

Detaljplan för Hjälmaröd 9:22 m. fl. i Kivik, Simrishamns kommun, Skåne län**PLANBESKRIVNING****HANDLINGAR**

Plankarta skala 1:500
Planbeskrivning 1997-02-10
Genomförandebeskrivning 1997-02-10
Fastighetsförteckning 1997-02-24
Grundkarta 1996-12-05
Planprogram 1996-08-08
Samrådsredogörelse för planprogram 1996-12-09
Modell skala 1:200
Särskilt utlåtande 1997-04-24
Utlåtande 1997-10-21

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten att bygga ett bostadshus på fastigheten Hjälmaröd 9:22 i Kivik.

PLANDATA

Planområdet ligger i korsningen mellan Torvmossevägen och Moriabacken i Kivik, och omfattar dels fastigheten Hjälmaröd 9:22, dels den del av fastigheten Hjälmaröd 9:23, som ligger utlagd som gatumark i gällande plan, samt Torvmossevägens sträckning förbi dessa fastigheter.

Planområdets areal är cirka 500 kvm.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För Kivik finns en fördjupad övesiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1990, vilken medger bostadsbebyggelse på den aktuella tomten.

I gällande detaljplan är tomten avsedd för bostadsbebyggelse, men är korsprickad. Syftet med detta var att tomten skulle användas för komplementbyggnader till fastigheten Hjälmaröd 9:24. I planen, som är antagen 1987, avsåg man också att ta delar av Hjälmaröd 9:22 och 9:23 till att bredda Torvmossevägen, vilken vid den tiden avsågs bli genomfartsled i Kivik.

Ett planprogram för planområdet upprättat 1996-08-08 har varit föremål för samråd, och blivit godkänt av byggnadsnämnden 1996-12-10.

Planen ligger i ett område som är av riksintresse för kulturminnesvård.

NATUR

Karaktäristiskt för området är den relativt kraftiga sluttningen från väster till öster, med en särskilt markerad vall mitt på tomten.

Enligt en utredning av K-konsult 1978 är grundförhållandena goda för bebyggelse.

Radonundersökning är ej utförd, men en sådan skall föregå byggnation.

BOSTÄDER

På tomten får ett bostadshus byggas. Byggnaden föreslås placeras med långsidan mot Moriabacken, och så långt upp mot Torvmossevägen som möjligt, bl. a. med hänsyn till tillgängligheten. Byggnaden föreslås också vinklas något i förhållande till Moriabacken, i likhet med byggnaden på fastigheten Hjälmaröd 4:101. Visserligen ligger byggnaderna i kvarteret väster om planområdet parallellt med Moriabacken, men med denna placering och vinkling undviker man att tränga sig på befintlig bebyggelse på Hjälmaröd 4:101 och 9:23, och då byggnaden på 4:101, i samma kvarter, också är vinklad, finns det förebild att ta fasta på. Huset bör dock inte placeras närmare Moriabacken än som är föreslaget, eftersom man då på ett olyckligt sätt tränger ihop gaturummet i Moriabacken och försämrar utsikten för flera grannar. Avståndet till grannen i söder är inte kritiskt, då det överstiger 9 meter.

Bostadshuset föreslås få en högsta byggnadshöjd över nollplanet på +13,50 och en högsta totalhöjd(nockhöjd) på +16,20. Eventuell skorsten får gå utöver denna totalhöjd. Taklutningen får ej överstiga 40 grader.

Takkupor får inte anordnas, och i takfall mot söder får endast två takfönster med måtten 70 x 100 cm finnas.

Byggnadens yttermått får inte överstiga c:a 6,5 x 12,5 m exklusive verandan.

Huset ska utformas med hänsyn till sin belägenhet inom riksintresse för kulturminnesvård, och följande utformningskaraktistika föreslås:

Ansökan om skyddsrumskbesked skall göras i samband med bygglovansökan.

Fasader

Kan antingen utföras av puts eller locklistpanel. Om locklistpanel väljs, är det viktigt, att locklisten utförs profilerad, med den karakteristiska skålade profilen.

Tak

Lämpliga takmaterial är lertegel, svart tjärpapp eller svart pannplåt.

Fönster

Bör spröjsas med fasta spröjsar, och öppningsbara fönster bör vara utåtgående och sidhängda. I söderfasaden, mot Hjälmaröd 9:23, bör fönstren begränsas till antal, och hänsyn ska tas till begränsning av brandspridning enligt räddningstjänstens föreskrifter.

Övrigt

En veranda mot Moriabacken hör till bilden av husen i detta område.

GATOR OCH TRAFIK

Moriabacken sluttar starkt åt öster och är en av de större tillfartslederna till norra Kivik. Torvmossevägen är en återvändsgränd med mycket begränsad trafik, och av det skälet ser vi ingen anledning att bredda gatan så mycket som är fallet i gällande plan, utan föreslår, efter samråd med tekniska kontoret, att gatan får en bredd av 5 meter, räknat från befintlig mur längs fastigheten 9:24. Detta medför också, att fastigheten Hjälmaröd 9:23 får avstå mycket mindre av tomten till gatumark. Den befintliga sikttriangeln vid 9:24 bedöms också vara tillräcklig, medan en mindre justering får ske vid 9:22 i och med breddningen av Torvmossevägen. Torvmossevägens bredd söderut kommer också bli 5 meter, vilket ska regleras i en särskild detaljplan för detta område.

- 4. Utfartsförbud föreslås längs 9:24 gräns mot Torvmossevägen och mot Moriabacken i bostadshusets längd.

Bostadsparkering ska ske på tomtens östra del.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Fastigheten kan anslutas till det kommunala va-nätet.

Dagvatten ska tas omhand på tomtmark.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planarbetet började enligt Plan- och bygglagens regler för enkelt planförfarande, men vid sammanträdet 1997-04-24 beslöt byggnadsnämnden att ärendet härnäst skall handläggas enligt reglerna för normalt planförfarande.

Simrishamn 1997-02-10

reviderat 1997-05-22

kompletterat 1997-10-21 (handlingsförteckningen)



Björn Ask
arkitekt

Detaljplan för Hjälmaröd 9:22 m. fl. i Kivik, Simrishamns kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

För planprocessen beräknas följande tider:

Godkännande av samrådshandlingar	februari 1997
Samråd	mars-april
Byggnadsnämndens beslut om utställning	22 maj 1997
Utställning	juni - juli 1997
Beslut i byggnadsnämnden	21 augusti 1997
Kommunfullmäktiges antagande	september 1997
Laga kraft	oktober 1997

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden sätts till 10 år från laga kraftdatum.

HUVUDMAN

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

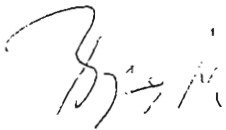
Gatemark ska överföras till den kommunala gatemarksfastigheten genom fastighetsreglering. Marken ska avstås utan ersättning, medan kommunen svarar för kostnaderna för fastighetsregleringen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Simrishamns kommun svarar för alla kostnader som uppkommer med hänsyn till breddning av Torvmossevägen.

Simrishamn 1997-02-10

reviderat 1997-05-22



Björn Ask
arkitekt

FASTIGHETSFÖRTECKNING

1997-02-24

Fastighetsförteckning till detaljplan för Hjälmaröd 9:22 och 9:23 i Kiviks samhälle, Simrishamns kommun, upprättad 1997-02-10.

Beteckning på kartan	Ägare, adress	Övrigt
----------------------	---------------	--------

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Hjälmaröd 9:22	Bengt Månsson Klippuddsstigen 6 181 65 LIDINGÖ	
Hjälmaröd 9:23	Lennart Oldén Runnavägen 24 554 46 JÖNKÖPING	
	Jörgen Oldén Österlengatan 9 273 32 TOMELILLA	
	Carina Lundahl Ugnsgränd 8 231 65 TRELLEBORG	

SAMFÄLLIGHETER OCH RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

-- ----

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

Hjälmaröd 4:13	Britta Söderholm Hällstigen 7 141 38 HUDDINGE	
	Kjell-Åke Söderholm Hällstigen 7 141 38 HUDDINGE	

Hjälmaröd 4:15

Berit Rosenberg
Moriabacken 14
277 30 KIVIK

Hjälmaröd 4:27

Nils-Håkan Vitestam
Björngårdsg 1 A, 3 tr
118 52 STOCKHOLM

Hjälmaröd 4:101

Erik Andersson
Nyvägen 4
291 62 KRISTIANSTADBrita Lindbladh
Dalslandsgatan 21
262 43 ÄNGELHOLMGustav Andersson
Strandvägen 232 B
234 32 LOMMA

Hjälmaröd 9:24

Theresa Digerfeldt-Månsson
Ringvägen 65
133 35 SALTSJÖBADENFredrik Månsson
Ringvägen 65
133 35 SALTSJÖBADEN

Hjälmaröd 9:36

Malte Oredsson
Hagsätra torg 4 C, 3 tr
124 73 BANDHAGEN

MARKSAMFÄLLIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

Samf s

Delägarfastigheter med skilda ägare däribland:

Hjälmaröd 4:97

Eva Barbro Marie Svanberg
Krabbagården 2010
289 50 HANASKÖG

Hjälmaröd 9:34

Bostadsrättsföreningen Trappan
Näktergalsvägen 9
B Hansson
272 35 SIMRISHAMN

Fastighetsförteckningen upprättad av



Ove Lundgren
lantmätare

Forum Fastighetsekonomi AB
Box 252
246 02 LÖDDEKÖPINGE