



2004-08-03

SIMRISHAMNS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

Byggnadsnämnden



Laga kraftbesked rörande detaljplan för Hjälmaröd 59:1 och del av Mellby 3:121 i Kivik, Simrishamns kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige antog 2004-06-21 detaljplan för Hjälmaröd 59:1 och del av Mellby 3:121 i Kivik, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen har 2004-07-07 med stöd av 12 kap 2 § plan- och bygglagen beslutat att prövning av kommunens beslut inte skall ske enligt 12 kap 1 § samma lag.

Kommunfullmäktiges beslut har vunnit laga kraft 2004-07-22

STADSARKITEKTKONTORET

Bengt Celandér
Stadsarkitekt

Kopia till: Länsstyrelsen
Lantmäteriet

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro
272 80 SIMRISHAMN	St Rådmansgatan 6	0414 - 81 90 00	0414 - 120 65	991 - 1819	11 16 20 - 1

Detaljplan för del av Hjälmaröd 59:1 och del av Mellby 3:121 i Kivik, Simrishamns kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:500 daterad 2003-05-30 rev 2003-11-28
Planbeskrivning daterad 2003-05-30 rev 2003-11-28
Genomförandebeskrivning daterad 2003-05-30 rev 2003-11-28
Fastighetsförteckning daterad 2003-06-13 rev 2004-01-12
Samrådsredogörelse 2003-11-28
Utlåtande 2004-02-24

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kommunen avser ej genomföra gällande plan vad gäller parkområdet sydväst om fastigheten Hjälmaröd 59:1. Detta innebär att parkmarken inom Hjälmaröd 59:1 överförs till kvartersmark.

För att fastigheten skall få hela sin uppfart på kvartersmark ändras gatumarken till kvartersmark fram till Jochum Becks Väg.

En avstyckning har gjorts för Genomfartsvägen. Föreliggande detaljplaneförslag avser planmässigt reglera densamma.

I samrådsskedet fanns ett vidare syfte med planarbetet.

Samrådsredogörelsen redovisar skäl för att nu reducera planen.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN

Planområdet ingår i område av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § samt för turism och rörligt friluftsliv enligt 4 kap 1, 2 §.

Planområdet ingår i den kustzon som är av riksintresse enligt 4 kap. 1, 4 §.

Den fastighetsreglering som planen föreslår bedömes vara klart förenlig med ovanstående riksintressen.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget ungefär mitt i Kivik.

Areal

Planområdets areal är ca 0,1 ha.

Markägoförhållanden

Den föreslagna kvartersmarken är i privat ägo förutom den kommunala gatumark som tillförs fastigheten.

**TIDIGARE
STÄLLNINGSTAGANDEN**

- Översiktliga planer** I den av kommunfullmäktige 2001-05-28 antagna översiktsplanen för Simrishamns kommun rubriceras markområdet som detaljplanelagd markreserv för bostadsändamål.
- Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden** För planområdet gäller idag stadsplanen för kv. Björken m.fl. som vann laga kraft 1970-04-29.
- Kommunala beslut i övrigt** Byggnadsnämnden beslöt 1993-08-09 att medge ändring av detaljplan för Hjälmaröd 59:1. 2003-03-24 beslöt byggnadsnämnden att planområdet utökas till att omfatta området västerut kring bäcken upp mot Rödjevägen. Enligt samrådsredogörelsen innefattas ej den föreslagna utökningen.

**FÖRUTSÄTTNINGAR,
FÖRÄNDRINGAR OCH
KONSEKVENSER****Natur**

- *Mark och vegetation* Planområdet utgörs av kultiverad tomtmark.
- *Fornlämningar* Stenmuren i fastighetsgränsen är den gamla sockengränsen mellan Vitaby och Mellby socken. På fastigheten fanns tidigare en vattendriven kvarn. Genom att överföra parkmarken till kvartersmark splittras ej detta kulturarv bestående av bäckfåra, kvarndamm, kvarhusgrund och tvättplats.

Simrishamn 2003-05-30 rev 2003-11-28
STADSARKITEKTKONTORET



Bengt Celander
stadsarkitekt



Curt Bülund
arkitekt SAR

Detaljplan för del av Hjälmaröd 59:1 och del av Mellby 3:121 i Kivik, Simrishamns kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Detaljplanen avses att hanteras enligt Plan- och bygglagens regler för normalt planförfarande. Följande tidsplan beräknas gälla.

Beslut om samråd	juni 2003
Samråd	juli-augusti
Bn:s godkännande	december
Utställning	februari 2004
Beslut av Bn	mars
Antagande Kf	maj
Laga kraft	juni

Genomförandetid Genomförandetiden slutar 5 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning För erforderlig fastighetsbildning svarar ägaren till fastigheten Hjälmaröd 59:1.

Fastighetsplan Fastighetsplan för kv. Björken (76-06-01) upphör att gälla vad gäller tomt (11).

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnad För plankostnaderna t.o.m. samrådsskedet svarar Tekniska kontoret. För resterande plankostnader svarar ägaren till fastigheten Hjälmaröd 59:1.

Simrishamn 2003-05-30 rev 2003-11-28
STADSARKITEKTKONTORET



Bengt Celander
stadsarkitekt



Curt Bülund
arkitekt SAR

Detaljplan för del av Hjälmaröd 59:1 mfl i Kivik, Simrishamns kommun, Skåne län.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagens bestämmelser om normalt planförfarande, (Plan- och bygglag – 5 kap, Detaljplaner).

Förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 30 juni – 18 augusti 2003.

Planförslaget har skickats på remiss till kommunala förvaltningar, sakägare samt Länsstyrelsen och Lantmäteriet.

Under samrådstiden har följande godkänt planförslaget.

Sydkraft	(2003-06-30)
Vägverket	(2003-07-31)
Socialförvaltningen	(2003-08-05)
Boende utefter	(2003-08-15)
Trollkärrsvägen	
Länsstyrelsen	(2003-08-18)

Efter samrådstiden har följande godkänt planförslaget.

Kultur och fritidsnämnden	(2003-08-27)
Räddningstjänsten	(2003-09-03)
Kommunstyrelsens arbetsutskott	(2003-09-04)

Under samrådstiden har följande inkommit med synpunkter:

Telia Sonera (2003-07-03) påtalar att två befintliga telekablar kommer att hamna inom tomtmark och för att trygga dessa kablers läge, två u-områden läggs ut i planen.

Kommentar: För de kablar som hamnar inom planområdet skall u-områden läggas ut.

Alvi Sjunneberg Mellby 3:56 (2003-07-09). Ifrågasätter utifrån grundförhållandena placeringen av vändplanen. Enligt skrivelsen handlar det om en kanande kärrdalgång. Vidare ifrågasätts möjligheten att göra en gångväg i bäckravinen.

Kommentar: Planförfattaren föreslår att detaljplaneförslaget i detta skede reduceras till att endast omfatta fastigheten Hjälmaröd 59:1 samt del av fastigheten Mellby 3:121.

Samrådet väckte många frågor som bör utredas vad gäller resten av det ursprungliga planområdet.

Tekniska kontoret (2003-07-17) lämnar följande yttrande.

Föreslagen område Natur redovisas som ett mycket smalt område utmed bäcken. Utrymme för finnas för drift och underhåll av området, oavsett att det avses skötas extensivt. Dvs. det bör vara möjligt ta sig fram med arbetsfordon.

Trots markens starka lutning ca 21 meters höjdskillnad på 250 meter, kan det också vara intressant att kunna gå här. Ett par mindre broar för att byta sida behövs nog.

I planbeskrivningen, andra rubrikens tredje stycke, nämns ”vändplan på Hjälmaröd 59:1”. Fastighetsbeteckningen stämmer inte med kartbilden. Vad gäller provisorisk vändplan på Hjälmaröd 3:56 har tekniska kontoret tidigare inte lyckats få tillgång till marken.

Kommentar: Se kommentarer till yttranden från Alvi Sjunneberg och Hasse Lindborg.

Hasse Lindborg Hjälmaröd 59:1 (2003-08-13) påtalar inledningsvis att vändplanen i Trollkärrsvägens förlängning ej hamnar på fastigheten Hjälmaröd 59:1, vidare att tomterna 7 och 8 på Hjälmaröd 59:1 ej finns med och att detta ej åsamkar fastighetsägaren några kostnader. Tomterna finns med i fastighetsplanen från 1986.

I skrivelsen poängteras vikten av att behålla gamla fastighetsgränsen, att föreslaget naturområde bibehålles som fastighetsmark, att gränsändringen vid uppfarten bör vara hela bredden av området ner till Jochum Becks Väg och att det gamla kvarnområdet skall hållas intakt.

Kommentar: Planförfattaren föreslår att fastighetsgränsen även fortsättningsvis följer stenmuren tillika sockengränsen mellan Vitaby och Mellby socken och att ett av kommunen ägt markområde fram till Jochum Becks Väg tillförs fastigheten. På så sätt får fastigheten en mer entydig gräns mot vägen. Genom att bibehålla fastighetsgränsen splittras ej ett sammanhållet kulturarv med kvarndamm, kvarnhusgrund och tvättplats. Detta innebär att den tänkta gångförbindelsen från Torvmossevägen till Jochum Becks Väg föreslås utgå. Idag utgör Qvicks Backe en förbindelse mellan nämnda vägar.

Lars Berg och Birgitta Dahlbeck Mellby 3:124 (2003-08-18) önskar införliva den nuvarande kommunägda remsan längs bäcken utmed sin tomt betecknad Mellby 3:121.

Kommentar: Se kommentar till Alvi Sjunnebergs skrivelse.

Efter samrådstitiden har följande inkommit med synpunkter:

Lars och Ulla Lindström, Mellby 20:2, Kjell Sjölin, Mellby 3:51, Hasse Lindborg, Hjälmaröd 59:1, Jan och Karin Olsson, Kivik 113:7, Nils Göran och Eva Lööf, Kivik 55:1 samt Lars och Birgitta Dahlbeck gm Irene Berg, Mellby 3:124 (2003-11-28) lämnar följande skrivelse.

Undertecknade fastighetsägare som är direkt berörda av rubr plan, vill härmed på det bestämdaste protestera mot denna detaljplan. Anledning till denna protest är att det ej framgick i kungörelsen, att syftet med detaljplanen var att anlägga en gångbana.

Att i sammanhanget hänvisa till en plan från 1948 som tillåter bilväg, måste anses som direkt felaktigt.

Ingen skulle väl idag komma på iden att göra en bilväg/gångbana på mark där vi har ett kulturarv som består av gårdsgård, dessutom är väl gårdsgårdar fridlysta i Sverige?

En gångbana på den vackra porlande bäcken och den genuina gårdsgården vore att förstöra den Kiviks sköna miljön. På en gångbana är det tillåtet snabb åkande mopeder. Dom inte bara stör oss utmed våra husknutar. Det är ju rent utav livsfarligt när dom kör nedför backen med dess höga häckar och möter trafiken på Jochum Becks väg. Här har incidenter hänt tidigare.

Som fastighetsägare har vi investerat stora pengar i denna idyll för att på sikt bli permanentboende i kommunen. Miljön och läget har för oss alla haft stor betydelse i besluten.

Den smala remsan med bäck, stengårdsgård och växtlighet är en tillgång för djur och fågellivet. Den berörda marken fungerar och gör sig bäst som den är i dag detta ser man bäst på plats.

Vi fastighetsägare är välvilliga till att sköta marken mellan oss, enligt en eventuell skötselplan som kommunen upprättar. Vi kan även ta upp en diskussion om att förvärva kommunens småbilar.

Det rörliga friluftslivet i området fungerar bra runt Kiviks stränder, Vitemölla, heden norr Vitemölla, Stenshuvud och Brösarps backar m.m.

Vår uppfattning att värna om miljön runt bäcken/gärdsgården hoppas vi sammanfaller med kommunens uppfattning. Vi ser fram emot en fortsatt diskussion om skötseln på rubr område.
Kommentar: Se kommentar till Alvi Sjunnebergs skrivelse.

Sammanfattning: Planförfattaren föreslår att detaljplanen i detta skede reduceras till att endast omfatta fastigheten Hjälmaröd 59:1 samt del av Mellby 3:121.
Efter justering föreslås att planen ställs ut.

STADSARKITEKTKONTORET
Simrishamn 2003-11-28



Bengt Celander
stadsarkitekt



Curt Bülund
arkitekt SAR

Detaljplan för del av Hjälmäröd 59:1 och del av Mellby 3:121 i Kivik Simrishamns kommun, Skåne län

UTLÅTANDE

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagens bestämmelser om normalt planförfarande.

Förslag till detaljplan har varit utställt under tiden 19 januari – 23 februari 2004.

Planförslaget har skickats på remiss till kommunala förvaltningar, sakägare samt till Länsstyrelsen och Lantmäteriet.

Under utställningstiden har följande godkänt planförslaget:

Socialförvaltningen	(2004-01-21)
Länsstyrelsen	(2004-01-27)
Kultur- och fritidsnämnden	(2004-02-18)
Vägverket	(2004-02-23)
Tekniska kontoret	(2004-02-23)
Telia Sonera	(2004-02-24)

Under utställningstiden har följande inkommit med erinringar:

Miljö- och hälsoskyddskontoret (2004-02-24) anser att en bevarandeplan bör upprättas för att säkerställa att stenmuren, bäckfåran, kvarndammen, kvarnhusgrunden och tvättplatsen behålls intakta.

Kommentar: Planförfattaren delar synpunkten men stadsarkitektkontoret har idag ingen möjlighet att genomföra ett sådant arbete.

Sammanfattning:

Inga erinringar föreligger. Planförfattaren föreslår att detaljplanen antages.

Intressenter som ej, helt eller delvis, fått sina synpunkter tillgodosedda föreligger ej.

Simrishamn 2004-02-24
STADSARKITEKTKONTORET



Bengt Celander
stadsarkitekt



Curt Bülund
arkitekt SAR

Simrishamns Kommun
Stadsarkitektkontoret

2003-06-13
2004-01-12 (reviderad)

272 80 SIMRISHAMN

Fastighetsförteckning beträffande Hjälmarsöd 59:1 och del av Mellby 3:121 i Simrishamns kommun, Skåne län.

Beteckning på kartan	Fastighetsägare, adress	Anm
----------------------	-------------------------	-----

Inom planområdet

Hjälmarsöd 59:1	Hasse Einar Lindborg Hallavägen 100 297 95 DEGEBERGA	
3:121	Simrishamns Kommun 272 80 SIMRISHAMN	

Utom planområdet

Hjälmarsöd 82:10	Nils Bertil Malmgren Jochum Becks Väg 6 277 30 KIVIK	
82:13	Jonathan Ames Friedman L Fiskaregatan 8 A 222 22 LUND	
Kivik 52:1	Carin Carlsson-Brandt Rååvägen 30 252 70 RÅÅ	
53:1	Gert Bror Gustavsson Esbjergsgatan 23 632 30 ESKILSTUNA	
55:1	Eva Karolina Löf Nils-Göran Bernhard Löf Gängesvägen 7 240 13 GENARP	½ ½
113:7	Jan Olsson Karin Olsson Bomansro Karabyvägen 75-79 244 93 KÄVLINGE	Tax.ägare Anna Elsa Margaretha Oredsson Elin Wägners gata 10 nb 129 51 HÄGERSTEN

Beteckning på kartan	Fastighetsägare, adress	Anm
Samf b	Hjälmaröd 9:34 Brf Trappan Grånemadsvägen 22 272 31 SIMRISHAMN	Flera fastigheter med skilda ägare däribland Hjälmaröd 9:34 och 9:35

Uppgifterna är hämtade från Tefat/FIR

STADSARKITEKTKONTORET



Bengt Celanders
stadsarkitekt