

91. 05 29

Kommunfullmäktige i Simrishamns kommun
Box 54
272 80 SIMRISHAMN

194/1989 313

Kommunfullmäktige antog den 29 oktober 1990 förslag till detaljplan för del av kv Snödroppen i Simrishamn, Simrishamns kommun.

Detta beslut har överklagats först till länsstyrelsen och sedan till regeringen, vilken den 18 april 1991 beslutat avslå överklagandet.

Kommunfullmäktiges beslut om antagande har därmed vunnit laga kraft den 18 april 1991.

Kerstin Fagerberg

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

[Handwritten signature]

EB

betygar: Thore Håkansson
Thore Håkansson

DETALJPLAN FÖR DEL AV KV. SNÖDROPPEN I SIMRISHAMN,
SIMRISHAMNS KOMMUN, KRISTIANSTADS LÄN

PLANBESKRIVNING

Innehåll	Plankarta med bestämmelser i skala 1:500 Illustrationskarta i skala 1:500 Grundkarta i skala 1:500 Planbeskrivning Genomförandebeskrivning
Syfte	Planen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse med bostäder och samlingslokal i kv. Snödroppen.
Plandata	Planområdet ligger i västra delen av Simrishamns centrum. Det begränsas av Peder Mörks väg, Christian Barnekowsgatan och i söder av befintlig bebyggelse. Arealen är c:a 0,3 ha. För den mark som skall bebyggas finns ett avtal om att Fastighets AB Österlen skall förvärva och bebygga marken. Parkeringsplatsen ägs av kommunen.
Gällande planer	I gällande översiktsplan (områdesplan för Simrishamn), antagen av kommunfullmäktige 1983-06-27, är tomten avsatt för allmänt ändamål. Gällande detaljplan, fastställd 1953-11-12, visar allmänplatsmark på parkeringen och område för samlings- och föreningslokaler på kvartersmarken. Tomten har varit avsedd för Folkets Hus.
Mark och vegetation	Marken är gräsbevuxen och sluttar kraftigt åt öster. Parkeringsplatsen består av en grusyta med en stödmur av natursten i väster.
Grundförhållanden	Grundundersökning liksom undersökning av radon bör genomföras innan byggnationen påbörjas. Enligt översiktlig geoteknisk undersökning och radonundersökning torde förhållandena vara goda.
Fornlämningar	Några kända fornlämningar finns inte i området. Arkeologisk myndighet bör underrättas, då schaktningsarbetet påbörjas.

- Bebyggelse På tomten planeras tre tvåvånings bostadshus, sammanbyggda med skärmtak. Husen innehåller 16 lägenheter och samlingslokal i souterrängvåning. Marken sluttar mot öster. Husen följer markens och gatans lutning så att den västra delen ligger c:a 2,5 m högre än den östra. Samlingslokalen, som ligger i ett eget plan med entré från Peder Mörks väg, rymmer 300-400 personer.
- Parkering Befintlig parkeringsplats utökas i söder med 16 platser på privat mark. Dessa platser har tillfart över kommunens parkering. Rätten till denna tillfart skall regleras genom servitut vid fastighetsbildningen. Parkeringsplatsen i övrigt förblir i kommunal regi på kvartersmark för parkering.
- Friytor Planen innehåller endast en närlekplats på tomtmark. Omedelbart söder om tomten inne i kvarteret finns en park med lek- och sittplatser. Gångvägen från Christian Barnekows gatan till parken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik.
- Teknisk försörjning Befintliga huvudledningar för vatten och avlopp finns i Peder Mörks väg. I ledningsområdet i parkeringens södra kant ligger en vattenledning.
- Fastighetsbildning Gällande fastighetsindelning justeras enligt planen.

Ystad 1989-12-19

NILSON & PERSSON ARKITEKTER AB

Kerstin Torseke Hulthén *Olle Mårtensson*
 Kerstin Torseke Hulthén/ Olle Mårtensson

DETALJPLAN FÖR DEL AV KV. SNÖDROPPEN I SIMRISHAMN,
SIMRISHAMNS KOMMUN, KRISTIANSTADS LÄN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

- Tidplan
 Detaljplanen vinner sannolikt laga kraft under våren 1990.
- Planområdet inrymmer ett flerbostadshus med samlingslokal i souterrängvåning. Bygget beräknas påbörjas under våren 1990.
- Genomförande
 Genomförandetiden slutar 1995-12-31.
- Fastighetsrättsliga frågor
 Tomtindelningen är upphävd och två fastigheter, en för bostadshuset och en för parkering, kan bildas genom avstyckning. Bostäderna planeras få sin parkering med tillfart över parkeringsplatsen. Detta regleras med servitut vid fastighetsbildningen liksom x-området från parken till Christian Barnekowsgatan.
- Vattenledningen skall säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt vid avstyckning av p-tomten.
- Parkeringsplatsen
 Genomförande och kostnader för parkeringsplatsen regleras i exploateringsavtal.

Ystad 1989-12-19

NILSON & PERSSON ARKITEKTER AB

Kerstin Torseke Hulthén *Olle Mårtensson*
 Kerstin Torseke Hulthén/ Olle Mårtensson

Samrådsredogörelse angående förslag till detaljplan för del av kv. SNÖDROPPEN i Simrishamn, Simrishamns kommun, Kristianstads län

Planförslaget har under tiden 890911 - 891002 varit föremål för samråd med berörda myndigheter m.fl. enligt Plan- och Bygglagen 5:21.

Övriga som har intresse av förslaget har beretts tillfälle till samråd genom att planförslaget har varit utställt för allmänheten på Stadsarkitektkontoret och Biblioteket i Simrishamn under hela samrådstiden.

Under samrådet har yttranden inkommit från följande:

1. Länsstyrelsen
 2. Lantmäteriet i Simrishamn
 3. Televerket
 4. Räddningstjänsten
 5. Kulturnämnden
 6. Helge Glans, Göran Carlsson, Maria Lunding Ericson, Nils Arvid Anderson, Dieter Noelle och Börje Bengtsson
 7. Bostadsrättsföreningen Peder Mörk 2
-
1. Länsstyrelsen påtalar att då det inte kan uteslutas att fornlämningar kan påträffas i samband med schaktnings- och grävningssarbeten bör antikvarisk myndighet underrättas vid schaktningsarbetenas påbörjande, vilket införes i planbeskrivningen.
 2. Lantmäteriet påpekar att allmän platsmark i två små sektorer på fastigheterna Snödroppen 3 och 15 bör ingå i planen och ändras till kvartersmark samt att planbestämmelsen a2 bör lyda: Den tomtindelning som fastställdes den 28 oktober 1939 är upphävd för tomterna 1 och 2 i kv. Snödroppen. Plankarta och bestämmelser ändras enligt ovan. Vidare bör x-området säkerställas med servitut och vattenledningen genom ledningsrätt vid avstyckning av tomterna, vilket införes i genomförandebeskrivningen.

Storleksordningen för eventuella kommunala kostnader vid plangenomförandet bör redovisas. Kostnaden för parkeringsplatsen kommer att redovisas i exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.
 3. Televerket har ingen erinran.
 4. Räddningstjänsten har ur brandsynpunkt ingen erinran.

1.

5. Kulturnämnden finner den föreslagna byggnadskroppen för stor och kompakt och vill se den uppdelad eller i en luftigare arkitektur.

Byggnaden har delats upp i tre delar sammanbundna med skärmtak.

6. Helge Glans m.fl. grannar anser att förslaget innebär ett för stort ingrepp i kvarteret med en för stor och hög byggnad. Hyreshusen vid Peder Mörksväg saknar parkering. Samlingslokalen kommer att alstra trafik och skapa fler parkeringsproblem.

Beträffande storleken på huset se föregående yttrande. I gällande plan regleras takfotshöjder till +27,9 m ö h. Den föreslagna byggnaden har i sin lägsta del en takfotshöjd på +27,5 m ö h, i mellandelen +29,1 m ö h och i högsta delen +30,5 m ö h. Huset följer marken så att det är högst där marken är högst. Christian Barnekows väg stiger söderut och för tomten närmast söder om planområdet är högsta tillåtna takfotshöjd 30,3 m ö h, vilket är ungefär samma höjd som för den föreslagna byggnaden.


Parkering för boende i det nya huset löses på den egna tomten. Hyreshusen på Peder Mörksväg saknar parkering och nyttjar idag den allmänna p-platsen i kv. Snödroppen. Var och en som bygger är skyldiga att ordna sina parkeringsplatser på den egna tomten, vilket torde vara möjligt även vid dessa hyresfastigheter. Eventuellt kan delar av parkeringsfrågan lösas genom avtal med kommunen.

Samlingslokalen innebär ingen förändring gentemot gällande plan. Lokalen ligger centralt och är lätt tillgänglig. Enligt parkeringsnormen skall det finnas 31 p-platser till samlingslokalen och 13 till bostäderna. Planen justeras så att parkeringsnormen kan uppfyllas inom planområdet. De parkeringsplatser som ej kan anordnas på den egna tomten kommer att ordnas genom avtal med kommunen.

7. Bostadsrättsföreningen Peder Mörk 2 påtalar parkeringsproblemen och begär att byggnadsnämnden av miljömässiga och trafiktekniska skäl samt risk för störningar för de kringboende ej skall godkänna samlingslokalen.

Se kommentar till föregående skrivelse.

Ystad 891219
NP Arkitekter AB


Kerstin Torseke Hulthén/ Olle Mårtensson

Samrådsredogörelse angående förslag till detaljplan för del av kv.
SNÖDROPPEN i Simrishamn, Simrishamns kommun, Kristianstads län

Planförslaget har under tiden 890911 - 891002 varit föremål för samråd med berörda myndigheter m.fl. enligt Plan- och Bygglagen 5:21.

Övriga som har intresse av förslaget har beretts tillfälle till samråd genom att planförslaget har varit utställt för allmänheten på Stadsarkitektkontoret och Biblioteket i Simrishamn under hela samrådstiden.

Under samrådet har yttranden inkommit från följande:

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet i Simrishamn
3. Televerket
4. Räddningstjänsten
5. Kulturnämnden
6. Helge Glans, Göran Carlsson, Maria Lunding Ericson, Nils Arvid Anderson, Dieter Noelle och Börje Bengtsson
7. Bostadsrättsföreningen Peder Mörk 2

1. Länsstyrelsen påtalar att då det inte kan uteslutas att fornlämningar kan påträffas i samband med schaktnings- och grävningssarbeten bör antikvarisk myndighet underrättas vid schaktningsarbetenas påbörjande, vilket införes i planbeskrivningen.

2. Lantmäteriet påpekar att allmän platsmark i två små sektorer på fastigheterna Snödroppen 3 och 15 bör ingå i planen och ändras till kvartersmark samt att planbestämmelsen a2 bör lyda: Den tomtindelning som fastställdes den 28 oktober 1939 är upphävd för tomterna 1 och 2 i kv. Snödroppen. Plankarta och bestämmelser ändras enligt ovan. Vidare bör x-området säkerställas med servitut och vattenledningen genom ledningsrätt vid avstyckning av tomterna, vilket införes i genomförandebeskrivningen.

Storleksordningen för eventuella kommunala kostnader vid plangenomförandet bör redovisas. Kostnaden för parkeringsplatsen kommer att redovisas i exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

3. Televerket har ingen erinran.

4. Räddningstjänsten har ur brandsynpunkt ingen erinran.

1.

5. Kulturnämnden finner den föreslagna byggnadskroppen för stor och kompakt och vill se den uppdelad eller i en luftigare arkitektur.

Byggnaden har delats upp i tre delar sammanbundna med skärmtak.

6. Helge Glans m.fl. grannar anser att förslaget innebär ett för stort ingrepp i kvarteret med en för stor och hög byggnad. Hyreshusen vid Peder Mörksväg saknar parkering. Samlingslokalen kommer att alstra trafik och skapa fler parkeringsproblem.

Beträffande storleken på huset se föregående yttrande. I gällande plan regleras takfotshöjder till +27,9 m ö h. Den föreslagna byggnaden har i sin lägsta del en takfotshöjd på +27,5 m ö h, i mellandelen +29,1 m ö h och i högsta delen +30,5 m ö h. Huset följer marken så att det är högst där marken är högst. Christian Barnekows väg stiger söderut och för tomten närmast söder om planområdet är högsta tillåtna takfotshöjd 30,3 m ö h, vilket är ungefär samma höjd som för den föreslagna byggnaden.

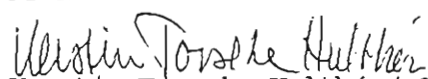
Parkering för boende i det nya huset löses på den egna tomten. Hyreshusen på Peder Mörksväg saknar parkering och nyttjar idag den allmänna p-platsen i kv. Snödroppen. Var och en som bygger är skyldiga att ordna sina parkeringsplatser på den egna tomten, vilket torde vara möjligt även vid dessa hyresfastigheter. Eventuellt kan delar av parkeringsfrågan lösas genom avtal med kommunen.

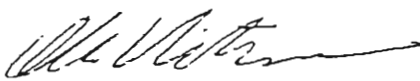
Samlingslokalen innebär ingen förändring gentemot gällande plan. Lokalen ligger centralt och är lätt tillgänglig. Enligt parkeringsnormen skall det finnas 31 p-platser till samlingslokalen och 13 till bostäderna. Planen justeras så att parkeringsnormen kan uppfyllas inom planområdet. De parkeringsplatser som ej kan anordnas på den egna tomten kommer att ordnas genom avtal med kommunen.

7. Bostadsrättsföreningen Peder Mörk 2 påtalar parkeringsproblemen och begär att byggnadsnämnden av miljömässiga och trafiktekniska skäl samt risk för störningar för de kringboende ej skall godkänna samlingslokalen.

Se kommentar till föregående skrivelse.

Ystad 891219
NP Arkitekter AB


Kerstin Torseke Hulthén



Olle Mårtensson

Detaljplan för kvarteret Snödroppen i Simrishamn, planförfattarens
utlåtande till under utställningsskedet inkomna skrivelser.

Förslag till detaljplan har under tiden 1990-01-22 till 1990-02-12 varit
 utställt på stadsarkitektkontorets expedition och på biblioteket i
 Simrishamn.

Följande yttranden har inkommit:

1. Länsstyrelsen har inget att erinra.
2. Televerket har inget att erinra.
3. Helge Glans, Göran Carlsson, Maria Lunding Ericson, Nils Arvid
 Andersson, Dieter Noelle och Iris Bengtsson anser inte att de ändringar
 som gjorts sedan samrådsskedet innebär någon större förbättring utan
 vidhåller sina synpunkter. De anser att beslutet om samlingslokal i
 detta läge är föråldrat eftersom trafiksituationen förändrats och Peder
 Mörks väg blivit så trafikerad att den inte tål den trafik en samlings-
 lokal väntas skapa.

Kommentar:

Behovet av samlingslokal är fortfarande stort och de parkeringar som ej
 kan ordnas på den egna tomten kommer att ordnas genom avtal med kom-
 munen. Trafiken bedöms inte öka i större omfattning än området får
 anses tåla.

4. Bostadsrättsföreningen Peder Mörk 2 anser inte att förändringen av
 byggnaden innebär någon förbättring utan står fast vid sin tidigare
 skrivelse. I den begärs att byggnaden av miljöskäl ska minskas och
 samlingslokalen ur trafiksynpunkt bör utgå.

Kommentar:

Byggnaden har delats i tre delar och antalet parkeringsplatser har
 ökats efter samrådet. Ytterligare förändringar synes ej behöva vidtagas
 då förslaget godkännts av berörda myndigheter och nämnder.

Ystad 1990-03-05

NP Arkitekter

Kerstin Torseke Hülthén *Olle Mårtensson*
 Kerstin Torseke Hülthén/ Olle Mårtensson

