

# DETALJPLAN

## MELLBY 6:68 m fl

### BESKRIVNING



Södra Mellby från nordväst. I förgrunden syns väg 1599 som överst till vänster ansluter till riksväg 9. I mitten vägen upp mot kyrkan. Detalplaneområdet syns mitt i bildens vänstra del.

Foto Kurt Karlsson

## ANTAGANDEHANDLING

**DETALJPLAN FÖR MELLBY 6:68 m.fl. I SÖDRA MELLBY,  
SIMRISHAMNS KOMMUN, SKÅNE LÄN**

---

**PLANBESKRIVNING**

<b>Handlingar</b>	Plankarta i skala 1:1000, daterad 2004-03-10, rev 2006-06-12 Planbeskrivning, daterad 2004-03-10 Genomförandebeskrivning, daterad 2004-03-10 Fastighetsförteckning, daterad 2004-04-14 Utlåtande, daterad 2005-06-13 Samrådsredogörelse - planprogram, daterad 1998-11-17 Samrådsredogörelse, daterad 1999-09-09 Geoteknisk undersökning GEO SYD AB, daterad 1999-10-12 Bullerutredning, Ingemansson Technology AB, daterad 2001-12-14
<b>Planens syfte</b>	Detaljplanen syftar till att utreda huruvida kompletterande bebyggelse är lämplig och reglera befintlig bebyggelse ur bevarandesynpunkt.
<b>Kommunala beslut</b>	Byggnadsnämnden beslöt 1998-11-23 att godkänna planprogram som underlag för upprättande av detaljplan.
<b>Översiktsplan</b>	I Simrishamns kommuns översiktsplan från 1990 beskrivs Södra Mellby som område där områdesbestämmelser bör upprättas. Planområdet gränsar till område där särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap Miljöbalken gäller, liksom till område av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap Miljöbalken.
<b>Gällande detaljplan</b>	Inom planområdet saknas idag detaljplan.
<b>Plandata</b>	Planområdet ligger i norra delen av Södra Mellby by. Planområdet begränsas av Mellby S:6 (stråddet) i söder, av Mellby 6:17 i väster och av väg 1599 i öster. I norr har plangränsen flyttats till att endast omfatta den södra delen av Mellby 6:68. Den föreslagna lokalgatan utgör begränsning åt norr. Planområdet omfattar ca 0,7 hektar.
<b>Förklaringar i text &amp; plan</b>	Som förtydligande har delar av fastighet inom samma egenskapsgräns försetts med fastighetsbeteckning med tilläggsiffra. 6:68-2 avser tre nya tomter i planområdets västra del och 6:68-3 avser en ny tomt i i planområdets östra del.
<b>Geologi</b>	Geoteknisk undersökning har utförts på Mellby 66:1 och Mellby 6:68-3 av Geo Syd AB, handling nr 99-272 daterad 1999-10-12. Utlåtandet med geotekniska rekommendationer är positivt till utbyggnad med småhus enligt samrådsförslaget. De föreslagna förändringarna till utställningskedet är ej sådana att rekommendationerna påverkas.



Grundläggning föreslås ske med utbredda plattor som nedföres genom förekommande matjordslager till naturlig mark av morän/moränlera. Allt schaktarbete bör ske under torrväder med slätskopezörsedd grävmaskin. Färdig schaktbotten bör ej stå oskyddad under någon längre tid.

Radonmätning har utförts med värden på gränsen mellan låg- och normalriskintervallen. Enklare radonskyddande åtgärder föreslås vidtagas såsom täta rör genomdragningar i bottenplattan.

### **Teknisk försörjning**

Samtliga fastigheter inom planområdet skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Med anledning av den sluttande terrängen sker detta norrut till u-området respektive till lokalgatan. Dagvatten skall infiltreras inom respektive fastighet.

### **Ei**

Österlens kraft svarar för elförsörjningen. För att säkerställa energiförsörjningen i området krävs en ny transformatorstation. Transformatorstationen består ytterst av ett plåthölje i storlek 1,5 x 1,5 m med höjden 1,3 m. Kring transformatorstationen krävs ett fritt serviceutrymme av 1,5 m. Utanför detta serviceutrymme lämpar sig plantering av buskar för att ge ett trevligare intryck. I den mån stationen har sådan placering att den kan anses estetiskt störande så skall den utformas så att den anpassas till bymiljön.

### **Tele**

Telia AB har telekablar som korsar planområdet varför marken på dessa ställen skall vara tillgänglig för service och får inte bebyggas (u-markerad). Tomten 6:68-3 korsas av en kabel som begränsar utbyggnad på tomten. Enligt Telia är kabeln möjlig att flytta på exploatörens bekostnad. En sådan åtgärd kan förflytta gränsen för u-området mot Nordost.

### **Trafik**

Genomfartsvägen i Södra Mellby är den allmänna vägen nr 1599. Vägen ansluter till riksväg 9. Ny lokalgata skall ansluta till väg nr 1599. Hastighetsbegränsningen på väg 1599 är 50 km/tim. Den valda anslutningen har anpassats till Vägverkets krav på fri sikt av 110m. Vidare ställs krav på ett vilplan i anslutning till väg 1599 på en sträcka av 20 - 25 m. på detaljplanen redovisas 20 meter för undvikande av alltför brant stigning av lokalgatan.

Den befintliga gården på fastigheten Mellby 6:68 har två utfarter mot väg nr 1599. Dessa utfarter är mindre lämpliga ur trafiksäkerhetssynpunkt då sikten är skymd. Den nya lokalgatans dragning möjliggör alternativ utfart via denna.

### **Buller**

En beräkning av trafikbullernivåerna från väg 9 och väg nr 1599 är utförd av Ingemansson Technology AB, daterad 2001-12-14. De dygnsekvivalenta ljudnivåerna vid planerad bebyggelse

underskrider riktvärdet 55 dB(A) (nivån 55 dB(A) beräknas uppstå mycket nära vägkanten).

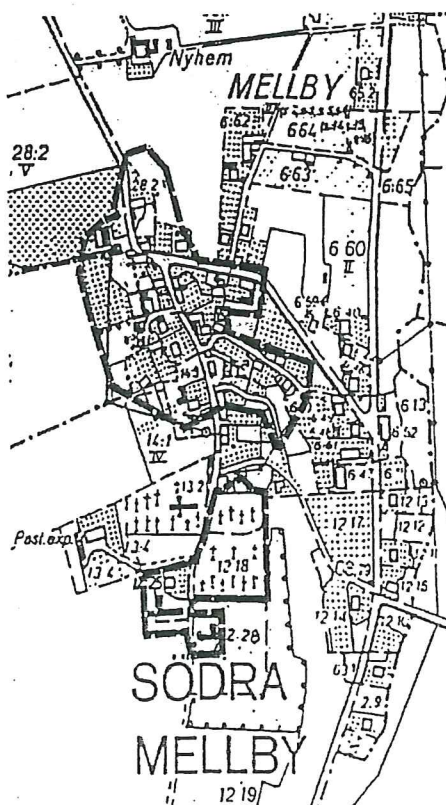
Även riktvärdet för maximalt buller från vägtrafik (70 dB(A) vid uteplats) innehölls av de flesta planerade bostäderna. De två hus som planeras att uppföras närmast väg nr 1599 beräknas få maximala nivåer strax över 70 dB(A). Uteplatserna vid dessa hus bör placeras på baksidan av huset, från vägen sett, för att riktvärdet skall innehållas. Detta gäller uteplatserna på Mellby 6:68-3 och Mellby 66:1.

### Parkering

Parkering skall lösas inom respektive tomt. Den nya lokalgatan ger Mellby 7:1, 7:2, 7:3 möjlighet till parkering på dessa tomters norra sida vilket avlastar det södra sträddet från tillfartstrafik och parkering. Ovan nämnda vilplan kräver en viss sänkning av marknivån och medföljande lokal sänkning av marknivån över ledningsrätt vid utfart från de östra tomterna. Utfart mot det södra sträddet får ej anordnas, med undantag av Mellby 6:68-3 och Mellby 7:2.

### Arkeologi

Planområdet ingår i en fornlämning, kallad Mellbys gamla bytomt, registrerad som fornlämning nr 98 i Södra Mellby socken, Simrishamns kommun. Med hänsyn härtill erfordras länsstyrelsens tillstånd för alla markgrepp enligt bestämmelserna i 2 kap Kulturmiljölagen.



Gräns för fornlämning



- Natur**
- Tomten Mellby 6:68 var till 1997 del av Mellby 6:60 - en jordbruksfastighet. Ungefär hälften av Mellby 6:68 har nyttjats för fruktodling, som för några år sedan rivits helt. För närvarande är marken täckt med högväxande ogräs och slån.
- Karaktäristiska inslag i planområdet är stödmurar av natursten eller stengärden som gränsmarkeringar. Gräns mot 6:17 utgörs av ett stengärde. Likaså består gräns mot Mellby 6:28, 6:29, 6:30 och 6:31 av ett stengärde som tunnats ut mot öster till att vara enbart en rad av stenar. Nivåskillnad mellan 66:1 och 6:68-3 består av en stödmur av natursten. På plankartan införs en bestämmelse att stengärden inom planområdet skall bevaras. Stengärdet i öst-västlig riktning längs gräns mot Mellby 6:28, 6:29, 6:30 och 6:31 är undantaget, då dessa fastigheter utökas och tillfart ska ske norrifrån. Delar av stengärdet bör bibehållas och tillfart skapas med öppningar i muren. Tillstånd för rivning av stengärde (eller delar av stengärde) ska sökas på Länsstyrelsen.
- Trädinventering**
- Vid gränsen till den östra tomten 6:68-3 växer höga och taniga askar samt sälg. På Mellby 66:1 huvudsakligen bergtall och två granar samt ask, lönn, rönn som sly.
- Trädgårdar**
- Befintliga träd och buskar förutsätts fällas vid nybyggnation. Nyanlagda trädgårdar skall anpassas till den lokala traditionen. Växtligheten skall hållas låg med buskar eller lågväxande träd. Frukträd är att rekommendera. Plank eller murar får ej överstiga 1,2 meter. På den östra delen av planområdet, 6:68-3, kan högvuxna träd införas.
- Tillbyggnad och ändring av befintlig bebyggelse**
- För Mellby 7:1, 7:2 och 7:3 gäller skyddsbestämmelse q<sub>1</sub>, värdefull byggnad som avses i 3 kap 12 § Plan- och bygglagen (PBL). Byggnadens karaktär får inte förvanskas vid ombyggnad eller annan ändring.
- Ny bebyggelse**
- Planförslaget medger nybyggnation av bostäder på del av Mellby 6:68 och på Mellby 66:1. Tanken bakom tomtbildningen är småskalig bebyggelse.
- Inom planområdet medges sammanlagt 5 nya tomter. Fastigheten Mellby 6:68-2 får delas i tre tomter medan Mellby 6:68-3 och Mellby 66:1 inte får delas. Varje tomt får bebyggas med en lägenhet (parhus medges m.a.o. inte).
- Planområdets läge i Södra Mellby by och den sluttande terrängen kräver mycket noga projektering vad avser byggnadernas placering, utformning och höjdsättning.
- Huvudbyggnaden skall placeras i öst-västlig riktning utmed förgårdsmarken. De nya bostadshusen ansluter på så sätt till de befintliga husen längs sträddets norra sida. Den största

byggnadsarean för huvudbyggnad är 90 m<sup>2</sup> och största sammanlagda byggnadsarea för sidobyggnader är 30 m<sup>2</sup>.

Byggnadsvolymererna är reglerade med en maximal byggnadshöjd 3,0 meter och maximal utvändig gavelbredd 7,0 meter. Taklutningen skall vara mellan 45 och 47 grader. Sidobyggnaders gavelbredd får maximalt vara 4,0 meter och byggnadshöjden maximalt 2,5 meter.

Traditionella material och tekniker skall användas på såväl huvudbyggnad som sidobyggnad. Fasaderna skall vara putsade eller klädda med träpanel. Som taktäckning skall tegelpannor, falsad plåt eller takpapp användas.

Mötet mellan vägg och tak skall utformas så att takfoten ger huset ett nätt uttryck. Maximalt utstick från fasaden är 200 mm.

Fönsterna bör ha en stående, rektangulär form med fast mittpost och sidohängda fönsterbågar. Enstaka takkupor får förekomma med maximalt yttermått 1,2 m.

**Administrativa frågor**

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

**Övrigt**

Planförfattare till samrådshandlingarna var Jan Zimmerman. Revidering av planhandlingarna inför utställning är utförd av Stadsarkitektkontoret i samarbete med SWECO FFNS Arkitekter.

Simrishamn 2004-03-10



Bengt Celandér  
Stadsarkitekt

Malmö 2004-03-10

SWECO FFNS Arkitekter AB



Åsa Samuelsson  
Arkitekt SAR/MSA

**DETALJPLAN FÖR MELLBY 6:68 m.fl. I SÖDRA MELLBY,  
SIMRISHAMNS KOMMUN, SKÅNE LÄN****GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

<b>Fastighetsbildning</b>	<p>På sydvästra hörnet av Mellby 6:68 (i planen kallad 6:68-2) föreslås bildning av tre fastigheter.</p> <p>På sydöstra triangeln av Mellby 6:68 (i planen kallad 6:68-3) föreslås bildning av en fastighet samt på nordvästra hörnet av denna del en fastighet för transformatorstation.</p> <p>Mellby 66:1 föreslås bilda en fastighet utökad norrut med del av Mellby 6:68.</p> <p>Fastigheterna Mellby 7:1 m fl, Mellby 7:2 m fl samt Mellby 7:3 m.fl föreslås utökas norrut med delar av Mellby 6:68.</p>
<b>Tidplan</b>	<p>Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagens bestämmelser om normalt planförfarande.</p> <p>Följande tid plan gäller för planprocessen: godkännande av planprogrammet 1998-11-23 samråd maj 1999 beslut om utställning mars 2004 utställning april 2004 beslut av byggnadsnämnden juni 2004 antagande av kommunfullmäktige augusti 2004 laga kraft september 2004</p>
<b>Genomförandetid</b>	Genomförandetiden slutar 5 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.
<b>Huvudmannaskap</b>	Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.
<b>Fastighetsrättsliga frågor</b>	Angående lokalgata, föreslås att man bildar en egen samfällighetsförening enligt anläggningslagen.
<b>Planavgift</b>	Uttages ej.
<b>Övrigt</b>	Planförfattare till samrådshandlingarna var Jan Zimmerman. Revidering av planhandlingarna inför utställning är utförd av Stadsarkitektkontoret i samarbete med SWECO FFNS Arkitekter.

Simrishamn 2004-03-10

*Bengt Celandér*

Bengt Celandér  
Stadsarkitekt

Malmö 2004-03-10

SWECO FFNS Arkitekter AB

*Åsa Samuelsson*

Åsa Samuelsson  
Arkitekt SAR/MSA