



LAGA KRAFT

Dnr 2008/194

Laga kraftbesked rörande del av Hoby 20:24 m.fl i Norrekås, Simrishamns kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige antog 2009-06-29 detaljplan för del av Hoby 20:24 m.fl i Norrekås, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen beslutade 2009-07-20 enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av kommunens beslut inte ska ske.

Detaljplanen har vunnit laga kraft 2009-07-28.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Eva Ferlinger

Enhetschef

Plan- och bygglovsavdelningen

Kopia till: Länsstyrelsen
Lantmäteriet

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av Hoby 20:24 m fl. i NORREKÅS, Simrishamns kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	Plankarta med planbestämmelser 2008-03-26, rev. 2008-08-22, rev. 2009-02-09 Denna planbeskrivning 2008-03-26, rev. 2008-08-22, rev. 2009-02-09 Genomförandebeskrivning 2008-03-26, rev. 2008-08-22, rev. 2009-02-09 Samrådsredogörelse 2008-07-01 Utlåtande 2009-02-09 Fastighetsförteckning 2008-05-06, rev. 2008-09-26, rev. 2008-10-28
BAKGRUND	Planärendet har initierats av ägaren till Hoby 20:24 som önskar kunna stycka av en del av tomten nordväst om det befintliga bostadshuset med syftet att kunna uppföra en ny bostad.
SYFTE	Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett nytt bostadshus samt gemensam infart till berörda fastigheter.
MILJÖPÅVERKAN	Detaljplanens genomförande antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken och behov av särskild miljöbedömning föreligger inte.
PLANDATA	Planområdet är ligger ca 2 km söder om Skillinge och avgränsas av väg 1500 (Örnahusvägen), av fastigheten Hoby 20:26 i nordväst och av Tångvägen åt sydöst. Avståndet till havet är ca 50 meter. Planområdets areal är ca 0,2 ha. Planområdet omfattar en del av fastigheten Hoby 20:24, som ägs av sökanden, samt en del av en ej utredd samfällighet mellan Hoby 20:24 och Hoby 20:14. Normalt planförfarande tillämpas. Fastigheten Hoby 20:24 är i privat ägo. Fastigheten mellan Hoby 20:24 och 20:14 är enligt Lantmäteriet en ej utredd samfällighet, utan fastighetsbeteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	Planområdet ingår i riksintresse för turism och rörligt friluftsliv enligt 4 kap 1, 2 § miljöbalken, kustzon som är av riksintresse enligt 4 kap 1, 4 § miljöbalken samt ingår i området av riksintresse för naturvård enligt 3 kap, 6 § miljöbalken. I Länsstyrelsens bok, <i>Från Bjäre till Österlen</i> , utgiven 1996, finns planområdet inom en kustzon med höga natur- och kulturvärden. Området är redan detaljplanerat och anses därmed inte påverka riksintressena negativt.
----------------------	--

Översiktsplan	<p>Fördjupad översiktsplan för Skillingeområdet (1990) anger att området bör kunna bebyggas med ytterligare bostadshus, dock med placering inom den nordvästra delen av Norrekås.</p> <p>Förslag till fördjupad översiktsplan för Norrekås och Örnahusen med omnejd (2006) anger Norrekås-området som ett bebyggelseområde där viss komplettering kan vara möjlig.</p>
Detaljplaner	<p>För planområdet och angränsande områden gäller detaljplanen, Hoby 20:6 m fl, som vann laga kraft 2001-01-23. Detaljplanen anger kvartersmark för bostäder. Dock är den största delen av tomten prickad och får därmed inte bebyggas.</p> <p>Genomförande tiden för gällande detaljplan har gått ut.</p>
Planmedgivande	<p>Byggnadsnämnden beslutade 2008-01-22 att medge upprättande av detaljplan för del av Hoby 20:24.</p>

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Markanvändning	<p>Planområdet är beläget framför ett befintligt bostadshus samt tillhörande gårdsbyggnader. Byggnaderna i området har putsade fasader och sadeltak med en lutning mellan 40-50 grader, som är belagt med eternitplattor.</p> <p>Planområdet utgörs av stora öppna gräs ytor intill väg 1500 framför det befintliga bostadshuset på Hoby 20:24</p> <p>Infart till området finns från Örnahusvägen vilket strider mot gällande detaljplan som istället anvisar utfart mot Tångvägen.</p>
Geoteknik	<p>Geoteknisk utredning och radonmätning har utförts av GeoSyd AB och redovisas i rapport daterad 2008-08-13. Marken består överst av matjord som vilar på finsand som är löst lagrad till ca 1,5 meters djup och fast lagrad på större djup. Grundvattennivån ligger på +1,1.</p> <p>Grundläggning föreslås ske antingen fribärande eller på betonggolv på mark. Marken i området bedöms vara "självdrenerande". Vid grundläggning över högst grundvattennivån krävs ingen speciell dränering utöver dessa dränerande jordlager.</p> <p>Markradonmätning visar på låga radonhalter. Därmed behövs inte några radonskyddande åtgärder vidtas vid nybyggnation</p> <p>Undersökningsresultatet anger att området är väl lämpat för bostadsbebyggelse.</p>
Arkeologi	<p>Planområdet ligger i ett område registrerat som fornlämning nr. 47 i Östra Hoby socken. Enligt Länsstyrelsen finns det inget behov för vidare arkeologisk insats, men erinra om anmälningsplikten. Vid eventuella påträffningar av under mark dolda fornlämning vid markarbete ska markarbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.</p>

Befintligt bebyggelse

i närområdet

Bebyggelsen i närområdet är till stor del smala bostadslängor med långa fasader och korta gavlar, med långsidan mot havet och mindre gårdsbyggnader placerad vinkelrätt mot huvudbyggnaden.

Fasaderna är putsade i ljusa kulörer med eternitplattor som taktäckning. Uthus har mera skiftande takbeläggning. Fönster och dörrar är målade i dämpad blå, brun, röd eller grön kulör.

Norrekås är en väl bevarad kustbebyggelse med stora kulturhistoriska värden.

Trafik

Nordväst om planområdet finns Örnahusvägen som har ett ungefärligt trafikflöde på ca 1000 fordon per dygn. I samband med tidigare detaljplan arbete har Vägverket yttrat sig om säkerheten omkring vägen och hur antalet korsningar bör minimeras samt att skyddsområden mot trafik bör upprättas.

DETALJPLANENS INNEHÅLL OCH UTFORMNING**Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning ska ske så att marken inom planområdet tillhörande Hoby 20:24 bildar en ny fastighet. Marken mellan fastigheterna Hoby 20:24 och 20:14 ska kvarså som samfällad mark.

Placering & disposition

Hänsyn har tagits till karaktärsdragen som finns i området samt intentionerna som finns i gällande detaljplan.

Placering av bebyggelse har tagit hänsyn till det avstånd som finns mellan befintliga hus och Örnahusvägen, vilket resultera i mindre förändringar av gaturummet.

För att säkerställa den befintliga karaktären har den nya byggrätten utformats i likhet med den tidigare detaljplanen, vilket tillåter längre hus med smal gavel breddar, en karaktär av skånsk bostadslänga. Tillåten hus storlek är identisk med den tidigare planen, 130 m².

Bebyggelse

Byggnader ska uppföras i ett plan. Vind får inredas. Största byggnadsarea begränsas till 130 kvm för huvudbyggnad och 50 kvm för sidobyggnad, garage och uthus. Längre byggnader med smal gavel bredd ger karaktären av skånsk bostadslänga.

Möjligheter till tillbyggnader medges. Bostadshusen kan förlängas eller byggas i vinkel.

Taklutning ska vara mellan 45 och 50 grader. Byggnadshöjden begränsas till 3,2 meter. Utöver angiven byggnadshöjd får enstaka takkupor anordnas. Dessa får dock uppta max ¼ av takets längd enligt gällande anvisningar och riktlinjer (se bilaga).

Fasadmaterialet ska vara puts i ljusa kulörer eller lertegel.

Norrekås är ett värdefull sammanhållen miljö som avses i 3 kap 12 § PBL. Bebyggelsens karaktär får inte förvanskas och vid nybyggnation och bygglov ska särskild hänsyn tas till byggnaders och omgivningens särart.

Trafik

För att säkerställa intentionerna från gällande detaljplan och för att förbättra trafiksäkerhet i området föreslås en ny infart till fastigheterna från Tångvägen. Området betecknas ”y”, för att säkerställa tillfarten.

För att säkerställa tillgång till kusten från Väg 1500 för allmän gång- och cykeltrafik ska marken mellan Hoby 20:24 och 20:14 kvarstår som samfällad mark.

Ett skyddsområde mot trafik finns utmed Örnahusvägen säkerställs. Här får man inte parkera eller uppföra skyltar, staket, flaggstång eller dylikt. Stambildande växtlighet samt växtlighet över 0,7 meter får inte finnas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**EI**

E.on ansvarar för el-försörjningen till fastigheten.

Vatten och avlopp

Fastigheten ska anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät.

Dagvatten ska omhändertas inom varje fastighet.

STÖRNINGAR/HÄLSA OCH SÄKERHET**Buller**

Fastigheten kan påverkas av buller från väg 1500. Planbestämmelser har införts för att säkerställa att riktvärden för inom- och utomhusbuller följas.

**Vattenhöjning, erosion
Och kustsänkning**

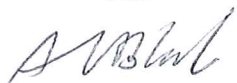
För att säkerställa inverkan från vattenhöjning, erosion eller kusterosion finns planbestämmelsen att färdigt golvhöjd höjd ska vara minst 3,0 meter. Källarvåning får ej finnas.

Kusten vid planområdet påverkas inte påtagligt av erosion. Kusten utgörs av klippiga stränder som inte är erosions känsliga. Kust erosion är en långsam process vilket innebär att om det skulle ske erosion som kan innebära påverkan på planområdet, finns det tid att undersöka möjligheter att förhindra vidare erosion. Detta bedöms inte vara aktuellt i dags läge, utan kan hanteras vid behov.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Genomförandetid**

Genomförandetiden är fem år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

Simrishamn 2009-02-09

**SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plan- och bygglovsavdelningen**


Andrew Blank
Planingenjör

Bilaga 1**RIKTLINJER OCH ANVISNINGAR FÖR UPPFÖRANDE AV TAKKUPOR
OCH TAKFÖNSTER - Simrishamns kommun 1985**

Takyta får förses med högst två takkupor eller takfönster.

Takkupor skall principiellt utformas enligt illustrationer.

Maximalt tillåtet karmyttermått för fyrdelat tvåluftsfönster är $b \times h = 950 \text{ mm} \times 840 \text{ mm}$.

Maximalt tillåtet karmyttermått för takfönster är $b \times h = 550 \text{ mm} \times 700 \text{ mm}$.

Om gavelrösten kan förses med fönster, förutsättes detta dagsljus kunna ersätta takkupa eller takfönster på ett avstånd av cirka tre meter från gaveln.

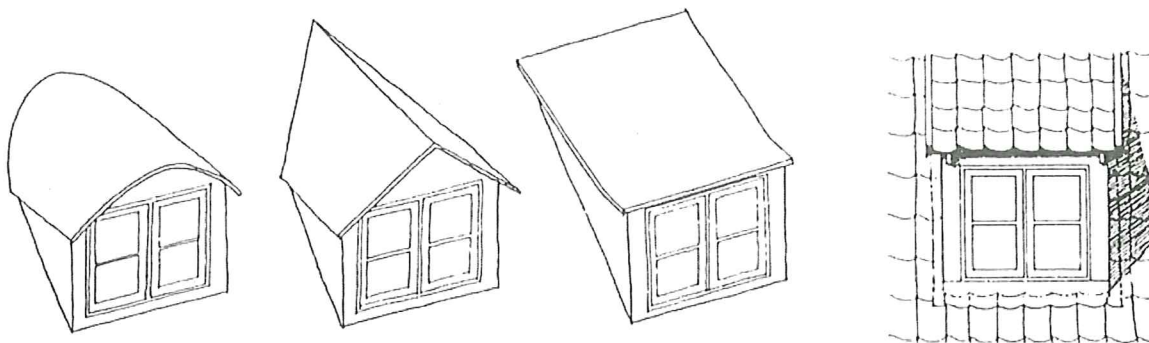
Takkupor och takfönster får ej placeras närmare än två meter från gavelfasad.

Symmetrisk placering av takkupor och takfönster skall eftersträvas.

Takkupa bör målas i neutral färg, gärna i takmaterialets kulör eller grå-svart.

Takkupors väggjocklek skall minimeras.

Inklädnad av takkupors väggar med lock- eller locklistpanel skall undvikas.



Utdrag ur Riktlinjer och anvisningar gällande kustsamhällena och Simrishamns stad
Antagna av Byggnadsnämnden 1985-01-14 § 18

STADSARKITEKTKONTORET

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av HOBY 20:24 m.fl i NORREKÅS,
Simrishamns kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för normalt planförfarande. Detaljplanen beräknas, efter samråd och utställning, blir antagen av kommunfullmäktige och vinna laga kraft under vintern 2008/2009.
Genomförandetid	Genomförandetiden är fem år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.
Avtal	Planavtal ska upprättas mellan kommunen och sökanden.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning/ fastighetsreglering	Detaljplanen möjliggör avstyckningen av Hoby 20:24. Fastighetsbildning ska genom att marken inom planområdet tillhörande Hoby 20:24 bildar en ny fastighet. Marken mellan fastigheterna Hoby 20:24 och 20:14 ska kvarstå som samfällad mark. Tillfart till fastigheterna hanteras i samband med fastighetsbildning.
--	---

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnad	Kostnader för planläggning bekostas av sökanden enligt Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2008-01-22.
Fastighetsbildning	Sökanden tar initiativ och står för kostnaderna för fastighetsbildning/fastighetsreglering.

Simrishamn 2009-02-09

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plan- och bygglovsavdelningen



Andrew Blank
Planingenjör