

LÄNSSTYRELSEN

Kristianstads län

Planenheten

|              |
|--------------|
| 10.          |
| 1988/170 313 |

BESLUT

LÄGAKRAFTREVIS

1989-10-02

Dnr 2002-102-89

Kommunfullmäktige i  
Simrishamns Kommun  
Box 54  
272 80 SIMRISHAMN

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

Kommunfullmäktige antog den 28 augusti 1989 förslag till detaljplan för del av kv Fasanen i Simrishamn, 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.

Laga kraft

Da kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen har beslutet vunnit laga kraft den 28 september 1989.

Kerstin Fagerberg

*Kerstin Fagerberg*

Kopia till  
Planenheten 2 ex  
Länsmäterienheten  
Fastighetsbildningsmyndigheten, lantmäterikontoret  
i Simrishamn, Box 153, 272 24 Simrishamn  
Kommunstyrelsen, Box 54, 272 80 Simrishamn  
Byggnadsnämnden, Box 54, 272 80 Simrishamn

1989-04-27, rev. 1989-06-13

Detaljplan för del av kv Fasanen i Simrishamn, Simrishamns  
hamns kommun, Kristianstads län

#### HANDLINGAR

Detaljplanen är avfattad på plankarta med planbestämmelser och åtföljs av denna planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

#### PLANENS HUVUDDRAG OCH SYFTE

Detaljplanen skall göra det möjligt för fastighetsägaren Fasanen AB att bygga två bostadshus i två våningar med sammanlagt tio lägenheter samt ett sop- och cykelförråd inom fastigheten Fasanen 7+8.

Planen skall också göra det möjligt att bygga en kontorsbyggnad i två våningar inom fastigheten Fasanen 13.

Gemensam parkering för befintlig och tillkommande bebyggelse inom Fasanen 7+8 avses ske på fastigheten Fasanen 13.

Gällande byggrätt för två nya gatuhus mellan befintliga gatuhus mot Storgatan justeras och anpassas till befintlig och planerad bebyggelse.

För att säkerställa en anpassning till stadsbilden införs i planen bestämmelser om fasad- och takmaterial för bebyggelsen mot Storgatan och Museigatan.

#### PLANDATA

Planområdet omfattar de tre fastigheterna Fasanen 6, 7+8 och 13, som är belägna i norra delen av kvarteret. I väster, norr och öster gränsar planområdet till Rörbecksgatan, Storgatan och Museigatan. I söder gränsar planområdet till fastigheterna Fasanen 9 och 14.

Bebyggelsen på Fasanen 6 och 7+8 inrymmer bostäder, kontor och affärer. Fasanen AB håller på att uppföra ett nytt bostadshus på Fasanen 7+8. Byggnaden på Fasanen 13 utnyttjas för närvarande som lagerlokal.

All mark inom planområdet är privatägd.

#### PLANFÖRSLAG

Gällande planer För kv Fasanen gäller stadsplan fastställd av Kungl Maj:t 1949-09-16. För angränsande områden gäller stadsplan fastställd av Kungl Maj:t 1938-10-21.

131

Detaljplanen har stöd i gällande översiktsplan för Simrishamns tätort, som antogs av kommunfullmäktige 1983-06-27.

Bevaringsplanen för stadskärnan i Simrishamn, upprättad 1972, anger för planområdet att bebyggelsen utmed Storgatan och Museigatan är värdefull.

Förändringarna förhållande till gällande stadsplan har markerats på karta, bilaga 1. Detaljplanen innebär följande:

Byggrätt skapas för två bostadshus samt ett sop- och cykelförråd på Fasanen 7+8 på mark som i gällande stadsplan inte får bebyggas eller endast får bebyggas med gårdsbebyggelse till fyra meters höjd.

Gällande byggrätt för gatuhuset mot Storgatan minskas med två meter med hänsyn till befintlig och planerad bebyggelse.

Område för småindustriändamål inom Fasanen 13 ändras till område för kontorsändamål samt parkering.

Nybebyggelse, bostäder Planen är anpassad till ett förslag till nybebyggelse omfattande 10 lägenheter, upprättat av Robert Larssons arkitektkontor i Lund. Husen utföres i två våningar och med putsade fasader och tegeltak. Husen rymmer två lägenheter på 1 rum, kök och sovalkov, sex lägenheter på 2 rum och kök samt två lägenheter på 3 rum och kök. Byggstart planeras ske 1989.

Nybebyggelse, kontor Fasanen 13 föreslås utnyttjas för kontor i två våningar enligt fastighetsägarens önskemål.

På fastigheten finns idag en lagerbyggnad. Plan- och bygglagen ger generell rätt till ombyggnad, återuppförande och ersättning, varför någon bestämmelse om rätt att tills vidare utnyttja befintlig byggnad som lager, inte har införts i planen.

Parkering Parkering för befintlig och planerad bebyggelse inom Fasanen 7+8 sker inom Fasanen 13 enligt gällande servitut från 1986.

Parkeringsbehovet för Fasanen 7+8 och 13 beräknas till 29 platser, se bilaga 2. Parkeringsområdet med 26 platser på Fasanen 13 samt 3 uppställningsplatser på Fasanen 7+8 fyller parkeringsbehovet.

- Utfart                      Utfarten från det planerade parkeringsområdet på Fasanen 13 är idag 4,35 m vid Rörbecksgatan. En förbättring av siktförhållandena kan uppnås genom att muren mellan Fasanen 6 och 13 sänks närmast gatan, se bilaga 3.
- I samband med att kontorsbyggnaden uppförs på Fasanen 13 breddas utfarten till 5,5 m.
- Utemiljö                    Trädgårdsskissen i bilaga 4 illustrerar användningen av friytorna inom planområdet.
- Utrymmen för lek och utevistelse på Fasanen 7+8 anordnas när de nya bostadshusen byggs.
- Befintlig vegetation kommer i möjligaste mån att behållas. Vid utbyggnaden av parkeringsplatsen på Fasanen 13 är det lämpligt att anlägga de fyra nordöstra parkeringsplatserna sist, för att så länge som möjligt kunna bibehålla den där befintliga höga björken, som är ett viktigt inslag i kvarteret.
- Teknisk försörjning      De nya byggnaderna på Fasanen 7+8 kommer att uppvärmas med fjärrvärme.

#### ADMINISTRATIVA FRAGOR

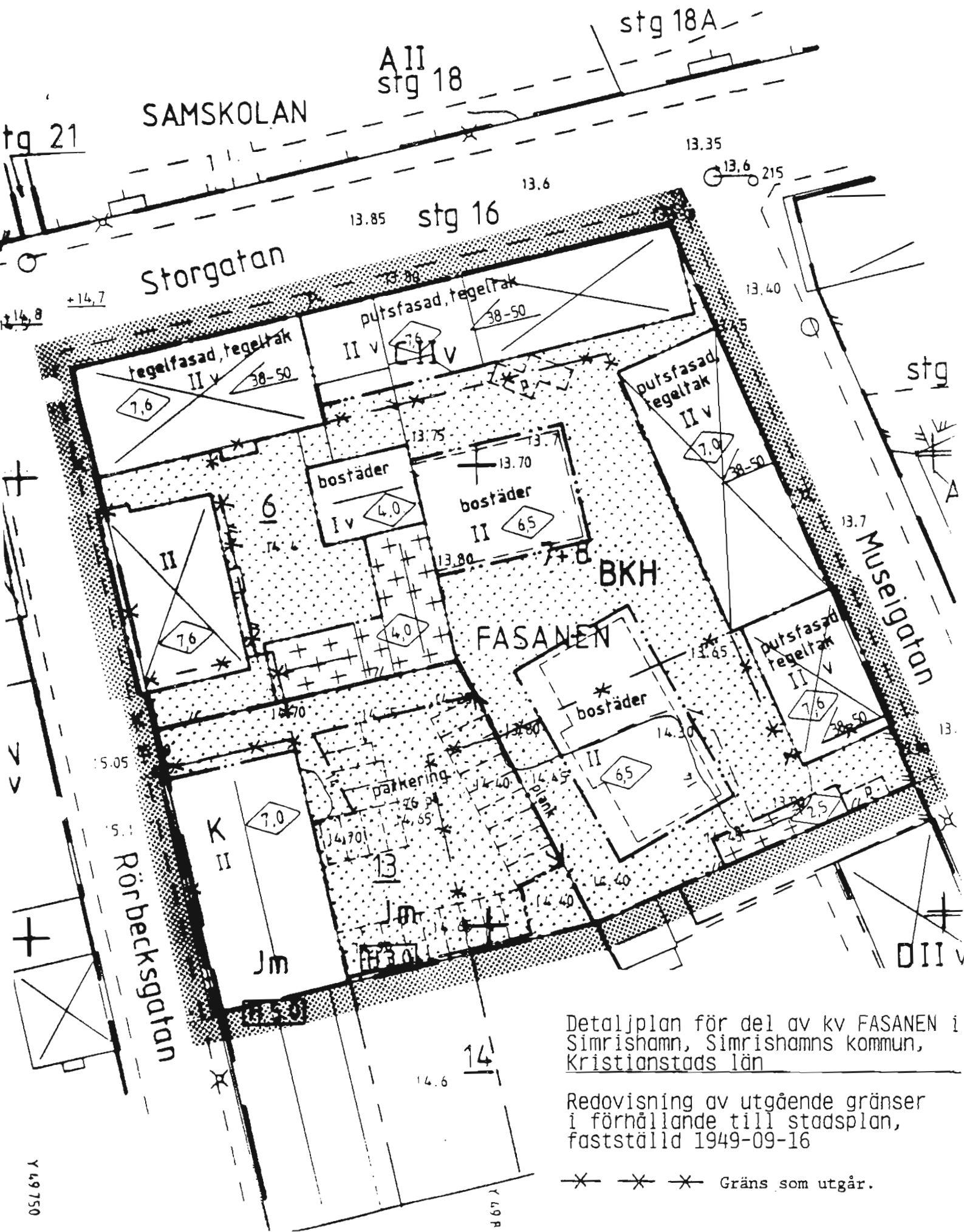
Genomförandetiden för planen upphör att gälla 1994-12-31.

Gällande fastighetsplaner (tomtindelningar) fastställda av länsstyrelsen 1916-03-30, 1932-12-08 och 1939-11-06 blir upphävda i berörda delar när detaljplanen vinner laga kraft.

*Britta Dahlquist*  
 Britta Dahlquist  
 Arkitekt SAR

En redaktionell ändring har 1989-06-13 gjorts på detaljplane-kartan, som innebär att byggrätt införes i planen för befintligt bostadshus på Fasanen 6.

*Britta Dahlquist*  
 Britta Dahlquist  
 Arkitekt SAR



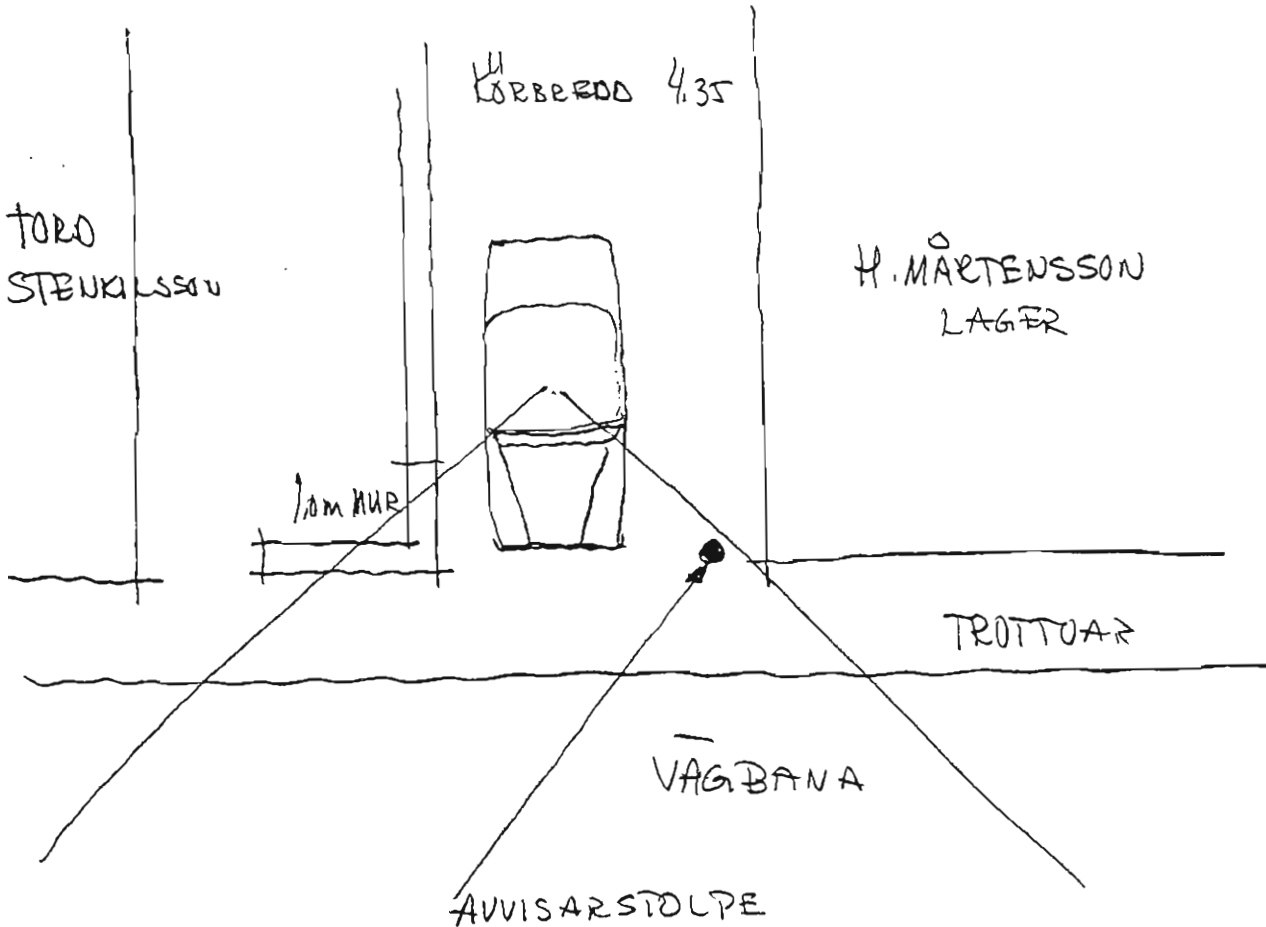
Detailplan för del av kv FASANEN i Simrishamn, Simrishamns kommun, Kristianstads län

Redovisning av utgående gränser i förhållande till stadsplan, fastställd 1949-09-16

\* \* \* Gräns som utgår.

## BERÄKNING AV PARKERINGSBEHOVET INOM FASANEN 7+8 OCH 13

| Verksamhet                    | m2 vy | antal ppl per<br>1000 m2 vy | antal ppl   |
|-------------------------------|-------|-----------------------------|-------------|
| <hr/>                         |       |                             |             |
| FASANEN 7+8:                  |       |                             |             |
| bostäder, befintliga          | 1522  | 10                          | 15,2        |
| bostäder, planerade           | 740   | 10                          | 7,4         |
| handel, befintlig             | 160   | 24                          | 3,8         |
| handel, planerad              | 82    | 24                          | 2,0         |
| SUMMA                         |       |                             | 28,4        |
| FASANEN 13:                   |       |                             |             |
| kontor, planerat              | 700   | 15                          | 10,5        |
| SUMMA                         |       |                             | 10,5        |
| FASANEN 7+8 SAMT 13           |       |                             | 38,9        |
| SAMUTNYTTJANDE 25%            |       |                             | - 9,7       |
| <u>TOTALT PARKERINGSBEHOV</u> |       |                             | <u>29,2</u> |



Simrishamn 1989.04.10

Till

Byggnadsnämnden i Simrishamn

Fastighetsägaren till Fasanen 6, har medgivit att hans mur nedbringas till 1,0 m vid utfarten enligt ovan. En avvisarstolpe vid husgavel medför "vägbana" vid mur och en sikttriangel bildas enligt skiss. Vi hoppas på Byggnadsnämndens positiva ställningstagande i utfartsfrågan, så vi kan fortsätta våra byggplaner i Simrishamn.

Vänligen  
 FASANEN AB  
 Storgatan 37  
 272 32 Simrishamn

Bengt Persson  
 vd

Detaljplan för del av kv Fasanen i Simrishamn, Simrishamns kommun, Kristianstads län

---

#### ORGANISATORISKA FRAGOR

Detaljplanen beräknas ställas ut från och med den 16 maj till och med den 6 juni 1989. Byggnadsnämnden beräknas godkänna planen i juni 1989.

Bygglov för den planerade nybebyggelsen inom Fasanen 7+8 beräknas beviljas av byggnadsnämnden så fort planen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden upphör att gälla 1994-12-31.

Fasanen AB kommer att uppföra nybebyggelsen inom Fasanen 7+8 samt anlägga erforderliga parkeringsplatser inom Fasanen 13.

Servitut med rätt att anlägga och för all framtid bibehålla en parkeringsplats med 24 bilplatser jämte tillfart till denna från Rörbecksgatan finns sedan 1986-11-05.

Fjärrvärme kommer att dras fram till Fasanen 7+8 under 1989.

#### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRAGOR

För Fasanen 6 gäller fastighetsplan (tomtindelning) fastställd av länsstyrelsen 1916-03-30. För Fasanen 7+8 gäller fastighetsplan (tomtindelning) fastställd av länsstyrelsen 1932-12-08. För Fasanen 13 gäller fastighetsplan (tomtindelning) fastställd av länsstyrelsen 1939-11-06. Dessa delar av gällande fastighetsplaner (tomtindelningar) upphör att gälla när detaljplanen vinner laga kraft.

Ny fastighetsplan behöver inte upprättas.

#### EKONOMISKA FRAGOR

Byggnadsnämnden kommer inte att ta ut någon planavgift av fastighetsägaren Fasanen AB i samband med att bygglov beviljas på Fasanen 7+8.

*Britta Dahlquist*

Britta Dahlquist  
Arkitekt SAR

En redaktionell ändring har 1989-06-13 gjorts på detaljplanekartan, som innebär att byggrätt införes i planen för befintligt bostadshus på Fasanen 6.

*Britta Dahlquist*

Britta Dahlquist  
Arkitekt SAR

131



1989-05-08

Detaljplan för del av kv Fasanen i Simrishamn, Simrishamns kommun, Kristianstads län

Samråd har hållits om ett planförslag, daterat 1989-02-15, se samrådsredogörelse 1989-04-05, bilaga 1.

Efter detta samråd har ägaren till Fasanen 13 framfört önskemål om att få utnyttja sin fastighet för kontorsändamål, ca 650 m<sup>2</sup> fördelade på två våningar.

Ett nytt planförslag har upprättats 1989-04-27, som tillgodoser detta önskemål. Detta förslag tillgodoser också de synpunkter som ägaren till Fasanen 6 samt byggnadskontoret framförde vid det tidigare samrådet.

Vid samråd med berörda fastighetsägare har inga erinringar framkommit mot planförslaget daterat 1989-04-27.



Britta Dahlquist  
Arkitekt SAR

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillhörande detaljplan för del av kv Fasanen i Simrishamn, Simrishamns kommun, Kristianstads län

Vid samråd om rubr förslag, upprättat 1989-02-15, har följande synpunkter framkommit:

|                                | ingen<br>erinran | inget<br>yttrande | synpunkter |
|--------------------------------|------------------|-------------------|------------|
| länsstyrelsen                  | x                |                   |            |
| hyresgästföreningen            | x                |                   |            |
| miljö- och hälsoskyddsnämnden  |                  | x                 |            |
| socialnämnden                  |                  | x                 |            |
| kulturnämnden                  | x                |                   |            |
| planeringsberedningen          |                  | x                 |            |
| byggnadskontoret               |                  |                   | x          |
| räddningskåren                 | x                |                   |            |
| ägaren till Fasanen 6          |                  |                   | x          |
| övriga berörda fastighetsägare | x                |                   |            |

Byggnadskontoret har i skrivelse 1989-03-21 avgett följande synpunkter: "Utfarten mot Rörbecksgatan från parkeringsplatsen måste anses vara trafikfarlig, ingen sikt finns på grund av husgavel på ena sidan och hög stenmur på den andra. Dessutom är bredden på utfarten (avståndet mellan husgaveln och stenmur) endast 4,35 m, bör vara 5,50 m. Vidare är avståndet mellan husgaveln och garaget på Fasanen 6 endast 4,40 m. Storleken på varje bilplats på parkeringen bör vara 2,4 x 5,0 ej 2,25 x 5,0. Detta medför att antalet bilplatser blir endast 22 st inom Fasanen 13. Utemiljön är omöjlig att överblicka, ledig plats för ändamålet är svår att finna enl. detaljplanen."

Tord Stenkilsson, ägare till Fasanen 6, har framfört synpunkter på placeringen av det norra nya bostadshuset på Fasanen 7+8 och önskar att det förskjuts norrut för att minska skuggningen av hans fastighet.

Med anledning av inkomna synpunkter har planförslaget reviderats 1989-04-05. Parkeringsplatserna på Fasanen 13 har breddats till 2,40 m. Det samlade parkeringsbehovet har detaljberäknats i bilaga till planbeskrivningen och uppgår till 25 pl.

Beträffande utfarten för 22 bilar mot Rörbecksgatan finns denna reglerad i ett servitut från 1986-11-05. Vid anläggandet av parkeringsplatsen kommer siktförhållandena att förbättras vid utfarten genom att tegelmuren närmast Rörbecksgatan sänks.

Illustrationsplan, som visar utnyttjandet av de fria gårdsytorna, kommer att utarbetas som bilaga till detaljplanen.

Eftersom de nya bostadshusen på Fasanen 7+8 kommer att byggas

med valmade tak, torde skuggningen av Fasanen 6 att bli begränsad. Möjlighet finns att bygga gatuhuset på Fasanen 7+8 två meter smalare och förskjuta det norra bostadshuset två meter åt norr.

*Britta Dahlquist*

Britta Dahlquist  
Arkitekt SAR

1989-06-07

Detaljplan för del av kv Fasanen i Simrishamn, Simrishamns kommun,  
Kristianstads län

Rubr. förslag, upprättat 1989-04-27, har varit utställt under tiden 16 maj - 6 juni 1989. Under utställningstiden har följande skrivelser inkommit:

Länsstyrelsen har i yttrande 1989-05-23 framfört att kv Fasanen är beläget inom område med riksintresse för kulturminnesvården och att inget ytterligare finns att tillföra ärendet.

Televerket har i yttrande 1989-05-11 intet att erinra.

Kristianstads läns museum har i yttrande 1989-05-31 inte något att erinra mot förslaget, men vill beredas möjlighet att yttra sig över nybebyggelsens utformning. Skulle fast fornlämning påträffas vid markarbeten inom planområdet skall detta utan dröjsmål anmälas till länsmuseum eller länsstyrelsen.

Tord Stenkilsson, ägare till Fasanen 6, har i yttrande 1989-06-05 önskat att befintligt bostadshus på Fasanen 6 skall klassas som bostadshus eftersom det sedan huset byggdes 1928 varit inrett och fungerat som bostadshus.

Kommentar: Synpunkterna från Tord Stenkilsson föreslås bli tillgodosedda genom en redaktionell ändring av detaljplanen så att byggrätt för befintligt bostadshus införes i planen.

*Britta Dahlquist*

Britta Dahlquist  
Arkitekt SAR