2005. The 2005 Red List of Swedish Species. ArtDatabanken, SLU, Uppsala.

PM
Kommentarer kring tidigare inventering av
hasselmus på fastigheterna Gyllebo 1:369 och
1:370, Simrishamns kommun

2015-12-15



På uppdrag av Christer Mårtensson, Gärnsnäs

Uppdragstagare:
Naturvårdskonsult Gerell
Tomelillavägen 456-72
275 92 Sjöbo
Tel 0416-151 20
rune.gerell@sjobo.nu
karin.gerell@sjobo.nu

Uppdragsgivare:
Christer Mårtensson, Gärsnäs

Foto:
Rune Gerell, © Naturvårdskonsult Gerell

Kartor:
©Lantmäteriet

PM

Kommentarer kring tidigare inventering av hasselmus på fastigheterna Gyllebo 1:369 och 1:370, Simrishamns kommun

Bakgrund

På uppdrag av Söderberg & Ask Arkitektkontor AB inventerade vi förekomsten av hasselmus (*Muscardinus avellanarius*) den 17 april 2013 på fastigheterna Gyllebo 1:369 och 1:370 (Naturvårdskonsult Gerell 2013, fig. 1). Tomterna är bevuxna av en medelåldrig hedbokskog med mycket gles föryngring och undervegetation (omslagsbild). Inom fastigheterna finns ett par björnsbärssnår. Inventeringen gav inga belägg (bon) för att hasselmus skulle finnas inom fastigheterna.



Figur 1. Fastigheterna Gyllebo 1:329 och 1:370. Karta från Söderberg & Ask Arkitektkontor AB.

Förekomsten av hasselmus inom Gyllebo-området

En sökning på Artportalen (ArtDatabanken, SLU) visar att hasselmus har påträffats främst på västra och norra sidan av Gyllebosjön (fig. 1) under perioden 2000-2015. Två fynd finns utefter Ringvägen, sydväst om villabebyggelsen. Det senaste fyndet härstammar från 2012 och är beläget ca 700 m från de aktuella fastigheterna.



Figur 2. Fynd av hasselmus inom Gyllebo-området (gula cirklar) under perioden 2000-2015 (ArtData-banken, SLU). Röd cirkel visar den ungefärliga lokaliseringen av de aktuella fastigheterna Gyllebo 1:369 och 1:370, Simrishamns kommun. ©Lantmäteriet.

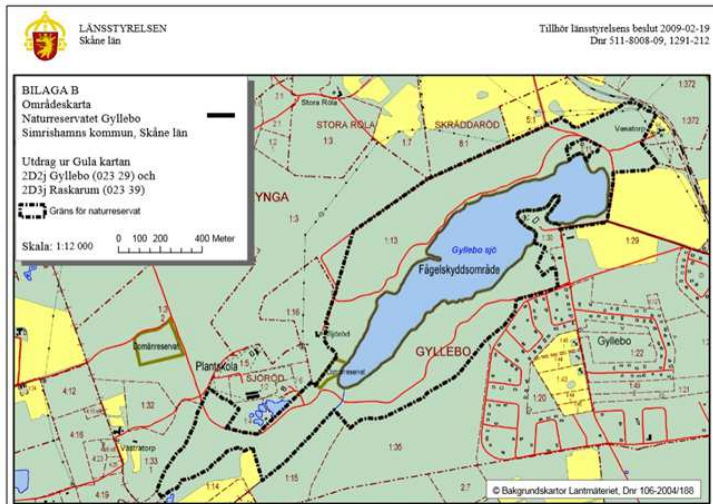
Förutsättningarna för hasselmus inom de aktuella fastigheterna

Naturligt sker det inga större förändringar i en hedbokskog under en period av två år. Detta innebär att nuläget väl överensstämmer med det som rådde vid fältbesöket 2013-04-17. Förnyringen av bok är gles. Hasselmusen kräver omfattande och tät undervegetation med bl.a. bärbuskar och slyvegetation för att kunna reproducera sig. Optimal miljö för hasselmusen är en successionsfas av igenväxning. Dessa förutsättningar finns inte på de aktuella fastigheterna.

Den redan befintliga villabebyggelsen (fig. 3) utgör redan en barriär för hasselmusens eventuella spridning österut. De aktuella fastigheterna ligger i anslutning till befintlig villabebyggelse och byggnationen kommer därför inte att utgöra någon ytterligare barriär. Lämplig spridningskorridor finns inom naturreservatet Gyllebo (fig. 4).



Figur 3. Gyllebo villabebyggelse (tomterna blåfärgade). Röd prick anger närmaste fyndet av hasselmus. De aktuella tomterna (Gyllebo 1:369 och 1:370) är avgränsade med röd linje. © Lantmäteriet.



Figur 4. Naturreservatet Gyllebo. Länsstyrelsen i Skåne län. ©Lantmäteriet.

Sammanfattningsvis saknas förutsättningar för hasselmus att bo och reproducera sig inom de aktuella fastigheterna. Således kommer exploateringen inte att ha någon negativ inverkan på den lokala hasselmuspopulationen.

Referenser

Naturvårdskonsult Gerell 2013. Inventering av hasselmus på fastigheterna Gyllebo 1:369 och 1:370, Simrishamns kommun. Rapport 2013-04-17.

Skötselplan för naturreservatet Gyllebo. 2009. Dnr: 511-8008-09, 1291-2, Länsstyrelsen i Skåne län.

Utdrag ur Artportalen, ArtDatabanken, SLU

Detaljplan för Gyllebo 1:369 och 1:370, Simrishamns kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2012-10-24 § 434 att godkänna detaljplanen för samråd.

Förslag till detaljplan, upprättat 2012-06-18, har varit föremål för samråd under tiden 3 december 2012 – 11 januari 2013.

Planförslaget har remitterats till myndigheter, kommunala förvaltningar och sakägare.

Planhandlingarna har funnits tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen, stadshuset, biblioteken i Simrishamn och Gärsnäs samt på kommunens hemsida.

Kungörelse har införts 2012-12-01 i Ystads Allehanda.

Sammanfattning av inkomna synpunkter på planförslaget

Länsstyrelsen (2012-12-27): Det framgår inte av handlingarna vilken prestanda och kapacitet gemensamhetsanläggningen för avloppsrening har. Det går därför inte att bedöma om det kan vara lämpligt att möjliggöra ny bebyggelse med hänvisning till denna anläggning. Konstaterar att det redan idag finns så många hushåll i Gyllebo fritidsområde att det finns skäl att anordna allmänna vattentjänster enligt lagen om allmänna vattentjänster. Avloppssituationen måste beskrivas närmare så att det framgår hur planläggningen följer miljö kvalitetsnormerna för vatten och att bebyggelsen inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa. Enligt länsstyrelsens uppgifter har hasselmöss noterats på flera platser i närheten av planområdet. Planområdets karaktär med lövträd och en glänta är en mycket attraktiv miljö för hasselmöss. Bedömer att det kan finnas hasselmöss inom planområdet. Hasselmöss har ett strikt skydd genom fridlysning i artskyddsförordningen. Utrymmet att lämna dispens är ytterst begränsat. Rekommenderar att planområdet inventeras innan fortsatt planläggning sker. Hittas hasselmöss inom planområdet bör exploatering som skadar arten och/eller dess livsmiljöer undvikas.

Kommentar: Planhandlingarna kompletteras med information om avloppsanläggningens kapacitet. Områdets vattenförsörjning redovisas. Planområdet är angivet som kvartersområde för handelsändamål enligt gällande detaljplan-byggnadsplan från 1970. Uppgift om förekomst av hasselmöss i området tillförs handlingarna. Planärendet handläggs enligt plan- och bygglagen 1987.

Lantmäteriet (2012-12-12): Det saknas motivering till det enskilda huvudmannaskapet. Det finns en bestämmelse om största antalet fastigheter inom området. Enligt 4 kap 18 § PBL får endast största och minsta storlek på en fastighet anges i en detaljplan utan fastighetsindelningsbestämmelser. I planförslaget står att allmän platsmark ska överföras till Gyllebo s:4. Ett alternativ till det är att skapa en egen samfällighet för allmän platsmark inom planområdet. En ny gemensamhetsanläggning kan bildas för anläggningarna på allmän platsmark (väg, natur och sophantering). Alternativt bör det framgå att Gyllebo ga:4 kan behöva omprövas ifall det som är planlagt som allmän plats ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Det bör även framgå vem som bekostar omprövning/nybildning av gemensamhetsanläggning. Terminologin under rubriken fastighetsbildning är ihopblandad. Det som avses är avstyckning. Ska andra allmänna ledningar förutom ledningen som avses i ga:1 ligga inom u-området? Om inte är ledningen i ga:1 en enskild ledning och u-området är därmed överflödigt. Det är oklart om ett 113 § förordnande gäller för den mark som nu planläggs som allmän platsmark. Om det inte gäller bör det framgå av planförslaget att ersättning ska betalas för det området som ska upplåtas till förmån för Gyllebo ga:4/ny gemensamhetsanläggning.

Kommentar: Området i stort har enskilt huvudmannaskap och förvaltas av samfällighetsförening. Kommunen ska inte vara huvudman för allmän platsmark. Planärendet hanteras enligt plan- och bygglagen 1987. Det är lämpligt att bilda egen samfällighet och gemensamhetsanläggning inom planområdet. Planhandlingarna förtydligas och kompletteras avseende fastighetsbildning och ekonomi. Det är lämpligt att u-område redovisas på plankartan. Bedömningen är att förordnande för 113 § byggnadslagen inte gäller inom planområdet.

Trafikverket (2013-01-02): Har inget att erinra.

Räddningstjänsten (2012-12-14): Framför att brandvatten bör finnas tillgängligt i området och att tillfartsvägar bör utformas så att avståndet är max 50 meter till uppställningsplats.

Kommentar: Planhandlingarna kompletteras med information om områdets brandvattenförsörjning. De planerade bostadstomterna nås från områdets vägar och planområdets infart.

E.ON Elnät Sverige AB (2013-01-09): Det finns lågspänningsjordkabel, kabelskåp samt servisledningar i gränsen till planområdet. Karta bifogas. För att säkerställa kablarnas exakta läge beställs kostnadsfri kabelvisning. Förutsätter att anläggningarna kan behållas i oförändrat läge. Eventuella flyttningar eller ändringar av anläggningar bekostas av exploitören.

Kommentar: Planhandlingarna kompletteras med uppgift om att exploitören bekostar eventuella flyttningar eller ändringar av anläggningar.

TeliaSonera Skanova Access AB (2012-12-12): Inget att erinra.

Myndighetsnämnden (2012-12-20): Inget att erinra.

Socialförvaltningen (2012-12-05): Inga synpunkter.

Tanja Berggren och Leander Lindahl, Gyllebo 1:131, (2013-01-09): Det nya bostadsområdet föreslås anläggas i de allra äldsta delarna av fritidsområdet. Här ligger de stugor som byggdes först och samtliga nyttjas som sommarstugor. Från tomten 1:131 finns utblick genom skogen mot sjön. Denna utsikt kommer att bli en grupp nybyggda bostadshus. Karaktären för denna del av området kommer att ändras väsentligt till det sämre om man bebygger ett område som nyttjas för rekreation och naturupplevelser. Om nybyggnad ändå tillåts bör en större buffertzona mot de intilliggande stugorna (1:131, 1:132) upprättas. För att behålla karaktären av fritidsområde bör inte avstyckning av tomten 1:370 tillåtas. Eventuellt hus inom 1:369 bör placeras så långt norrut som möjligt för att få så långt avstånd som möjligt till intilliggande hus inom 1:131. Det finns idag ett stort antal obebbyggda tomter i området för bostäder men inga ”sommaraffärer” som café, gårdsbutik eller kiosk. En sådan typ av verksamhet som finns i planen från 1970 skulle främja alla boende/sommarstugegäster i Gyllebo på ett positivt sätt. Ett förslag är att tillåta kombinerat boende/butiksverksamhet eller godkänna byggnad av ena tomten men spara en tomt för handel. Exploatörens intresse bör ställas mot de olägenheter de stugor som ligger intill får genom exploatering. Det är stor skillnad att tillåta två friliggande hus på de båda befintliga tomterna eller tre hus som bildar ett nytt bostadsområde. Istället för att trycka ihop hus/tomter bör den större tomten ha en utökad vändplats med goda parkeringsmöjligheter för de boende och deras gäster. Styckning av tomten kommer att överklagas om förslaget går vidare. Vindsinredning och kupor som ger en direkt insyn ner på tomten 1:131 bör inte tillåtas. Skiss-Alternativt förslag med två bostadshus och ett bredare grönområde närmast Gyllebo 1:131 och 1:132 bifogas skrivelsen.

Kommentar: Planförslaget kan ändras så att bostäder och handelsverksamhet, exempelvis kiosk, tillåts inom planområdet. Planutformningen i övrigt bedöms som rimlig i sammanhanget. De byggnadsfria zonernas bredd motsvarar de zoner som gäller för kvartersområdena i övrigt. Den föreslagna strukturen bedöms balansera mot den befintliga strukturen.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås besluta att godkänna denna samrådsredogörelse.

Simrishamn 2013-12-13

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN **Planenheten**

Eva Ferlinger
Planarkitekt



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Gyllebo 1:369, 1:370 och del av 1:30, Simrishamns kommun, Skåne län

Dnr ks 2012/6, sbn 2015/236

UTLÅTANDE

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

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2015-04-16 § 47 att godkänna detaljplanen för utställning.

Förslag till detaljplan har varit utställt under tiden 25 maj – 3 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 2015-05-23 i Ystads Allehanda.

Sammanfattning av inkomna synpunkter på planförslaget

Länsstyrelsen (2015-06-29): Anser att Gyllebo/Gyllebo sjö utgör ett av de högst prioriterade områdena med förtätad eller samlad bebyggelse i Simrishamns kommun avseende utbyggnad av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp enligt 6 § lagen om allmänna vattentjänster. Anser att verksamhetsområde för dricks- och spillvatten ska beslutas för aktuellt område och att vatten- och avloppsfrågan ska lösas genom att fastigheterna ansluts till kommunalt VA-nät eller på annat sätt i ett större sammanhang. Det måste framgå av planhandlingarna hur planläggningen följer miljö kvalitetsnormerna för vatten och att bebyggelsen inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa.



Detta eftersom området idag inte ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Anser att planhandlingarna fortsatt brister i dessa avseenden. Kan därför komma att ingripa vid sin tillsyn enligt plan- och bygglagen. Anser att det inte är lämpligt att gå vidare med den aktuella detaljplanen innan allmänna vattentjänster är på plats. Planområdet inventerades på hasselmöss under våren 2013. Inga bon hittades och miljön bedömdes vara av mindre intresse för arten. Konstaterar att det har gått drygt två år sedan inventeringen genomfördes. Förhållanden kan ha blivit mer gynnsamma för hasselmus och arten kan ha börjat utnyttja området. Länsstyrelsen anser det därför vara förvånande att planen inte kommenterar åldern på inventeringen och diskuterar betydelsen av detta. Det behövs kanske en förnyad inventering? Vill erinra om att artskyddsförordningen alltid gäller. Informerar om att kriterierna för att få dispens är mycket hårda och att genomförande av en detaljplan i de allra flesta fall inte är ett skäl för dispens.

Kommentar: Kommunens VA-plan, fastställd av kommunfullmäktige 2016-06-27, redovisar investerings- och utbyggnadsplan för vatten och avlopp i kommunen. Området Gyllebo/Gyllebosjö ingår inte i VA-planens planerade satsningar. Länsstyrelsen har godkänt kommunens handlingsplan genom beslut 2016-02-24. Området Gyllebo/Gyllebosjö är inte beläget inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Området ingår i en fungerande gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp. Planbeskrivningen kompletteras med information och bedömning avseende VA-situationen och miljö kvalitetsnormer för vatten. Artinventeringen har kompletterats med en inlägga. Tillägget redovisar att det saknas miljöförutsättningar för arten inom planområdet.

Lantmäteriet (2015-06-01): Det saknas motivering till det enskilda huvudmannaskapet. Det bör framgå att ny avstyckad fastighet ska anslutas till Gyllebo ga:1. Det bör framgå att ersättning ska betalas för det område som ska upplåtas till förmån för ny gemensamhetsanläggning och att Gyllebo 1:30 blir belastad av en sådan gemensamhetsanläggning.

Kommentar: Allmän platsmark inom Gyllebo fritidshusområde har enskilt huvudmannaskap och har över tid förvaltats av Gyllebosjö samfällighetsförening. Bedömningen är att det är mest lämpligt att allmän platsmark har enskilt huvudmannaskap. Genomförandebeskrivningen kompletteras med utökad information om fastighetsbildning.



Trafikverket (2015-05-26): Har inga synpunkter.

E.ON Elnät Sverige (2015-07-03): Noterar att genomförandebeskrivningen har kompletterats med uppgift om att flyttningar eller ändringar av anläggningar ska bekostas av fastighetsägaren. Har inget ytterligare att erinra.

Myndighetsnämnden (2015-06-29): Inga synpunkter.

Kultur- och fritidsnämnden (2015-06-10): Har inget att erinra.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Vatten- och avloppsenheten (2015-06-29): Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Planområdet kan inte anslutas till kommunalt vatten och avlopp utan hänvisas till Gyllebo samfällighetsförening och dess VA-system. Simrishamns reningsverk bedöms kunna ta emot tillkommande avloppsmängder förutsatt att avloppsvattnet är av hushållskaraktär.

Kommentar: Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till områdets enskilda VA-system.

(Kommunens VA-plan, fastställd av kommunfullmäktige 2016-06-27, redovisar investerings- och utbyggnadsplan för vatten och avlopp i kommunen. Området Gyllebo/Gyllebosjö ingår inte i VA-planens planerade satsningar.)

Jan Ahlkvist, Gyllebo 1:96 (2015-06-23): En kiosk/ett café på området kan befaras bli ett tillhåll för ungdomar, vilket kan medföra oväsen, framför allt i form av störande motortrafik. Caféverksamhet kan även ge upphov till musik i någon form, vilket också kan upplevas som störande för kringboende. Samfällighetens känsliga avloppssystem tål ej att diverse föremål nedspolas i toaletterna. Med ett café följer förmodligen en offentlig toalett att nyttjas för måhända mindre ansvarskännande besökare. Motsätter sig å det bestämdaste att det i planen ges möjlighet att etablera butik/kiosk/café inom området.

Kristina Regnell, Gyllebo 1:97 (2015-07-03): Protesterar mot planen utifrån miljöhänsen eftersom butik/kiosk/café medför ökad trafik och störande ljud. Efterfrågar miljökonsekvensanalys.



Kommentar: Förslag till ny detaljplan anger bostäder men även handel i form av mindre butik/kiosk/handel. Gällande detaljplan från 1970 anger handel för planområdet. Den gällande detaljplanens vision för handelsområdet är ett centrum för bebyggelseområdet med enheter för handel och tele mm, en handelsbutik med karaktär av sommaraffär. Bedömningen är att det är rimligt att möjlighet till handel ska finnas kvar.

Tanja Berggren och Leander Lindahl, Gyllebo 1:131 (2015-07-02):
Fastighetsägarens exploateringsintresse bör ställas mot de olägenheter som de stugor som ligger intill detta område får, genom att det nya bostadsområdet kommer att skymma den mot sjön närmsta raden av stugor samt förändra områdets karaktär avsevärt. Det är stor skillnad att tillåta två sommarstugor på de båda befintliga tomterna eller tre nya hus som bildar ett nytt bostadsområde. Istället för att trycka ihop hus/tomter bör den större tomten ha en utökad vändplats med goda parkeringsmöjligheter för boende och deras gäster. Vid tillstånd att bebygga med bostadshus bör inte vindsinredning och takkupor, som ger insyn, tillåtas. I dagsläget finns ingen insyn från omkringliggande bebyggelse. Insyn kommer att bli en olägenhet. Suterrängvåning bör inte godkännas. Det skulle innebära att huset i princip blev två våningar plus eventuella takkupor, vilket medför ytterligare olägenhet för närmsta grannar (Gyllebo 1:131) som nyttjar sitt hus som fritidshus. Hoppas att tomterna som har en hög nivåskillnad planas ut så att bebyggelsen inte kommer att störa fullt så mycket som om de bebyggs längst upp.

Kommentar: Bedömningen är att planförslagets kvartersstruktur förhåller sig på ett balanserat sätt till platsens förutsättningar och områdets bebyggelsestruktur. Gällande detaljplan från 1970 anger att bostadstomter får bebyggas upp till en femtedel, planen anger inte i vilken omfattning handelsområdet får bebyggas, detta är en lämplighetsbedömning. Förslag till ny detaljplan reglerar byggnadsarean till max 250 kvm per fastighet. Det finns nivåskillnader inom fritidshusområdet som helhet och bebyggelsens höjdlägen är olika. Gällande detaljplan anger största byggnadshöjd för huvudbyggnad till 4,4 meter för bostadstomterna. Förslag till ny detaljplan anger högsta byggnadshöjd till 3,5 meter. Byggnadshöjden räknas från markens medelnivå till skärningen mellan fasadplanet och takplanet. Planförslagets upplägg för utnyttjandegrad och utformning bedöms som rimligt och balanserat i sammanhanget.



Gyllebosjö samfällighetsförening har ombetts inkomma med yttrande avseende VA-situationen. Representant för samfällighetsföreningens styrelse har framfört följande (2015-12-18): I området finns 239 bebyggda fastigheter och 74 obebyggda tomter. Under åren har vatten och avloppsidan förstärkts och kan, som det ser ut idag, klara av full bebyggelse. Det tas 8 mikrobiologiska och 5 kemiska prov om året.

De i kommentarerna omnämnda kompletteringarna betraktas som redaktionella.

Kvarstående synpunkter

Jan Ahlkvist, Gyllebo 1:96

Kristina Regnell, Gyllebo 1:97

Tanja Berggren och Leander Lindahl, Gyllebo 1:131

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås godkänna detta utlåtande och övriga antagandehandlingar tillhörande detaljplan för Gyllebo 1:369, 1:370 och del av 1:30 samt besluta att överlämna detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande.

2017-03-15

SAMHÄLLSBYGGNADFÖRVALTNINGEN **Plan- och bygglovsenheten**

Eva Ferlinger
Planarkitekt



FASTIGHETSFÖRTECKNING

2012-11-19, rev 2015-05-12, 2017-03-15, 2017-05-31

Dnr ks 2012/6, sbn 2015/236

Detaljplan för Gyllebo 1:369, 1:370 och del av 1:30, Simrishamns kommun, Skåne län

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

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

GYLLEBO 1:30	BJÖRKLUND, ÅSA BJÖRKLUND, HÅKAN GYLLEBO SLOTT 272 97 GÄRSNÄS
GYLLEBO 1:369	MÅRTENSSON, INGA BODIL MÅRTENSSON, CHRISTER STIBYVÄGEN 11 272 97 GÄRSNÄS
GYLLEBO 1:370	SE GYLLEBO 1:369

FASTIGHETER UTOM PLANOMRÅDET

GYLLEBO 1:18	GYLLEBOSJÖ SAMFÄLLIGHETSFÖRENING GYLLEBO 272 97 GÄRSNÄS
GYLLEBO 1:30	BJÖRKLUND, ÅSA BJÖRKLUND, HÅKAN GYLLEBO SLOTT 272 97 GÄRSNÄS
GYLLEBO 1:57	WECHSLER, ALIZA EDENBRANDT, ANDERS PRENNEGATAN 4 A LGH 1001 223 53 LUND
GYLLEBO 1:92	KARLSSON, JAN URNEVÄGEN 1 272 97 GÄRSNÄS

GYLLEBO 1:93	LAWSON, PATRICIA MARIA KNOBVÄGEN 2 272 97 GÄRSNÄS
GYLLEBO 1:94	WINDELBERG, CHRISTINE WINDELBERG, JENS PHILOSOPHENWEG 12 DE-26121 OLDENBURG TYSKLAND
GYLLEBO 1:95	STOFKOPER, MARJA REBECCA SLOTTSVÄGEN 12 272 97 GÄRSNÄS
GYLLEBO 1:96	AHLKVIST, JAN GORMS VÄG 21 231 68 TRELLEBORG
GYLLEBO 1:97	REGNELL, INGEBORG WANIA CHRISTINA HANS VÄG 15 245 63 HJÄRUP
GYLLEBO 1:131	BERGGREN, TANJA EWA SUSANNE LINDAHL, TOBIAS LEANDER STRANDÅSVÄGEN 27 216 30 LIMHAMN
GYLLEBO 1:132	ERLANDSSON, TORSTEN HAMMARS PARKVÄG 22 B 216 30 LIMHAMN
GYLLEBO 1:133	HORNING, EMILY GAMLEVÄG 23 LGH 1102 236 31 HÖLLVIKEN
GYLLEBO 1:133	HORNING, MARTIN MELLERSTA SKOGSVÄGEN 39 236 36 HÖLLVIKEN
GYLLEBO 1:134	NORDHOLME, KARL OSKAR JOAKIM BRAHEVÄGEN 7 272 97 GÄRSNÄS
GYLLEBO 1:135	VALLKIL, JACOB GUSTAF TOBIAS VALLKIL, CAMILLA CAROLINA FÅGELSÅNGSVÄGEN 14 247 31 SÖDRA SANDBY
GYLLEBO 1:144	PIELOW, MARIE PIELOW, WILHELM KÖPENHAMNSVÄGEN 84 LGH 1003 217 71 MALMÖ

GYLLEBO 1:145	SE GYLLEBO 1:144	
GYLLEBO 1:146	SVENSKA KOMMUNALARBETAR FÖRBUNDET AVD SKÅNE LÄN BOX 4111 227 22 LUND	
GYLLEBO 1:147	HANSSON, KARIN ANNIKA HANSSON, HANS MAGNUS ÖSTRA RÖNNEHOLMSVÄGEN 21 LGH 1002 211 47 MALMÖ	
GYLLEBO 1:148	SVENSSON, JOHANNA EMILIA NOBELVÄGEN 147 F LGH 1203 212 15 MALMÖ	
	SVENSSON, KARIN INGER KUNGSHÄLLAGATAN 51 212 30 MALMÖ	
GYLLEBO 1:355	JÖNSSON, MATS VÅNGAVÄGEN 3 272 97 GÄRSNÄS	
GYLLEBO 1:376	NATURVÅRDSVERKET 106 48 STOCKHOLM	
GYLLEBO S:4		Vägområde: Slottsvägen
GYLLEBO GA:1		Ändamål: Vattentäkt, vatten och avlopp, infiltration Förvaltning: Gyllebosjö Samfällighetsförening
GYLLEBO GA:4		Ändamål: Vägsystem och grönytor Förvaltning: Gyllebosjö Samfällighetsförening

Uppgifterna är hämtade från FAST TEKIS FIR fastighetsinformation.

Eva Ferlinger
Planarkitekt
Samhällsbyggnadsförvaltningen