

LÄNSSTYRELSEN
Kristianstads län
Planenheten

BESLUT

LAGAKRAFTBEVIS
1992-07-01

Dnr 2023-8391-92

92. 07. 08

1989.183 339

Kommunfullmäktige i
Simrishamns kommun
Box 54
272 80 SIMRISHAMN

Beslut angående prövning enligt 12 kap. 1 § plan- och bygglagen

Byggnadsnämnden antog den 25 maj 1992 förslag till detaljplan för Ravlunda 12:31, Simrishamns kommun.

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

Enligt 13 kap. 4 § plan- och bygglagen får detta beslut inte överklagas.

LAGAKRAFTBEVIS

Då kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap. 2 § plan- och bygglagen har beslutet vunnit laga kraft den 29 juni 1992.

Kerstin Fagerberg

Kopia till
Planenheten 2 ex
Överlantmätarmyndigheten, Fastighets- och registersektionen
Fastighetsbildningsmyndigheten, Lantmäterikontoret i Simrishamn.
Box 153, 272 24 Simrishamn
Byggnadsnämnden i Simrishamns kommun, Box 54,
272 80 Simrishamn

EP

Detaljplan för Ravlunda 12:31 i Ravlunda
Simrishamns kommun, Kristianstads län.

PLANBESKRIVNING

- Handlingar Planprogram 1990-03-26
 Plankarta skala 1:500
 Planbeskrivning
 Genomförandebeskrivning
- Planens syfte Fastighetsägaren har i skrivelse frågat om
 möjlighet att exploatera markområdet, som
 ligger i Ravlunda by. Byggnadsnämnden har
 ställt sig positiv till exploatering och har
 godkänt ett planprogram upprättat 1990-03-26.
- Detaljplanen avser möjliggöra byggande av 8
 st marklägenheter på marken som ligger
 utanför detaljplan men inom samlad
 bebyggelse.
- Plandata Planområdet ligger i Ravlunda by, väster om
 den allmänna vägen 550.
- Områdets areal är c:a 3700 m².
- Tidigare ställ- Detaljplan finns inte, men området ingår i
ningstaganden samlad bebyggelse.
- Byggnadsnämnden har godkänt ett planprogram
 upprättat 1990-03-26.
- Bostäder Längs områdets västra gräns planeras 4 st
 huskroppar med vardera 2 lägenheter.
 Entréerna föreslås ligga mot väster och
 uteplatserna och trädgården åt öster.
 Tomtplatserna blir tillräckligt djupa för att
 man ska kunna få soliga uteplatser här.
 Husen föreslås få hög takresning, 35-45°, för
 att smälta in i omgivande bebyggelse.
- Parkering, utfart Parkering med eventuella garage och sopförråd
 föreslås läggas i den östra delen av
 fastigheten, med in- och utfart mot allmän
 väg 550, enligt förslag från Vägverket.
 Plats skall finnas för 12 bilar.
- Väg 550 har en årsdygnstrafik på c:a 1500
 fordon och garage och övrig
 komplementbebyggelse föreslås läggas så att
 de utgör bullervall för att minska
 störningarna från trafiken.

Vatten och avlopp VA-anslutning kan ske till det kommunala nätet både västerut och österut.

El Plats skall upplåtas för transformatorbiosk enligt anvisningar från Österlens Kraft Ek.för. Simrishamn 1990-04-30

Arkeologi Arkeologisk utredning skall göras innan byggnadsarbeten påbörjas.

Radon Radonmätning skall göras före och efter byggnation.

Simrishamn 1990-04-30
rev. 1991-01-25



Björn Ask

Detaljplan för Ravlunda 12:31 i Ravlunda
Simrishamns kommun, Kristianstads län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan För planprocessen gäller följande tider:

Samrådsbeslut från BN	v 20
Samråd	v 21-26
BN beslut om utställning	v 02 1991
Utställning	v 04-07
BN godkännande	v 11
KF antagande	v 21
Laga kraft	v 26

Genomförandetid Genomförandetiden slutar 1997-06-30.

Tekniska frågor Grundundersökning, radonundersökning och arkeologisk undersökning ska utföras innan byggnation påbörjas.
1
Som underlag för exploateringsavtal meddelar Byggnadskontoret (90.11.29) att kostnaden för den föreslagna exploateringsens del i ombyggnad av väg samt del i utbyggnad av dagvattenledning m.m. är beräknad till 230.000 kronor i 1990 års prisnivå.

Simrishamn 1990-12-07
rev. 1991-01-25


Björn Ask

Detaljplan för Ravlunda 12:31 i Ravlunda
Simrishamns kommun, Kristianstads län.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planförslaget har varit utställt för samråd under tiden 31/5 - 20/7 1990. Under samrådstiden har skrivelser kommit från Länsstyrelsen, Fastighetsbildningsmyndigheten, Televerket, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Byggnadskontoret, Österlens Kraft Ek.För., Karin Nilsson m.fl.(Ravlunda 12:22), Olga Edstrand och Svante Svensson(Ravlunda 12:28 resp 66:6), samt Bert Ringquist och Gudrun Ringquist Ekberg(Ravlunda 12:30), Christel och Leif Lindholm(Ravlunda 12:29) och Gunnel Nilsson(Ravlunda 12:16).

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har i sak inga erinringar men fordrar arkeologisk utredning inna byggnadsarbetena påbörjas.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med kravet på arkeologisk utredning.

Fastighetsbildningsmyndigheten

FBM räknar med att den samfällda vägen väster om planområdet kommer att utnyttjas av olika typer av servicefordon samt att boende och besökare kommer att ställa sina bilar här vid vägkanten. Dessutom bör GCM-trafik tillåtas utfarter åt väster. FBM anser vidare att den enskilda vägen bör inrättas som gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen.

Kommentar:

Utfartsförbudet mot väster tas bort. Garageutfarterna ska fortfarande ske till den allmänna vägen och genomfartstrafik inom tomt förhindras. Den enskilda vägen inrättas ej som gemensamhetsanläggning.

Televerket

Televerket har inga erinringar.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

MIIN tillstyrker under förutsättning av att erforderliga radonmätningar görs före och efter byggnation.

5(8)

Byggnadskontoret Byggnadskontoret påpekar, att vägen väster om området bör ges högre standard, samt att det kommunala ledningsnätet måste kompletteras. Det kostnadsförslag som bifogades förutsatte exploatering på båda sidor av vägen, vilket senare kompletterats med uppgift om exploatörens del i kostnaderna.

Kommentar:

Samråd har hållits med berörda parter, varvid innehållet i ett exploateringsavtal har preciserats. Det kommunala ledningsnätet kommer att kompletteras.

Österlens Kraft
Ek. För.

Föreningen behöver uppföra transformatoriosk med placering i områdets norra del. Kioskens storlek samt säkerhetsavstånd preciseras.

Kommentar:

Mark avsätts i planförslaget.

Sakägare

Olga Ekstrand och Svante Svensson anser att bostäderna bör förses med infart från vägen i väster för att förenkla gods- och sophantering samt att förbereda för bebyggelse väster om vägen på Ravlunda 66:3.

Kommentar:

Tanken på bebyggelse väster om vägen på Ravlunda 66:3 är bestickande, men än finns inga planer på bebyggelse här.

Christel och Leif Lindholm och Gunnel Nilsson önskar att genomfartstrafik och parkering förbjuds på den enskilda vägen i väster eftersom vägen är smal. Man tycker också att antalet planerade hus är för stort och ger intryck av tätortsbebyggelse.

Kommentar:

Det samfälliga vägområdet är mer än 6 meter brett, jämfört med 3 meter för befintlig väg. Det finns alltså utrymme för breddning av den samfälliga vägen.

Deträffande antalet hus, ligger exploateringsgraden (byggnadsarea/fastighetsarea) på c:a 21% vilket måste sägas vara låg exploatering.

Övriga

Karin Nilsson m. fl. anser att den föreslagna bebyggelsen inte passar in i en lantlig skånsk bymiljö. Man anser också, att den smala vägen i väster (s:1) inte tål ökad belastning av motorfordon samt att den föreslagna parkeringen inte är tillräcklig.

Kommentar:

Bebyggelsen runt om planområdet är långt ifrån enhetlig. Den föreslagna bebyggelsen, endast redovisad på situationsplan, bör kunna inpassas rätt väl i miljön. Byggnaderna ligger rätt glest och längs en liten bygata.

Antalet parkeringsplatser är tillräckligt enligt kommunens parkeringsnorm, men parkeringsytan bör utökas så att 12 bilar får plats.

Beträffande den smala vägen, se kommentar ovan.

Bert Ringquist och Gudrun Ringquist Ekberg har undertecknat samma skrivelse som Lindholm/Nilsson ovan.

SAMMANFATTNING

Planförslaget föreslås revideras enligt följande och därefter ställas ut:

1. I planbeskrivningen införs att arkeologisk utredning ska göras innan byggnadsarbeten påbörjas.
2. I planbeskrivningen införs att erforderliga radonmätningar görs före och efter byggnation.
3. I genomförandebeskrivningen införs förslag till innehåll i exploateringsavtal.
4. Utfartsförbudet mot den samfällda vägen tas bort på plankartan.
5. Plats upplåts för transformatoriosk.
6. Parkeringsytan utökas till 12 bilplatser.


NAMNLISTA

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Sakägare: Christel o Leif Lindholm, Ravlunda 12:29
Gunnel Nilsson, Ravlunda 12:16

Övriga: Karin Nilsson m.fl., Ravlunda 12:22
Bert Ringquist o Gudrun Ringquist Ekberg, Ravlunda 12:30

Simrishamn 1990-07-30
rev. 1991-01-02


Björn Ask
arkitekt

Detaljplan för Ravlunda 12:31 i Ravlunda
Simrishamns kommun, Kristianstads län.

UTLÅTANDE .

Detaljplan för Ravlunda 12:31 i Ravlunda har under tiden 4/2 - 4/3 1991 funnits utställd på Stadsarkitektkontoret i Simrishamn, Biblioteket i Simrishamn samt Biblioteket i Kivik.

Yttrande har inkommit från Länsstyrelsen, Vägverket, Televerket samt från Kommunstyrelsen, Byggnadsnämnden, Kulturnämnden, Fastighetskontoret, Byggnadskontoret och Miljö- och hälsoskyddsnämnden i Simrishamns kommun.

Länsstyrelsen, Vägverket, Televerket och Fastighetskontoret har inget att erinra.

Kommunstyrelsen förutsätter att exploateringsavtal träffas mellan exploatören och kommunen samt att vägfrågan löses på ett lämpligt sätt. Vidare beslutas uppdras åt stadsarkitektkontoret att undersöka förutsättningar för att utöka planområdet.

Kommentar:
Se kommentar till Byggnadskontorets yttrande.

Byggnadsnämnden beslutar uppdra åt stadsarkitekten, distriktslantmätaren och byggnadschefen att tillsammans med representanter från Ravlunda by träffa överenskommelse om en lämplig utformning av vägarna i området.

Kommentar:
Se kommentar till Byggnadskontorets yttrande.

Kulturnämnden anser att parhus är främmande i bymiljön och förordar friliggande hus.

Kommentar:
Vi anser att man i bygglovsskedet bör pröva möjligheten att utforma parhusen så att de framstår som fyra friliggande byggnadskroppar.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar tillstyrka planförslaget och hänvisar till tidigare yttrande, 1990-06-14, § 295, där erforderliga radonmätningar före och efter byggnation skall göras.

Byggnadskontoret anser att planen skall omarbetas så att befintlig väg utefter planområdets västra sida tas med i planläggningen enligt tidigare yttrande 1990-07-20 och att vägen utformas som återvändsgata. Vidare anser man att det bör övervägas om inte planläggning för bostäder bör ske på kommunens markområde väster om vägen (Ravlunda 66:3). Slutligen anser man att exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören för reglering av kostnader m.m. enligt tidigare kostnadsförslag skall godkännas tidigare eller senast samtidigt med planens fastställande.

Kommentar:

I enlighet med Byggnadsnämndens beslut skedde möte på platsen i september 1991 mellan representanter från Ravlunda by, stadsarkitekten, distriktslantmätaren samt Jan-Bertil Hansson från Byggnadskontoret. Vidare deltog exploatören och arkitekt Göran Söderberg.

Vid mötet beslöts att vägen skall ges en standard och utformning enligt Byggnadskontorets förslag, men att den läggs under plan först då marken väster om planområdet, dvs Ravlunda 66:3, planläggs, vilket senare inte bedöms som angeläget för närvarande.

Exploatören godkände förslag till fördelning av kostnader. Det beslöts att exploateringsavtal skall upprättas av Byggnadskontoret och föreligga komplett under oktober 1991.


NAMNLISTA

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda under samråds- och utställningstid:

Sakägare: Christel o Leif Lindholm, Ravlunda 12:29
Gunnel Nilsson, Ravlunda 12:16

Övriga: Karin Nilsson m.fl., Ravlunda 12:22
Bert Ringquist o Gudrun Ringquist Ekberg,
Ravlunda 12:30.

Simrishamn den 2 oktober 1991



Björn Ask
arkitekt