



## LAGA KRAFT

Dnr 2007/215

### Laga kraft besked för detaljplan för Sandby 21:24, Simrishamns kommun, Skåne län

---

Kommunfullmäktige beslutade 2014-03-31 att anta detaljplan för Sandby 21:24, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen beslutade 2014-04-08 enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen (SFS 1987:10) att prövning av kommunfullmäktiges beslut inte ska ske.

Kommunfullmäktiges beslut överklagades.

Länsstyrelsen beslutade 2014-07-01 att upphäva det överklagade beslutet.

Mark och miljödomstolen beslutade 2015-02-17 att upphäva länsstyrelsens beslut och fastställa kommunfullmäktiges beslut.

Detaljplanen har vunnit laga kraft 2015-03-11.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

*Eva Ferlinger*  
*Planarkitekt*  
*Plan- och bygglovsenheten*



**Detaljplan för fastigheten Sandby 21:24  
Simrishamns kommun Skåne län**

**PLANBESKRIVNING**



## Detaljplan för fastigheten Sandby 21:24 Simrishamns kommun Skåne län

### PLANBESKRIVNING

#### PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Planområdet är begränsat; det avser bostäder i anslutning till befintliga bostäder och antalet sakägare är begränsat.

#### HANDLINGAR

Planprogram  
Programsamrådsredogörelse  
Plankarta med planbestämmelser  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Samrådsredogörelse  
Utlåtande efter utställning  
Fastighetsförteckning

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra byggandet av två bostadshus på fastigheten och att skapa allmänt tillgänglig naturmark, som ansluter till redan planlagd naturmark.

#### FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 KAP MILJÖBALKEN

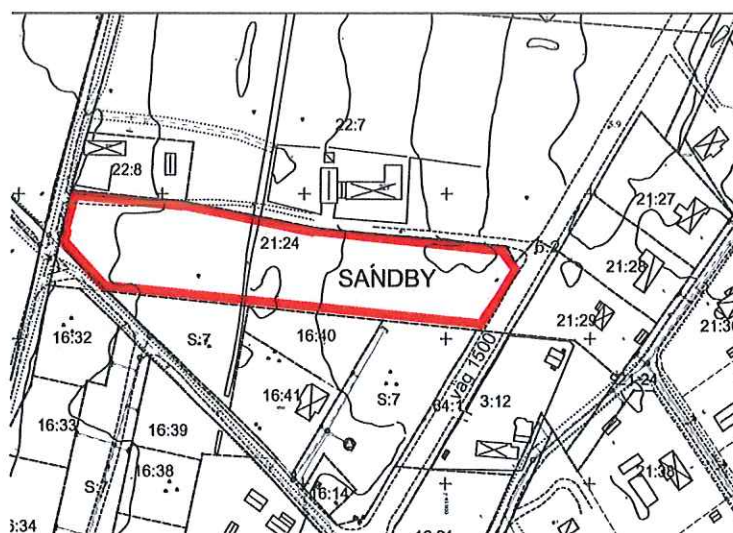
Konsekvenserna av planen förväntas ej ge upphov till överskridande av gällande miljökvalitetsnormer och strider inte emot bestämmelserna om hushållning med mark och vatten eller bestämmelserna om naturvärden.

#### PLANDATA

##### Lägesbestämning

Planområdet omfattar större delen av fastigheten Sandby 21:24. Fastigheten ligger i södra delen av Simrishamns kommun i anslutning till väg 1500/Kustvägen.





Området gränsar i norr till Sandby 22:7 och Sandby 22:8. I öster gränsar området till väg 1500/Kustvägen och i söder till Sandby S:7, Sandby 16:40 och Sven Sandemarks väg. I väster gränsar planområdet till samfälligheten s:1.

**Areal** Planområdets areal är cirka 0,5 ha.

**Markägoförhållanden** Fastigheten är privatägd.

#### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

**Riksintressen** Planområdet berörs inte av riksintressen, däremot gränsar området till riksintresse för kustzon och friluftsliv.

**Förordnanden**  
Landskapsbildsskydd Tidigare förordnanden enligt naturvårdslagens §19, landskapsbildsskydd, gäller för planområdet (MB 7 kap). I och med detaljplanens fastställande upphör förordnande för landskapsbildsskydd att gälla inom planområdet.



Den berörda fastigheten ligger i ett befintligt bebyggelseområde inom landskapsbildsskyddet. Uppförandet av två småhus inom område, som gränsar och är nära till bebyggda fastigheter och detaljplanlagd kvartersmark bedöms inte påverka den öppna landskapsbilden nämnvärt. Tillkommande bebyggelse bör anpassas till det omgivande landskapet och dess bebyggelse. Marken är gödslad ängsmark och är ur naturvårdssynpunkt mindre värdefull, men ängsmarken är en del av det landskap som omger planområdet. Delar av ängen avsätts som natur för att bevara närområdet kring bäcken. Det blir möjligt att se ut i det omgivande landskapet och att promenera förbi de nya tomterna längs med bäcken.



*Utsikten mellan de befintliga husen mot området med landskapsbildsskydd. Bäcken flyter fram vid vegetationsridån till höger om det nybyggda huset.*

- Fornlämningar** Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Skulle fornlämningar påträffas skall arbetet omedelbart avbrytas och fynden i enlighet med 2 kap 10§ Lagen om kulturminnen omedelbart anmälas till Länsstyrelsen.
- Biotopskydd** Det finns en bäck igenom fastigheten som omfattas av biotopskydd. Den ligger i en by med ängsmark på båda sidor om sig. Den planläggs som NATUR med egenskapen bäck och omges av egenskapen äng cirka 10 meter på var sida om bäcken.
- Kommunala beslut** Byggnadsnämnden har 2006-04-24, § 142 medgett upprättande av detaljplan.  
2007-10-23, § 190 godkände samhällsbyggnadsnämnden planprogram för fastigheten Sandby 21:24

som grund för upprättande av detaljplan.

<b>Översiktsplan</b>	<p>I Översiktsplan för Simrishamns kommun 2001 anges pågående markanvändning. Det finns ingen aktuell fördjupad översiktsplan för fastigheten.</p> <p>Området gränsar till fördjupad översiktsplan för Kyhl-Mälarhusen (1990-11-26).</p>
<b>Planprogram</b>	<p>Planprogram har upprättats för fastigheten Sandby 21:24 (2007-05-08), med tillhörande samrådsredogörelse (2007-09-25) Inkomna synpunkter från samrådet har inarbetats i planförslaget.</p>
<b>Detaljplan</b>	<p>Området är inte tidigare detaljplanelagt.</p> <p>Planområdet gränsar i söder till Detaljplan för Sandby 3:79 m fl. som syftar till att möjliggöra fritidsbebyggelse på berörda fastigheter och planlägga för den verksamhet som bedrivs i lanthandeln. Genomförandetiden för detaljplanen, som vann laga kraft 2000-05-18, är 10 år.</p>
<b>BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING</b>	
<b>Sammanfattning av konsekvenser</b>	<p>Detaljplanen bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 5 kap 18 § PBL eller 6 kap 11 § MB, med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen (1998:905). En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken bedöms därför inte behöva upprättas. Konsekvenserna av planförslaget redovisas i planbeskrivningen.</p> <p>Planen innebär att 0,3 ha mark tas i anspråk för bostadsbebyggelse och knappt 0,2 ha mark detaljplaneläggs som naturmark. Två bostäder kommer att byggas. Val av uppvärmning har, liksom trafiken i området, betydelse för klimatförändringen. Två ytterligare bostäder medför ingen betydande ökning av trafiken i området och det finns tillgång till kollektivtrafik med begränsat antal turer intill planområdet.</p>
<b>Miljö kvalitetsnormer</b>	<p>För utomhusluft gäller miljö kvalitetsnormer (SFS 2001:527) för halterna av kvävedioxid, kväveoxid, svaveldioxid, bly och partiklar (PM 10). Det finns ingen risk för överskridande av miljö kvalitetsnormerna i det aktuella området idag. Planförslaget bedöms inte heller medföra risk för sådana överskridanden.</p>
<b>Slutsats</b>	<p>Detaljplanen bedöms inte medföra sådan betydande påverkan på hälsa, miljö, eller med hushållningen av mark, vatten och andra resurser, att en särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.</p>

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Geoteknik

Grundundersökning har gjorts av GeoSyd AB. Resultatet redovisas i rapport daterad 2007-02-22. Marken består av ett tunt lager av matjord och under det finsand. Det fanns en fri vattenyta på 1,5 m djup och vid borrhålet strax öster om bäcken redan på 0,5 m djup.

GeoSyd AB rekommenderar att nya byggnader uppförs med frostfri grundläggning. Golvet i byggnaderna kan utföras fribärande eller som betonggolv på mark. Vid eventuell schakt under grundvattnen måste denna sänkas så att schakt kan ske i torrhet.

Undersökningen är översiktlig. Kompletterande undersökning bör utföras innan nya byggnader uppförs. Radon undersökning ska utföras i bygglovs-skedet.

### Natur

#### Mark och vegetation

Fastigheten utgörs idag av ängsmark och ingår i ett större ängs- och hagmarksområde med spridda bestånd av tall och björk. Ängsområdet som förr var sammanhållet delas idag i två delar av väg 1500/Kustvägen

Det är cirka 1 km ner till stranden och havet. Mellan stranden och väg 1500/Kustvägen finns en tallskog med spridd fritidsbebyggelse. Skogen är planterad för att binda sanden och används som strövområde. Dagvatten ska omhändertas inom fastigheten.

#### Vatten

Planområdet delas av ett öppet dike som ägs av Sandby Mosse Dikningsföretag 1919.

#### Naturmark

Tio meter på var sida om dikningsföretaget föreslås i planen bli naturmark och skall avsättas som gemensamhetsanläggning. Det samma gäller för en remsa på 30 m längs väg 1500/Kustvägen. På så sätt kan allmänheten fortfarande röra sig i området och karaktären av ängsmark och talldungar bevaras. Dessa naturområden anknyter direkt till intilliggande naturområden.

### Bebyggelseområden

#### Befintlig bebyggelse

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet.

## Ny bebyggelse



I planen föreslås två tomter på cirka 1700 m<sup>2</sup> och 1300 m<sup>2</sup>. Minsta tomtstorlek är 1000 m<sup>2</sup>.

Byggrätten är begränsad till 200 m<sup>2</sup> inklusive komplementbyggnad på max 60 m<sup>2</sup>. För huvudbyggnad är största tillåtna gavelbredd 7 meter och högsta tillåtna nockhöjd 13 meter över nollplanet. Enstaka takkupor medges. De får tillsammans uppta högst en tredjedel av takfallets längd. Taklutning medges mellan 45 och 48 grader. Huvudbyggnad ska ha sadeltak. Vind får inredas och endast källarlösa hus medges.

Komplementbyggnader får ha en högsta byggnadshöjd på 3 meter, en största gavelbredd på 6 meter och tillåten taklutning är max 45 grader.

Ny bebyggelse ska knyta an till lokal byggnadstradition både när det gäller val av material och byggnadernas detaljutformning. Lämpliga material är till exempel:

- fasader av puts eller stående träpanel med läkt, målade i ljusa färger
- takbeläggning av svart takpapp med trekantslister, svartmålad pannplåt eller enkupigt taktegel





*Exempel på nybyggda hus som ansluter till lokalbyggnadstradition.*

#### Kommersiell service

Planområdet ligger cirka 6 km från Borrby där det finns kommersiell service.

Dagligvaruhandel finns i de närliggande samhällena Borrby och Skillinge.

#### Social service

Förskola och grundskola (förskoleklass - åk 6) finns i Borrby.

#### **Friytor**

#### Lek och rekreation

Den närliggande naturen med det öppna jordbrukslandskapet, tallskog och närheten till havet är en intressant miljö för både lek och rekreation vilket är en stor kvalitet för området.

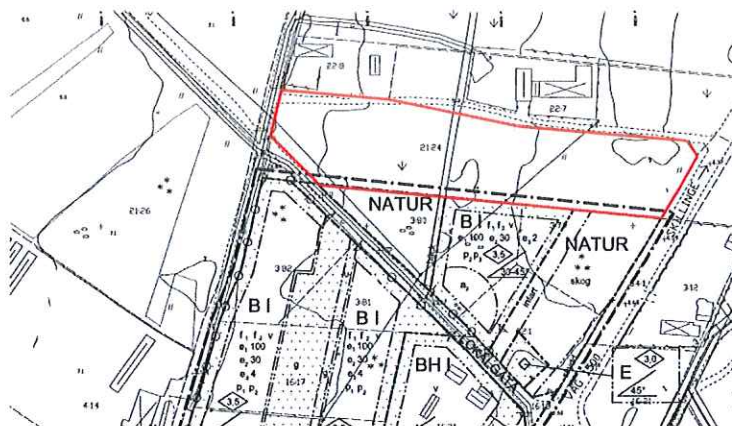
#### **Gator och trafik**

#### Gatunät

Planområdet ligger i anslutning till väg 1500/Kustvägen, som går längs kusten mellan Ystad och Simrishamn. Området nås i första hand via Sven Sandemarks väg, som är en enskild väg, Sandby vägförening U608L.

Tillfart till den västra fastigheten ska ske från grusvägen i väster.

Tillfarten till den östra fastigheten ska ske från den gemensamma infarten på s7 i söder enligt gällande detaljplan för Sandby 3:79 m fl.



Utsnitt från detaljplan för Sandby 3:79 med planområde för Sandby 21:24 markerat med röd linje.

Kollektivtrafik	Buss 392 mellan Ystad och Västra Hagestad har hållplats vid Gillshögsvägen, Mälarhusen. Turen går 4-5 gånger på skoldagar med en restid på cirka 40 minuter till Ystad från Mälarhusen.
Parkering	Från Borrby finns goda bussförbindelser till Ystad och Simrishamn. Parkering löses på den egna tomten.
<b>Störningar</b>	
Radon	Nya byggnader skall om undersökning i bygglovs-skedet så visar, uppföras i radonsäkert utförande och med grundläggning som tål närhet till vatten från bäck och grundvatten.
Djurhållning	I närområdet finns inga fastigheter med djurhållning.
Verksamheter	Inga störande verksamheter finns i närområdet.
Trafik	Närheten till väg 1500/Kustvägen medför trafikbuller som kan upplevas som störande, särskilt under sommaren då många besökare kommer till trakten. Skyddsområde på cirka 30 m föreslås utmed väg 1500/Kustvägen.
<b>Teknisk försörjning</b>	
Vatten och avlopp	Kommunen har en pumpstation (se karta under ny bebyggelse). Anslutning till kommunalt VA löses via självfall från befintlig ledning eller via pumpstationen.  Ledningar för vatten och avlopp finns sydväst om planområdet längs Sven Sandemarks väg. Ledningsrätt innehas av Simrishamns kommun.
EI	E.ON är eldistributör i området. Nya byggnader kan ansluta till det befintliga elnätet.

Tele Nya byggnader kan anslutas till TeliaSoneras befintliga telenät.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

**PLANFÖRFATTARE**

Planarbetet har utförts av Landskapsarkitekt Kerstin Torseke Hulthén AB.

Ystad 2009-03-30 rev 2014-01-27

Kerstin Torseke Hulthén  
planarkitekt

Detaljplan för  
**Sandby 21:24**  
Simrishamns kommun Skåne län

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

**Normalt planförfarande** Planen handläggs enligt Plan- och bygglagens bestämmelser om normalt planförfarande.

**Genomförandetid** Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

**Fastighetsbildning gemensamhetsanläggning m.m.** De nya tomterna inom planområdet bildas enligt detaljplanen.

Tillfart till den västra tomten utgör även tillfart till Sandby 22:8, vilket regleras genom servitut. För att nå nämnda tillfart till västra tomten sker körning på väg som ligger utanför planområdet inom Sandby s:1. Vägen har i dag ingen ordnad förvaltning och på sikt bör därför gemensamhetsanläggning bildas.

Tillfart till den östra tomten sker via Sandby s:7 och Sandby ga:12. För att reglera frågan om underhåll bör denna tomt anslutas till naturområde Sandby ga:12. Servitut över Sandby s:7 aktualiseras också i samband med detta.

Samfällighet eller gemensamhetsanläggning för "NATUR"-områdena bör bildas enligt anläggningslagen genom förrättning. Svårigheter kan eventuellt uppstå då litet samröre mellan västra och östra tomten står att finna. Ett alternativ kan vara att utöka Sandby s:7 och ga:12 till att omfatta även den allmänna platsmarken i denna plan.

Båda tomterna bör anslutas till Sandby ga:4 då tomterna kommer att nyttja väg tillhörande denna gemensamhetsanläggning för att nå allmän väg.

Kostnader/ersättningar kan uppstå då upplåtelse av utrymme till gemensamhetsanläggningar sker samt då anslutningar nyttjas till redan befintliga gemensamhetsanläggningar.

Kostnader fördelas i samband med förrättningar mellan berörda parter.

Planområdet delas av ett öppet dike som omfattas av Sandby Mosse Dikningsföretag 1919. Om dagvatten ansluts till diket kan en omräkning av andelstalen bli aktuellt.

#### **Avtal, mm**

Förstärkning av elnätet och nedgrävning av elledning regleras genom avtal mellan e-on Sverige AB och exploatören.

Anläggande av serviser för vatten- och avloppsledningar regleras genom avtal mellan exploatören, Simrishamns kommun och företrädare för samfälligheten s:7.

Tillstånd erfordras för att ansluta dagvatten till Sandby Mosse Dikningsföretag 1919.

Inom u-område kan kommunen anlägga avloppsledningar till Sandby 22:7.

#### **Fastighetsplan**

Fastighetsplan erfordras inte.

#### **Plankostnader**

Planarbetet bekostas av sökande.

#### **PLANFÖRFATTARE**

Planarbetet har utförts av Landskapsarkitekt Kerstin Torseke Hulthén AB.

Ystad 2009-03-30 rev 2014-01-27

Kerstin Torseke Hulthén  
Planarkitekt



## FASTIGHETSFÖRTECKNING

2007-06-14, rev. 2009-05-27,  
2012-09-03, 2014-01-21

2007/215

Detaljplan för Sandby 21:24, Simrishamns kommun, Skåne län

---

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

---

### FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

SANDBY 21:24	JÖNSSON, STEFAN ÅTERVÄNDSVÄGEN 5 276 37 BORRBY	
--------------	--	--

### FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

SANDBY 2:1	MÅNSSON, KERSTIN MÅNSSON, KARL JOHAN TINGSGATAN 6 LGH 1202 271 42 YSTAD	
------------	--	--

SANDBY 2:69	LUNDGREN, MARIE INGELA SUSANNE 6 TUDOR CLOSE 297 942 SINGAPORE	
-------------	--	--

MATTOCK, ANDREW

Adressuppgift saknas

SANDBY 3:12	ARFWEDSON, EVA KRISTINA ARFWEDSON, CARL JÖRGEN JÄRNVÄGSGATAN 23 245 32 STAFFANSTORP	
-------------	--	--

SANDBY 11:24	CHAKRAVARTY, KERSTIN BRITTEN MARIANNE SADOLINGGADE 8 B 5000 ODENSE C DANMARK	
--------------	---	--

LUND, LARS  
ÖSTERSJÖGATAN 1 B  
273 38 BRANTEVIK

SANDBY 11:38	CHAKRAVARTY, KERSTIN BRITTEN MARIANNE ADRESS SE SANDBY 11:24	
--------------	---	--

SANDBY 16:14 STIFT P AUG JÖNSSONS STUDIEBIDRAG TILL  
ANHÖRIGA  
IDUNAVÄGEN 25 / B ERIKSSON  
216 19 MALMÖ

SANDBY 16:19 STIFT P AUG JÖNSSONS STUDIEBIDRAG TILL  
ANHÖRIGA  
ADRESS SE SANDBY 16:14

SANDBY 16:31 ABEJON, GUNILLA  
KNUTSSON, HANS  
RÅBOCKSVÄGEN 7  
141 42 HUDDINGE

SANDBY 16:32 ERIKSSON, KARIN CECILIA BIRGITTA  
ERIKSSON, EINAR SVEN ARNE  
IDUNAVÄGEN 25  
216 19 MALMÖ

SANDBY 16:39 QUECKFELDT, KATARINA  
SPALJÉVÄGEN 4  
247 63 VEBERÖD

SANDBY 16:40 JAKOBSSON, LENA  
PAVLEK JAKOBSSON, FRANK  
BALTZARSGATAN 41 B LGH 1205  
211 36 MALMÖ

SANDBY 16:41 CHEKOL, ING-MARIE  
SANDBY 1641  
276 37 BORRBY

SANDBY 21:26 BRINTE, BENGT ARNE HENRIK  
BORRBY KUNGSGÅRD  
276 35 BORRBY

SANDBY 21:28 PERSSON, MARIE  
PERSSON, KARL JOHAN  
SANDBY 1115  
276 37 BORRBY

SANDBY 21:29 STÅHL, CAMILLA  
PERSSON, LARS  
GAMLA VEBERÖDSVÄGEN 8  
247 56 DALBY

SANDBY 22:7	KIMLAND, MONICA KIMLAND, BJARNE SOLNAVÄGEN 106 LGH 1202 169 51 SOLNA	
SANDBY 22:8	ÅKERLUND SALZMANN, LINA MARIA HÖHENSTRASSE 10 CH-9500 WIL SCHWEIZ	
SANDBY 64:1	STIFT P AUG JÖNSSONS STUDIEBIDRAG TILL ANHÖRIGA ADRESS SE SANDBY 16:14	
SANDBY S:1	Däribland delägare:  Olsson, Lars-Erik Ingmar Sandby 2123 276 37 BORRBY	Ändamål: VÄGAR
SANDBY S:7	Däribland delägare:  Chekol, Ing-Marie Sandby 1641 276 37 BORRBY  Jakobsson, Lena Pavlek Jakobsson, Frank Baltzarsgatan 41 B Lgh 1205 211 36 MALMÖ	Ändamål: VÄGAR, NATUROMRÅDE

Uppgifterna är hämtade från TEFAT/FIR fastighetsinformation



**Eva Ferlinger**  
**Planarkitekt**



PROGRAM FÖR DETALJPLAN FÖR  
SANDBY 21:24 I SIMRISHAMNS KOMMUN, SKÅNE LÄN  
2007-05-08



## HANDLINGAR

Planprogram 2007-05-08

Fastighetsförteckning 2007-06-14

## SYFTE

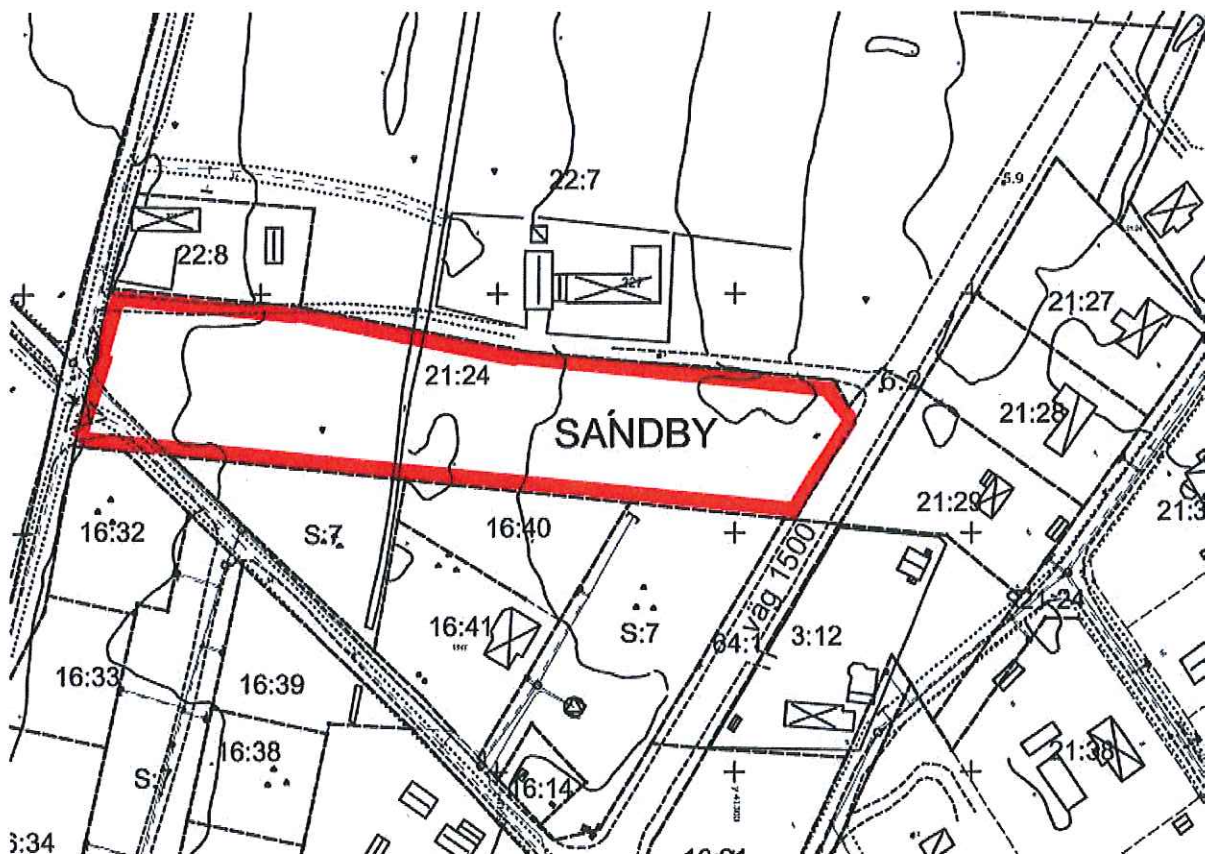
Syftet med planen är att möjliggöra byggandet av två bostadshus på fastigheten och att skapa allmänt tillgänglig naturmark, som ansluter till redan planlagd naturmark.

## PLANDATA

### Planområdets avgränsning:

Planområdet omfattar fastigheten Sandby 21:24. Fastigheten ligger i södra delen av Simrishamns kommun i anslutning till väg 1500.

Området gränsar i norr till Sandby 22:7 och Sandby 22:8. I öster gränsar området till Sandby 21:29 och i söder till Sandby S:7, Sandby 16:40, Sandby 16:41, Sandby 16:32 och Sandby 3:12. I väster gränsar planområdet till Sandby 21:26, Sandby 11:24 och Sandby L:608.



### Areal:

Planområdets areal är ca: 0,6 ha.

### MARKÄGOFÖRHÅLLANDE

Planområdet är privatägt.

## **KOMMUNALA BESLUT**

Byggnadsnämnden har den 24 april 2006 § 142 medgett upprättande av detaljplan.

## **GÄLLANDE PLANER OCH FÖRORDNANDEN**

### **Riksintressen:**

Fastigheten berörs inte av några riksintressen men gränsar till riksintressen för friluftsliv och kustzon. Området på andra sidan väg 1500 är enligt länsstyrelsens kulturmiljöprogram ett kulturmiljöstråk.

### **Förordnande:**

Intill planområdet gäller landskapsbildsskydd. Det infördes med stöd av tidigare Naturvårdslagens 19 § och gäller numera enligt miljöbalken (MB 7 kap). Landskapsbildsskydd innebär bland annat att det inte är tillåtet att uppföra nya byggnader utan länsstyrelsens tillstånd.

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Skulle fornlämningar påträffas skall arbetet omedelbart avbrytas och fynden i enlighet med 2 kap 10§ Lagen om kulturminnen omedelbart anmälas till Länsstyrelsen.

### **Översiktsplan:**

Det finns ingen aktuell fördjupad översiktsplan för fastigheten.

### **Detaljplan:**

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

Planområdet gränsar i söder till Detaljplan för Sandby 3:79 m fl. som syftar till att möjliggöra fritidsbebyggelse på berörda fastigheter och planlägga för den verksamhet som bedrivs i lanthandeln. Genomförandetiden för detaljplanen som är vann laga kraft 2000-05-18 är 10 år.

## **MARK OCH MARKANVÄNDNING**

Planområdet omfattar ängsmark och en utdikad öppen bäck.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Bebyggelseområden och ny markanvändning:**

Befintlig bebyggelse:

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet.

I närområdet finns bostadsbebyggelse. Öster om väg 1500 och söder om planområdet finns planlagd fritidsbebyggelse.

Förslag till ny bebyggelse:

Två tomter för bostadsbebyggelse föreslås enligt skiss på sida 4 som visar ett förslag till placering av två enbostadshus.

Ny bebyggelse bör anpassas till den byggnadsstil som är utmärkande för bygden. Husen föreslås bli 1 ½ plans hus.



Förslag

#### Service:

Närmaste skola är Borrby skola i Borrby. Skolan har elever från årskurs ett upp till årskurs sex. I Borrby finns även förskola och daghemmet Jordgubben. Avståndet till Borrby från planområdet är ca 3,5 km.

Dagligvaruhandel finns i de närliggande samhällena Borrby och Skillinge.

#### Grönområden:

Marken tio meter på var sida bäcken föreslås tillsammans med en ca 30 m bred remsa längs väg 1500 som NATURMARK och föreslås skötas som en samfällighet.

Mellan stranden väg 1500 väg finns en tallskog med spridd bebyggelse. Området används flitigt som strövområde.

#### Gator och trafik:

Parkering löses på den egna tomten.

Busslinjen 392 mellan Ystad och Hagestad passerar 4 avgångar om dagen. Hållplats finns vid Järarna ca 1 km väster om planområdet vid väg 1500.

## **MARKFÖRUTSÄTTNINGAR**

Geoteknisk undersökning, av fastigheten, har utförts av GeoSyd AB under februari 2007. Området beskrivs i undersökningen som svagt kuperad ängsmark som delas av en bäck. Marken visade sig bestå av sand täckt av ett tunnare matjordslager. Det rekommenderas att vid uppförande av nya byggnader använda normal grundläggning.

Radonmätning utförs i samband med det fortsatta detaljplanarbetet.

## **TRAFIKTEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Tillfart till östra fastigheten kan ske söderifrån via den befintliga samfällighet som nyttjas av Sandby 16:41 och Sandby 16:40 om den förlängs till Sandby 21:24. Alternativt kan infarten ske från öster via infarten till Sandby 22:7 som är i direkt anslutning till väg 1500. Infart till västra delen av fastigheten kan ske från väster via den väg som går norrut i fastighetsgränsen mot fastighet Sandby 22:8.

## **TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Kommunalt VA och en pumpstation finns i närområdet. Ny bebyggelse bedöms kunna anslutas.

Eon har en närbelägen transformatorstation. Vid ansökan om anslutning gör Eon en bedömning om transformatorns kapacitet och en kostnadsberäkning för anslutning till nätet.

## **STÖRNINGAR**

I närområdet finns inga fastigheter med djurhållning.

Närheten till väg 1500 medför trafikbuller som kan upplevas som störande, särskilt under sommaren då många besökare kommer till trakten. Skyddsområde på ca 25 m föreslås utmed väg 1500.

## **GENOMFÖRANDEFÖRUTSÄTTNINGAR**

Om infart sker via den samfälliga fastigheten Sandby S:7 skall samfälligheten utökas med delar av planområdet.

Allmän platsmark föreslås förvaltas av en enligt anläggningslagen bildad samfällighet. Övrig fastighetsbildning sker genom avstyckning.

## **TIDPLAN**

Planprogrammet godkänns för samråd under maj 2007.

Därefter upprättas planhandlingar, som blir tillgänglig för samråd efter sommaren 2007. Planen bearbetas med hänsyn till inkomna synpunkter och ställs sedan ut under hösten 2007.

## **EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Upprättade av detaljplan bekostas av markägaren

## **MEDVERKANDE**

Planprogrammet har upprättats av Landskapsarkitekt Kerstin Torseke Hulthén AB genom Anna Fogelberg. Göran Sjöberg, kartingenjör, Simrishamns kommun och Jan Svensson-Dambrinken, VA-ingenjör, Simrishamns kommun har bidraget med rådgivning och information.

Ystad 2007-05-08

Kerstin Torseke Hulthén  
Planarkitekt

## Planprogram för Sandby 21:24, Simrishamns kommun, Skåne län

---

### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

(Planprogram)

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

Planprogram har varit föremål för samråd under tiden 20 juni – 18 juli 2007.

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

#### Under och efter samrådet har följande godkänt planprogrammet:

- Kommunstyrelsen (2007-09-18)
- Socialförvaltningen (2007-07-04)

#### Under samrådet har följande framfört synpunkter på planprogrammet:

- Länsstyrelsen (2007-08-10) anser att det är positivt att en skyddszon inrättas på båda sidor kring bäcken som rinner genom området. Planhandlingarna anger att planområdet ligger intill område med förordnande om landskapsbildsskydd. Enligt länsstyrelsens kartmaterial ligger dock planområdet inom område med förordnande om landskapsbildsskydd.

*Kommentar: Förekomsten av landskapsbildsskydd förs in i planhandlingarna.*

- Vägverket (2007-07-13) anser att rådande siktförhållanden i den södra anslutningen till väg 1500 gör denna olämplig för ytterligare trafik. In- och utfart till de båda bostadshusen bör därför ske i den nordöstra anslutningen,.

*Kommentar: Lämplig trafikföring kommer studeras i det fortsatta planarbetet.*

- Räddningstjänsten (2007-07-05) har ingen erinran under förutsättning att tillgängligheten för räddningstjänstens tunga brandfordon och brandvattenförsörjning tillgodoses vid färdigställandet av det nya området.

*Kommentar: Synpunkterna förs in i planhandlingarna och beaktas vid genomförandet av detaljplanen.*

- E:ON Sverige AB (2007-07-16) informerar om att inom planområdet finns lågspänningskablar, vilkas ungefärliga läge redovisas i bilaga till yttrandet. Kablarnas läge bör mätas in av kommunen och redovisas på grundkartan. Det förutsätts att samtliga kablar kan bibehållas i befintliga lägen. Eventuell åtgärd eller flyttning bekostas av den som så begär.

*Kommentar: Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet.*

- TeliaSonera AB (2007-07-06) framför att de har ett antal kabelstråk i kanterna av området, vilka helst skall ligga kvar i befintligt läge. Karta över kabelstråken bifogas skrivelsen. Eventuella flyttningar av kablarna får bekostas av exploitören.

*Kommentar: Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet.*

- Miljö- och hälsoskyddsavdelningen (2007-07-09) framför att fastigheternas avlopp bör anslutas till kommunalt spillvattennät. Närheten till jordbruksverksamhet och annan verksamhet bör beaktas. Omgivningspåverkan från jordbruksverksamhet är mer eller mindre accepterad på landsbygden, men konflikter kan uppstå i samband med nybyggnad av bostadshus. Verksamheter och djurhållare som har stall i närheten av den aktuella fastigheten bör ges tillfälle att yttra sig i ärendet. Rimliga riktvärden för skyddsavstånd mellan bostad och djurhållande lantbruk är 200 m för mindre lantbruk och 500 m för större lantbruk. Det dikningsföretag som berör fastigheten bör beaktas.

*Kommentar: Synpunkterna beaktas i möjligaste mån i det fortsatta planarbetet.*

- Kerstin Chakravarty (2007-07-18), ägare till Sandby 11:24, anser att det inte går att pressa in ytterligare bostadshus om man samtidigt vill värna om naturen och landskapet. För att inte bidra till en förstöring av landskapsbilden, rekommenderas att planprogrammet i sin nuvarande utformning avvisas.

*Kommentar: Vid en avvägning av allmänna och enskilda intressen har den föreslagna markanvändningen bedömts vara lämplig.*

- Lina Maria Åkerlund Salzmänn (2007-07-18), ägare till Sandby 22:8, anser att bebyggelse av fastigheten generellt inte bör ske. Området består av naturlandskap som på senare år exploaterats mer och mer, t ex genom bebyggelse på Sandby 16:32-41. Eventuell bebyggelse bör i stil och storlek likna befintlig bebyggelse som t ex Sandby 22:7 och 22:8. Högsta möjliga byggnadshöjd bör fastläggas i detaljplan. Då in- och utfarten till hennes fastighet av hävd sker via den befintliga vägen utmed norra gränsen av Sandby 21:24, anhåller hon om servitut.

*Kommentar: Lämplig utformningen av planerad bebyggelse kommer att föreskrivas i detaljplanen. Vid plangenomförandet kan servitut bildas för tillfart till Sandby 22:8.*

- Monica och Bjarne Kimland (2007-07-17), ägare till Sandby 22:7, anser generellt att bebyggelse på Sandby 21:24 ej skall tillåtas och hänvisar till tidigare skrivelse där de anser att den öppna karaktären med spridda boställen skall behållas, att delar av marken är sankmark samt att marken anses som jordbruksmark. De motsätter sig att tillfarten till östra fastigheten sker via deras infart på Sandby 22:7. Om bebyggelse beviljas skall byggnadsstilen anpassas till den byggnadsstil som utmärker angränsande bebyggelse som Sandby 22:7. Dessutom skall en högsta hushöjd över marken anges.

*Kommentar: Lämplig trafikföring kommer att studeras i det fortsatta planarbetet. Lämplig utformningen av planerad bebyggelse kommer att föreskrivas i detaljplanen.*

### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås godkänna samrådsredogörelsen som grund för upprättande av detaljplan för Sandby 21:24.

Simrishamn 2007-09-25

### **SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN** **Plan- och bygglovavdelningen**



Eva Ferlinger  
Planarkitekt



## Detaljplan för Sandby 21:24, Simrishamns kommun, Skåne län

---

### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Samhällsbyggnadsnämnden beslöt 2009-04-23 § 55 att godkänna detaljplanen för samråd. Förslag till detaljplan, upprättat 2009-03-30, har varit föremål för samråd under tiden 5 juni – 5 juli 2009.

Planförslaget har skickats på remiss till kommunala förvaltningar, sakägare samt till Länsstyrelsen, Vägverket, Lantmäterimyndigheten m fl.

Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Samhällsbyggnadsförvaltningen, Stadshusets foajé, biblioteken i Simrishamn och Borrby samt på kommunens hemsida.

Kungörelse har införts 2009-06-05 i Ystads Allehanda.

#### Följande har godkänt planförslaget

- Kommunstyrelsens utskott för beredning och utveckling (2009-07-02)
- Kultur- och fritidsnämnden (2009-08-27)
- Socialförvaltningen (2009-06-09)
- E.ON Elnät Sverige (2009-06-30)
- TeliaSonera Skanova Access (2009-06-10)

#### Sammanfattning av inkomna synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen (2009-07-06) anser att förslaget inte strider mot de intressen Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen finner att detaljplanförslaget ej påtagligt skadar värdena i riksintressena. Länsstyrelsen ser positivt på att en del naturmark är förlagd inom planområdet. Förordnande för landskapsbildsskydd råder inom planområdet. Förordnandet upphör automatiskt att gälla när plan fastställs. Länsstyrelsen anser enligt naturvårdsprogram att ny bebyggelse bör tillåtas restriktivt och anpassas till befintlig bebyggelse. Länsstyrelsen efterlyser från naturvårdssynpunkt en tydligare bedömning av hur landskapsbilden förändras av planen och hur planerad byggnation anpassas till omgivande landskap och bebyggelse. Det kan finnas biotopskyddade miljöer inom planområdet och länsstyrelsen påpekar lämpligheten av att markera dessa på plankartan och skriva in skyddsbestämmelser till aktuella biotoper. Om mer vatten kommer att ledas till befintligt dikningsföretag ska samråd ske med dikningsföretaget.

*Kommentar: Detaljplanen kompletteras med en tydligare bedömning av hur landskapsbilden förändras och beskrivning av hur tillkommande bebyggelse anpassas till omgivande landskap och bebyggelse. De planbestämmelser som styr byggrätter och bebyggelseutformning revideras och kompletteras. Eventuell förekomst av biotopskyddade miljöer belyses. Planbestämmelse om öppet vatten/bäck införs.*

- Vägverket (2009-06-18) har inget att invända under förutsättning att området i sin helhet planeras och utformas så att det inte utsätts för buller som överskrider gällande riktvärden.

*Kommentar: Vid genomförandet av planen beaktas att riktvärdena för vägtrafikbuller inte överskrids.*

- Räddningstjänsten (2009-07-21) har inget att erinra. Framför att brandvatten bör finnas tillgängligt enligt VAV-norm avseende såväl avstånd till brandpost som kapacitet. Tillfartsvägar bör utformas så att avståndet är max 50 meter för uppställningsplats av tunga brandfordon.

*Kommentar: Synpunkterna tillgodoses vid genomförandet av detaljplanen.*

- Tekniska avdelningen (2009-06-23) framför att den blivande avstyckningen kan försörjas med kommunalt vatten- och spillvattenavlopp. Kommunen är inte ansvarig för vägutbyggnaden.
- Bjarne och Monica Kimland, Sandby 22:7, (2009-07-02) önskar få inskrivet i genomförandebeskrivningen att den del av naturområdet som markerats med u och yu, blir tillgängligt för kommunen att anlägga avloppsledningar till deras fastighet Sandby 22:7.

*Kommentar: Synpunkten är tillgodosedd genom den juridiskt bindande planbestämmelsen "u", som innebär att marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Genomförandebeskrivningen kompletteras med upplysning om att inom u-området kan kommunen anlägga avloppsledningar till Sandby 22:7.*

- Lina Maria Åkerlund Salzmänn, Sandby 22:8 (2009-07-10) anser att bebyggande av ytterligare mark i detta område bör generellt inte ske. Det är viktigt att bibehålla tillräckligt med naturmark mellan befintliga byggnader. Eventuella byggnader bör till storlek, färg och form likna äldre byggnader såsom Sandby 22:7 och Sandby 22:8. Boningshuset på Sandby 22:8 är en liten nätt korsvirkeslänga av traditionell typ. Huset och tomten renoverades varsamt på 1960-talet då bl a en gammal syrenhäck, som fortfarande bildar ett avskilt rum framför huset, togs fram. Huset är säkert ett av kommunens minst förvanskade 1800-talsbyggnader. Syrenhäcken är omistlig och hela den ålderdomliga miljön spolieras om de tvingas hugga ner häcken och ordna bilplats alldeles framför huset. Fastigheten är ursprungligen anlagd så att infarten sker från sydöstra hörnet av tomten. Önskar bibehålla denna möjlighet, men enligt detaljplanen är detta inte möjligt. Motsätter sig dessa ändringar och anhåller om servitut för in- och utfart till fastigheten Sandby 22:8 enligt sekelgammal sedvana, d v s längs hela södra tomtgränsen av Sandby 22:8.

*Kommentar: Detaljplanen ändras så att befintlig infart till Sandby 22:8 bibehålls genom att kvartersmark ändras till allmän platsmark, natur. Det är rimligt att utifrån förutsättningarna skapa ett respektavstånd mellan Sandby 22:8 och ny tomtplats söder därom. Planbestämmelser om byggnads placering och utformning revideras och kompletteras i syfte att reglera att nya hus anpassas till befintliga marknivåer och omgivande bebyggelse. Byggrättsområdena och byggnadsarean minskas. Byggnadshöjden minskas och räknas från marknivån. Planbestämmelse om tillåten taklutning ändras till högst 45 grader.*

## **Sammanfattning**

Detaljplanen revideras enligt följande:

- Allmän platsmark, natur, med planbestämmelsen y – tillfart till fastighet, redovisas söder om fastigheten Sandby 22:8 så att befintlig tillfart kan bibehållas.
- Byggrätten justeras för den västra tomtens norra del med hänsyn till bebyggelsemiljön.
- Byggrätten justeras för den östra tomtens östra del så att marken närmast tillfarten inte får bebyggas.
- Planbestämmelse införs i planen att bäck ska bevaras.
- Planbestämmelse om byggnadshöjd ändras till 3,5 m och redovisas från befintlig marknivå.
- Planbestämmelser om höjd på färdigt golv och sockelhöjd slopas.
- Planbestämmelse om byggnadsarea ändras till högst 200 m<sup>2</sup>.
- Planbestämmelse om tillåten taklutning ändras till 30-45 grader.
- Planbeskrivningen kompletteras med en bedömning av landskapsbilden och beskrivning av hur tillkommande bebyggelse anpassas till omgivande landskap och bebyggelse.
- Ev förekomst av biotopskyddade miljöer redovisas i planbeskrivningen.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras med att kommunala avloppsledningar till Sandby 22:7 kan anläggas inom u-området.
- Planbeskrivningen kompletteras med redovisning av utförd radonmätning.

Grundkartan ska ajourföras.

Simrishamn 2011-06-28

## **SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

### **Plan- och exploateringsenheten**



Eva Ferlinger  
Planarkitekt

## ANTAGANDEHANDLING

### Detaljplan för Sandby 21:24, Simrishamns kommun, Skåne län

---

#### UTLÅTANDE

Planändet handläggs enligt plan- och bygglagens bestämmelser om normalt planförfarande, plan- och bygglagen 1987 - 5 kap, detaljplaner.

Kommunstyrelsen beslutade 2012-08-15 § 307 att godkänna detaljplanen för utställning. Förslag till detaljplan har varit utställt under tiden 17 september – 15 oktober 2012.

Planförslaget har remitterats till myndigheter, kommunala förvaltningar och sakägare.

Planhandlingarna har varit tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen, stadshuset, biblioteken i Simrishamn och Borrby samt kommunens hemsida.

Kungörelser har införts 2012-09-15 och 2012-09-19 i Ystads Allehanda.

#### Sammanfattning av inkomna synpunkter på planförslaget

Länsstyrelsen (2012-09-21): Länsstyrelsen har inte några synpunkter på förslaget.

Lantmäteriet (2012-10-01): Valet av enskilt huvudmannaskap bör motiveras i planhandlingarna. För den östra tomten är det tänkt att del av utfarten (y-området) ska ske inom allmän platsmark. Då tillfarten sker endast till en fastighet bör detta område planläggas som kvartermark med bostadsändamål. Alternativt kan det planläggas som i näraliggande detaljplan med en infartsbestämmelse. Detta är dock ett sämre alternativ då endast en fastighet är betjänt av infarten och då är det lämpligast att området ingår i denna. Utfarten från den östra tomten fortsätter över Sandby s:7 och Sandby ga:12. Ett servitut över s:7 reglerar inte underhållsfrågorna och därför bör den östra tomten anslutas till Sandby ga:12 för att få rättighet till utfartsväg och lösa underhållsfrågan. För att nå allmän väg krävs att båda tomterna nyttjar väg som ingår i gemensamhetsanläggningen Sandby ga:4. Det bör framgå av planhandlingarna att fastigheterna ska anslutas till denna. Tillfart till den västra tomten sker över väg som ligger utanför planområdet inom Sandby s:1. Denna väg har ingen ordnad förvaltning genom en gemensamhetsanläggning. För detaljplanens tydlighet bör det framgå att det ej finns ordnad förvaltning samt att gemensamhetsanläggning bör bildas i framtiden för denna väg. Det bör framgå ur planhandlingarna att det är en gemensamhetsanläggning som ska bildas för naturområdena.

Dock har den västra tomten väldigt lite samröre med naturområdet i öster. Det är därför osäkert om en gemensamhetsanläggning kan bildas om fastighetsägarna motsätter sig detta för området i väster. Det lämpligaste alternativet för ett plangenomförande vore att utöka Sandby s:7 och ga:12 till att omfatta även allmän platsmark i denna plan samt låta fastigheterna som bildas genom denna plan få andelar i dessa. Om detta är tanken bör detta framgå av planförslaget men om fastighetsägarna motsätter sig detta vid en förrättning är det inte säkert att den går att genomföra. Det bör framgå att det kan utgå ersättningar för upplåtelse utrymme till gemensamhetsanläggningar samt för anslutningar befintliga gemensamhetsanläggningar. Det är av stort värde att genomförandefrågorna redovisas på ett tydligt sätt i planhandlingarna så att berörda fastighetsägare förstår vilka åtgärder som kommer att bli nödvändiga och vem som kommer att stå för olika slag av kostnader.

*Kommentar: Kommunen ska inte vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet. (Kommunen har inte huvudmannaskapet för allmän platsmark inom angränsande detaljplanlagt område i söder.) Upplägget med utfart för den östra tomten över allmän platsmark ansluter till den angränsande detaljplanens strukturupplägg. Gränsen mellan kvartersmarken och den allmänna platsmarken i öster följer samma gränsläge som gällande detaljplanen i söder har. Genomförandebeskrivningen kompletteras med text om att den östra tomten lämpligen bör anslutas till gemensamhetsanläggningen för naturområde - Sandby ga:12. Väg i söder behöver användas för att nå planområdet och de nya tomterna. Genomförandebeskrivningen kompletteras med text om att de kommande fastigheterna inom planområdet behöver anslutas till gemensamhetsanläggning för väg - Sandby ga:4. Att väg väster om planområdet inte har någon ordnad förvaltning och att gemensamhetsanläggning bör bildas bör redovisas i genomförandebeskrivningen. Genomförandebeskrivningen kompletteras med information om att gemensamhetsanläggning behöver bildas för planområdets naturområden. Fråga om egen gemensamhetsanläggning eller delaktighet i befintlig gemensamhetsanläggning samt ekonomiska frågor hanteras i samband med lantmäteriförrättning. Kompletteringarna av genomförandebeskrivningen betraktas som redaktionella.*

Trafikverket (2012-10-08): En planbestämmelse om att riktvärden för trafikbuller inte får överstigas ska införas på plankartan.

*Kommentar: Vid bygglovsprövning beaktas att riktvärdena för vägtrafikbuller inte överskrids.*

E.ON Elnät Sverige (2012-10-11): Har inget att tillägga i ärendet.

ÖKRAB (2012-09-14): Har inga invändningar mot byggnationen under förutsättning att gällande renhållningsordning följs. Gällande regler rörande vändzoner och vägstandard behöver följas. Har man för avsikt att sätta ut sopkärl till närmaste stora väg behöver man inte beakta dessa regler.

*Kommentar: Utsättning av sopkärl ska ske enligt anvisningar från ÖKRAB.*

Ystad-Österlenregionens miljöförbund (2012-10-16): Avstår från yttrande.

Kultur- och fritidsnämnden (2012-10-17): Framför inte några erinringar mot förslaget.

Samhällsbyggnadsnämnden (2012-10-24): Ingen erinran.

Myndighetsnämnden (2012-11-09): Ingen erinran.

Socialförvaltningen (2012-10-04): Inom aktuellt område har det skett en relativt omfattande utbyggnad av bostadshus. Många används inledningsvis som sommarhus. När ägarna gått i pension bosätter man sig permanent i huset. Efter ett antal år blir det aktuellt med olika former av insatser från socialtjänsten. Det gäller bostadsanpassning för ökad tillgänglighet samt olika former av vård- och omsorgsinsatser. I den senare fasen av livet är det viktigt med närhet till olika former av samhälls- och kommersiell service. Det finns det i dagsläget inte i det aktuella området. Dessa konsekvenser är inte belysta i förslaget. Under social service står endast några rader om förskola och grundskola. Det är otillräckligt. Kommunen måste ha en tydlig strategi för var i kommunen bostadsbyggande huvudsakligen ska ske. Som en följd av demografin följer ökade krav på service. Kostnaderna för socialtjänstens ansvar behöver hållas på en rimlig nivå.

*Kommentar: Synpunkterna får behandlas i annat sammanhang.*

Bjarne Kimland och Monica Kimland, Sandby 22:7 (2012-10-12): Menar att tillåtna nockhöjder på huvudbyggnad och komplementbyggnader, 7 m resp. 6 m över befintlig marknivå, inte motsvarar en anpassning till närliggande fastigheter och därmed sänker marknadsvärdet på deras fastighet. Begär att nockhöjden över befintlig marknivå minskas till 6 m för huvudbyggnaden och ytterligare lägre för komplementbyggnader.

*Kommentar: Bedömningen är att detaljplanens bestämmelser om höjder för byggnader är rimliga i sammanhanget. Byggnaders nockhöjder i området varierar.*

Lina Maria Åkerlund Salzmänn, Sandby 22:8 (2012-10-24): Har på begäran erhållit förlängd svarstid. Begär förlängning av infart (y) med 15 m så att tillfart till fastigheten kan ske i det sydöstra hörnet av Sandby 22:8. Infart enligt detaljplan skulle leda till rivning av såväl en del av den ursprungliga syrenhäcken som tvättplatsen, vilka alltid varit ett viktigt skydd mot insyn. En betydande del av den södra tomtmarken skulle dessutom behöva omvandlas till infart, vilket skulle minska boendekvalitén, värdet på fastigheten och den biologiska mångfalden. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad bör minskas till högst +12 m över nollplanet och för komplementbyggnader till högst + 11 m över nollplanet.

Den på detaljplanen angivna nockhöjden skulle medföra försämrad utsikt och minska ljusinfall från söder. Hela fastigheten Sandby 22:8 är anlagd så att boende och vistelse sker mot söder. En nockhöjd enligt detaljplanen skulle minska både boendekvalitén och fastighetens värde betydligt. Dessutom bör stort värde sättas på att historisk karaktär både av byggnader och av landskapsbild i området behålls. Detta skulle inte vara fallet med väsentligt högre hus än de traditionellt förekommande. För att skydda mot insyn bör takkupor inte tillåtas mot norr.

*Kommentar: Plankartan revideras så att y-området söder om Sandby 22:8 utökas åt öster så att läge för infart kan hamna bortom syrenhäckens utbredning. Revideringen betraktas som redaktionell. Bedömningen är att detaljplanens bestämmelser om höjder för byggnader är rimliga i sammanhanget. Nockhöjder för byggnader i området varierar. Takkupor bedöms inte innebära sådan negativ påverkan för omgivningen så att de inte kan tillåtas.*

### **Kvarstående synpunkter**

Följande har inte fått sina synpunkter helt eller delvis tillgodosedda:

Bjarne Kimland och Monica Kimland, Sandby 22:7  
Lina Maria Åkerlund Salzmänn, Sandby 22:8  
Kerstin Chakravarty, Sandby 11:24 och 11:38 (programskede)

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslås godkänna detta utlåtande och övriga antagandehandlingar tillhörande detaljplan för Sandby 21:24 samt besluta att överlämna detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande.

2014-01-21

### **SAMHÄLLSBYGGNADFÖRVALTNINGEN**

Planenheten



Eva Ferlinger  
Planarkitekt