

12 29

Byggnadsnämnden i
Simrishamns kommun
272 80 SIMRISHAMN

1992 43

931

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

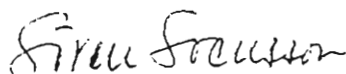
Byggnadsnämnden antog den 16 november 1992 förslag till ändring av detaljplanen för **Aspehejdan 8 i Simrishamn, Simrishamns kommun.**

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 kraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen har beslutet vunnit **laga kraft den 17 december 1992.**



Sören Svensson

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

KO

Ändring av detaljplanen för Aspehejdan 8, Simrishamn,
Simrishamns kommun, Kristianstads län.

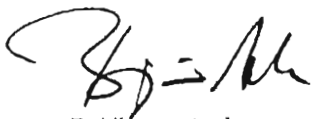
PLANBESKRIVNING

Handlingar	Plankarta skala 1:500 Planbeskrivning 1992-11-10 Genomförandebeskrivning 1992-11-10 Fastighetsförteckning 1992-09-11 Geoteknisk undersökning 1992-10-09 Markradonundersökning 1992-10-19
Planens syfte	Detaljplanen avser möjliggöra nyuppförande av flerbostadshus utefter Ehrenflyktsgatan och Stenbocksgatan. Föreslagen exploatering strider mot gällande plan främst avseende byggnadens placering på tomten samt antalet hela våningsplan.
Plandata	Planområdet utgörs av fastigheten Aspehejdan 8, belägen i kvarterets sydöstra hörn utefter Ehrenflyktsgatan och Stenbocksgatan. Fastighetens areal är 1317 kvm.
Tidigare ställningstaganden	Gällande plan, fastställd 1948-10-08 av Kungl. Maj:t, medger byggrätt för bostadsändamål endast utefter Ehrenflyktsgatan, 2 våningsplan med inredd vind samt byggnadshöjd 7.60 meter. Byggnadsnämnden har vid två tillfällen meddelat förhandsbesked över förslag till ny byggnad: 1 1992-03-16 över förslag till rivning av befintligt hus samt uppförande av ny byggnad med två våningar och inredd vind, samt något utökad byggrätt. Nämnden beslöt sig vara beredd att lämna rivningslov samt bygglov för ny byggnad under förutsättning av berörda grannars godkännande samt att parkeringsfrågan löses på ett tillfredsställande vis. 2 1992-06-15 över förslag omfattande 3 våningar med vind endast inredd med lägenhetsförråd samt ytterligare något utökad byggrätt. Nämnden beslöt som förhandsbesked meddela att ändring av detaljplan i princip efter föreslagen byggnation får upprättas, och att förutsättningar för den reviderade detaljplanen skall sammanställas i planprogram för byggnadsnämndens godkännande. Som underlag för beslutet låg planskiss (daterad 92.05.12), skiss utvisande byggnadshöjder (daterad 92.06.22) samt volymmodell.

Samråd	<p>Sakägare och omkringboende har inbjudits till samrådsmöte med stadsarkitekten, planförfattaren och byggherren den 1 oktober. En person infann sig till mötet. Redovisning av mötet i särskild skrivelse.</p> <p>Samråd har skett med länsantikvarien, vilken tillstyrkt rivning av befintligt bostadshus.</p>
Bostäder	<p>På fastigheten planeras 18 lägenheter i 3 våningsplan.</p> <p>Taklutning på 40 grader ger vindsvåning med plats för lägnhetsförråd och elcentral. Därutöver föreslås planen medge att del av vindsvåning utförs som gemensamhetslokal för de boende. "Mellanbyggnaden" utförs med brutet tak för att bevara utsikten över havet för gavellägenheten. I redovisade gårdsbyggnader inryms sophantering, cyklar, fastighetsförråd etc samt eventuellt apparatrum för vvs.</p> <p>Bostäderna är i första hand planerade för s.k. seniorboende, vilket innebär högre krav på tillgänglighet för rörelsehindrade än vad NR anger. Alla lägenheter blir tillgängliga med hiss och trapphusen är tillgängliga för rörelsehindrade från gårdssidan, det norra även från gatusidan.</p> <p>Utformning: Tak ska beläggas med enkupigt lertegel och slätplåt. Ytterväggar ska muras i rött fasadtegel.</p>
Skyddsrum	Krav på skyddsrum finns ej.
Brand	<p>Byggnaden skall utföras i klass Br 1. Framkomlighet för räddningstjänstens höjdfordon krävs på fastighetens baksida med bredd 3,5m med infart från Ehrenflyktsgatan.</p>
Miljöskydd	<p>Beträffande vägtrafikbuller uppgår den ekvivalenta ljudnivån för dygn 10m från vägmitt på Stenbocksgatan till 60-65 dB(A). Enligt kommunens miljöskyddsprogram gäller som målsättning för att uppnå en god miljö kvalitet, att den ekvivalenta ljudnivån ej får överstiga 30 dB(A) inomhus resp. 55 dB(A) utomhus samt 45 dB(A) som maximal ljudnivå inomhus mellan kl 19 - 07.</p> <p>Placering av luftintag för bostadslägenheterna måste ske så att luften i bostadsrum inte innehåller luftföroreningar från vägtrafiken som medför hälsoproblem.</p>
Friytor	Lekplats planeras inte, då bostäder är avsedda för s.k. seniorboende

Parkering	Parkering planeras ej inom planområdet. Kommunen ställer som krav för bygglov, att närbelägen biluppställningsplats med 18 bilplatser säkerställs genom markförvärv eller servitutsavtal.
Grundförhållanden	Grundundersökning skall bifogas ansökan om bygglov.
Radon	Markradonundersökningen resulterade i att marken klassificeras som "låg- eller normalradonmark" enligt "Markradon T20:1989".
Arkeologi	Samråd har skett med UV Syd i Lund. Arkeologisk undersökning krävs ej.
Teknisk försörjning	Anläggningen ansluts till kommunens fjärrvärmenät. Energiverket i Simrishamn svarar för elleverans. Dagvattenledningen ansluts till kommunens nät.
Fastighetsrättsliga frågor	Se Genomförandebeskrivning.

Simrishamn 1992-11-10



Björn Ask
Arkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Ändring av detaljplan för Aspehejdan 8, Simrishamn,
Simrishamns kommun, Kristianstads län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.

Tidplan	Planarbete och projektering för bygglov avses ske parallellt med sikte på att byggstart i form av rivningsarbete skall kunna ske före 1992-12-31. Byggnadsnämnden förväntas anta planen 1992-11-16.
Genomförandetid	Genomförandetiden slutar 2002-12-31
Fastighets- rättsliga frågor	Ändring av nuvarande fastighetsgränser sker ej. Plats för biluppställning skall anordnas på närbelägen mark meddelst markförvärv eller servitutsavtal. Längs Aspehejdan 8:s norra gräns ligger en dagvattenledning från Aspehejdan 16 som ansluter i Ehrenflyktsgatan. För att säkerställa denna ledning ska bildas servitut som belastar Aspehejdan 8 till förmån för Aspehejdan 16.
Tekniska frågor	Anläggningen ansluts till kommunens fjärrvärmenät. Energiverket i Simrishamn svarar för elleverans. Dagvatten ska anslutas till kommunens nät, med eller utan fördröjning enligt en pågående utredning av byggnadskontoret
Planavgift	Planavgift skall inte tas ut för bygglov inom fastigheten Aspehejdan 8.
Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Simrishamn 1992-11-10



Björn Ask
Arkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Ändring av detaljplanen för Aspehejdan 8 i Simrishamn,
Simrishamns kommun, Kristianstads län.

Särskilt utlåtande

Förslaget till detaljplan har varit föremål för samråd under september-oktober 1992. Under september skickades planförslaget på kommunal remiss samt till länsstyrelsen. Sakägare och kringboende inbjöds till samrådsmöte den 1 oktober, till vilken en person infann sig. Under oktober skickades underrättelse om förslag ut till sakägare, länsstyrelsen, hyresgästföreningen, televerket och fastighetsbildningsmyndigheten. Under samrådet har skrivelser inkommit till stadsarkitektkontoret från SJ, Lars Fält m.fl., Hyresgästföreningen, fastighetskontoret, räddningstjänsten, miljö- och hälsoskyddskontoret samt byggnadskontoret.

SJ, Hyresgästföreningen och fastighetskontoret har inga erinringar.

Lars Fält har i en skrivelse, med bilagd lista på 19 personer, troligtvis boende i samma hus, framfört följande synpunkter.

1. Från sitt enda fönster har LF havsutsikt och ser utan svårighet från Björkegrenska gården i norr, över gamla stan, till Bornholm i söder, och han anser, att byggnaden kommer att skymma eller helt ta bort utsikten.
2. Han anser, att morgonsolen kommer att försvinna från hans fönster och att lägenheten blir mörk.
3. Till sist påpekar han, att möjligheten att sitta i trädgården på sommarmorgnarna och inta frukost försämras avsevärt för de boende.

KOMMENTARER:

1. Tack vare att den föreslagna byggnaden delas upp i mindre byggnadskroppar kommer en stor del av utsikten att bibehållas. En del av den nya byggnaden kommer att få högre nockhöjd och en del lägre nockhöjd än befintlig byggnad. Det är visserligen sant, att den nya byggnaden kommer att få större utsträckning åt norr, men jämför man med vad gällande plan medger, blir det ingen speciell försämring.

2. Morgonsolen kommer naturligtvis inte att försvinna från LF:s fönster, möjligtvis soluppgången under vissa perioder av året. Lägenheten bli inte heller mörkare eftersom den nya byggnaden i huvudsak ligger lägre än LF:s fönster.

3. Det är enkelt att med ett skuggdiagram visa, att den nya byggnaden inte alls kommer att skugga befintliga uteplatser på Aspehejdan 16 under tidpunkter då utefrukost kan bli aktuell. Skuggdiagram bifogas.

Räddningstjänsten har framfört, att byggnaden ska utföras som brandsäker byggnad och att inkörning med bredd 3,5 m till fastighetens baksida med räddningsfordon ska ske från Ehrenflyktsgatan.

KOMMENTAR:

Brandsäkerheten enligt NR kontrolleras i bygglovet. Infarten är beaktad i planen.

Miljö- och hälsoskyddskontoret har lämnat följande synpunkter:

1. Den ekvivalenta ljudnivån från Stenbocksgatan 10 m från vägmitt är 60-65 dB(A). Enligt kommunens miljöskyddsprogram gäller som målsättning för god miljö kvalitet att den ekvivalenta ljudnivån ej får överstiga 30 dB(A) inomhus resp 55 dB(A) utomhus samt 45 dB(A) som max ljudnivå inomhus mellan 19 - 07. Nämnade bullerkrav måste uppfyllas i den föreslagna bebyggelsen.

2. Placeringen av luftintag för bostadslägenheterna måste ske så att luften i bostadsrum inte innehåller luftföroreningar från vägtrafiken som medför hälsoproblem.

3. Radonundersökning ska bifogas, och radondotterhaltens årsmedelvärde får ej överstiga 70 BQ/m³ i rum där personer vistas stadigvarande.

KOMMENTARER:

Kraven är införda i planbeskrivningen och ska beaktas vid bygglovgranskningen.

Byggnadskontoret har följande synpunkter:

1. Exploateringsavtal som styrker parkeringsfrågans lösning ska finnas.

2. Hörnavskärning bör utföras för att uppnå tillfredsställande sikt i korsningen Ehrenflyktsgatan/Stenbocksgatan.

3. Befintlig dagvattenledning från Aspehejdan 16 ligger i norra delen av Aspehejdan 8. Ledningen ska säkerställas genom servitut.

4. Dagvattenavrinningen från Aspehejdan 8 måste eventuellt fördröjas genom magasin innan anslutning till kommunens dagvattenledning i Ehrenflyktsgatan.

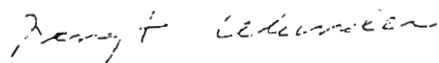
KOMMENTARER:

1. Köpeavtal har tecknats med SJ om marken söder om Stenbocksgatan där parkeringsplatser ska anläggas.
2. Hörnavskärning här kommer inte väsentligt att höja trafiksäkerheten. Trottoaren längs Stenbocksgatan är 2,5 meter bred och sikten vid utfart är utmärkt.
3. Servitutskravet är infört i genomförandebeskrivningen.
4. Synpunkten ska beaktas.

SAMMANFATTNING

Synpunkterna i Lars Fält m.fl. skrivelse har inte helt tillgodosetts beträffande utsikten från Fälts fönster. Då sådana synpunkter inte kan anses relevanta i en stadsmiljö, där dessutom gällande plan vore sämre för Fält vid fullt utnyttjande, föreslås, att Byggnadsnämnden antar planförslaget i befintligt skick.

Simrishamn 1992-11-03



Bengt Celander
stadsarkitekt



Björn Ask
planförfattare