



2006-06-29

186

SIMRISHAMNS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

Byggnadsnämnden

Laga kraftbesked rörande detaljplan för Nocken 1-3 m fl i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

Byggnadsnämnden antog 2006-05-22 detaljplan för Nocken 1-3 m fl i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen har 2006-06-22 med stöd av 12 kap 2 § plan- och bygglagen beslutat att prövning av kommunens beslut inte skall ske enligt 12 kap 1 § samma lag.

Byggnadsnämndens beslut har vunnit laga kraft 2006-06-26

STADSARKITEKTKONTORET

Bengt Celandér
Stadsarkitekt

Kopia till: Länsstyrelsen
Lantmäteriet

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro
272 80 SIMRISHAMN	St Rådmansgatan 1	0414 - 81 90 00	0414 - 120 65	991 - 1819	11 16 20 - 1

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för NOCKEN 1-3 m fl i Simrishamn Simrishamns kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	Plankarta med planbestämmelser 2006-03-16, rev. 2006-05-17 Denna planbeskrivning 2006-03-16, rev. 2006-05-17 Genomförandebeskrivning 2006-03-16, rev. 2006-05-17 Fastighetsförteckning 2006-03-20 Särskilt utlåtande 2006-05-17
BAKGRUND	Ägaren till Nocken 2 har framställt önskemål om att utvidga tomtarealen över kommunägd parkmark samt utöka fastighetens byggrätt.
SYFTE	Detaljplanen syfte är att pröva möjligheten att utvidga tomtarealen på fastigheterna Nocken 1, 2 och 3 samt att utöka byggrätten på fastigheterna. Möjligheten för angränsande fastighet Nocken 11 att nå naturområdet skall också prövas.
PLANDATA	Planområdet omfattar fastigheterna Nocken 1, 2, 3 och 16 samt del av fastigheten Simrishamn 3:1. Planområdets areal är ca 4 000 m ² . Fastigheterna Nocken 1, 2, 3 och 16 är privatägda. Fastigheten Simrishamn 3:1 ägs av Simrishamns kommun.
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	
Detaljplaner	För bostadsfastigheterna gäller detaljplan fastställd av länsstyrelsen 1963-03-22. För parkmarken gäller detaljplan lagakraftvunnen genom Kungl. Maj:ts beslut 1959-03-13. Till planområdet gränsar i söder detaljplanen från 1963 och i väster, norr och öster detaljplanen från 1959. Detaljplanen från 1963 medger en utvidgning av Nocken 16 mot norr.
Fastighetsplan	Tomtindelning, som numera gäller som fastighetsplan, för kv. Nocken fastställdes av länsstyrelsen 1963-08-13.
Planmedgivande	Byggnadsnämnden beslutade 2005-08-15 medge att förslag till ändring av detaljplan för Nocken 1-3 skall upprättas.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Fastigheter och bebyggelse Nocken 1, 2, 3 och 16 omfattar ca 960 m², ca 960 m², ca 1 020 m² resp. ca 660 m².

Nocken 1, 2 och 3 är bebyggda med enbostadshus från 1960-talet i ett plan med låg taklutning. Nocken 16 är bebyggd med ett enbostadshus från 1950-talet i 1,5 plan med hög takresning. Bostadshuset på Nocken 2 har nyligen försetts med en tillbyggnad åt öster. I övrigt finns på fastigheterna komplementbyggnader, såsom garage, förråd och smärre verandatillbyggnader.

Tillfart till Nocken 1 sker norrifrån över parkmarken.

Omgivande bebyggelse består av enbostadshus från 1950- och 60-talen.

Mark och vegetation

Parkmarken består av naturmark utan högre vegetation med undantag av några planterade häckar och enstaka träd. Marken ingår i ett större strandnära område med naturmarkskaraktär, som har stort miljömässigt värde.

Öster om Nocken 2 har ägarna till Nocken 2 nyligen utfört omfattande schaktnings- och uppfyllnadsarbeten.

DETALJPLANENS INNEHÅLL OCH UTFORMNING

Fastigheter och bebyggelse Detaljplanen innebär att fastigheterna Nocken 1, 2 och 3 kan utvidgas ca 3,8 m åt öster på mark som är parkmark i gällande plan.

Nocken 11 kan utökas mot öster så att passage till naturområdet kan erhållas mellan fastigheten Nocken 16 och den utvidgade fastigheten Nocken 3.

Detaljplanen innebär att byggrätten på fastigheterna Nocken 1, 2 och 3 utökas åt öster och väster. 1/3 av fastighetsarean får bebyggas, vilket är en utökning i förhållande detaljplan, som anger att huvudbyggnad och komplementbyggnader tillsammans får omfatta högst 165 m².

Huvudbyggnad på Nocken 1, 2 och 3 får uppföras med högsta byggnadshöjd 3,5 m och högsta nockhöjd 5,5 m. Huvudbyggnad på Nocken 16 får uppföras med högsta byggnadshöjd 4,0 m och högsta nockhöjd 7,2 m.

Komplementbyggnader får inom hela planområdet uppföras med högsta byggnadshöjd 2,5 m och högsta nockhöjd 3,5 m.

Bestämmelse för kvartersmarken i öster värnar om områdets karaktär och havsutsikten genom att området inte får bebyggas, plank inte får anordnas samt utvidgad lovplikt för anordnande av trädäck och för schaktning och fyllning. Anordningar som trädäck och altaner etc. skall i möjligaste mån anpassas till befintliga marknivåer.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Utökad lovplikt	Bygglov krävs för anordnande av trädäck och marklov krävs för schaktning och fyllning inom område som betecknas "a".
Fastighetsplan	Gällande fastighetsplan skall upphävas för fastigheterna Nocken 1, 2, 3 och 16.
Genomförandetid	Genomförandetiden är fem år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.
REVIDERING	Detaljplanen har efter samrådsutställningen reviderats så att allmän platsmark - naturområde utgått ut planen.

Simrishamn 2006-03-16, rev. 2006-05-17

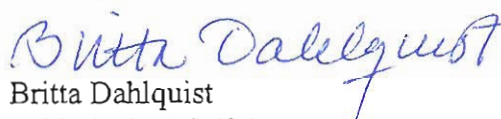
STADSARKITEKTKONTORET



Bengt Celander
Stadsarkitekt

ArkitektBolaget

DAHLQUIST - LARSSON



Britta Dahlquist
Arkitekt SAR/MSA

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för NOCKEN 1-3 m fl i Simrishamn Simrishamns kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Detaljplanen avses handläggas enligt Plan- och bygglagens regler för enkelt planförfarande. Efter samrådsutställning beräknas detaljplanen bli antagen av byggnadsnämnden och vinna laga kraft under 2006.
Genomförandetid	Genomförandetiden är fem år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.
Markägare	Fastigheterna Nocken 1, 2, 3 och 16 är privatägda. Fastigheten Simrishamn 3:1 ägs av Simrishamns kommun.
Ansvarsfördelning	Ansvaret för genomförandet av detaljplanen åvilar ägarna till Nocken 1, 2 och 3.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	Fastighetsreglering mellan Simrishamn 3:1 och Nocken 1, Nocken 2, Nocken 3 resp. Nocken 11 initieras av fastighetsägarna var för sig eller gemensamt.
Fastighetsplan	Gällande fastighetsplan, fastställd som tomtindelning av länsstyrelsen 1963-08-13, skall upphävas för fastigheterna Nocken 1, 2, 3 och 16. Utökning av Nocken 11 förutsätter att gällande fastighetsplan för Nocken 11 upphävs i särskilt beslut. Ny fastighetsplan erfordras ej.
Plankostnader	Plankostnaderna täcks via planavgift, som uttages i samband med bygglov. Planavgift uttages enligt av kommunfullmäktige antagen taxa.
Lantmäteriförrättning	Kostnad för fastighetsreglering betalas av fastighetsägarna.
Markförvärv	Kostnad för markförvärv utgår enligt kommunens taxa.

REVIDERING

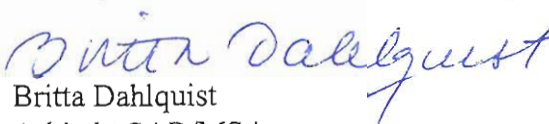
Detaljplanen har efter samrådsutställningen reviderats så att allmän platsmark - naturområde utgått ut planen.

Simrishamn 2006-03-16, rev. 2006-05-17

STADSARKITEKTKONTORET


Bengt Celandér
Stadsarkitekt

ArkitektBolaget
DAHLQUIST - LARSSON


Britta Dahlquist
Arkitekt SAR/MSA

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för NOCKEN 1-3 m fl i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län.

SÄRSKILT UTLÅTANDE

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

Förslag till detaljplan, upprättad 2006-03-16, har varit föremål för samråd under tiden 22 mars till 3 maj 2006.

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

Under samrådstiden har följande godkänt planförslaget:

- Länsstyrelsen (2006-04-06)
- Vägverket (2006-04-26)
- Kommunstyrelsens arbetsutskott (2006-04-27)
- Kultur- och fritidsnämnden (2006-04-04)
- Socialkontoret (2006-03-31)
- Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund (2006-04-20)
- Ola Hedin (2006-04-18), ombud för ägarna till Nocken 2
- Erik och Birgitta Olsson (2006-04-19), ägare till Nocken 11
- Gunnar Dahl (2006-04-03), ägare till Nocken 16
- Hans Larsson (2006-04-20), ägare till Nocken 5
- Brita Roslund (2006-03-31), ägare till Blocket 4

Under samrådstiden har följande framfört synpunkter på planförslaget:

- Lantmäteriet (2006-04-06) framför allmänna synpunkter på kommunalt resp. enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark. Redogör för de olika tolkningar som Boverket och Lantmäteriet har beträffande innebörden i och genomförandet av detaljplanelagd allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. För att var helt säker på att gemensamhetsanläggning skall kunna genomföras måste en fastighetsplan upprättas där gemensamhetsanläggningen finns upptagen i bestämmelserna. Detta kan ske parallellt med detaljplaneprocessen.
- Telia Sonera AB (2006-04-28) påtalar förekomst av telekabel.
- Ethel och Tomas Årnell (2006-04-11), ägare till Nocken 1, har i dagsläget inget behov av att utöka tomtarealen eller utöka fastighetens byggrätt om det är förenat med kostnader. Anser att det är märkligt att tillbyggnaden på Nocken 2 redan tillåtits trots att ny plan inte godkänts. Samtycker till att Nocken 2 utvidgas, men ev. altan och sluttningsmark österut från Nocken 2 får inte bli högre eller dominerande i förhållande till det befintliga

naturområdet. Detta gäller också ev. staket, plank eller mur. Anser inte att gemensamhetsanläggning skall bildas för att sköta parkmarken utan kommunen bör sköta marken.

- Otto Olsson (2006-04-07 och 2006-04-12), ägare till Nocken 3, godkänner inte planförslaget. Han vill inte ingå i en gemensamhetsanläggning som sköter parkmarken utan kommunen bör sköta den.
- Greta Lindh (2006-04-20), ägare till Simrishamn 3:170, kan inte se någon fördel med att parkmarken sköts via en gemensamhetsanläggning utan det bör skötas av kommunen, men godkänner detaljplanen om fastighetsägarna och kommunen blir överens om skötseln.

Kommentar:

Med anledning av framförda erinringar mot enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark, revideras detaljplanen så att allmän platsmark - naturområde utgår ur planen. Markanvändningen regleras därigenom av nu gällande plan, dvs kommunalt huvudmannaskap gäller för parkmarken och en utvidgning av Nocken 16 mot norr är möjlig. I samband med en ev. framtida tomtutvidgning av Nocken 16 får möjligheten för Nocken 11 att nå parkmarken regleras.

Kvarstående synpunkter på detaljplanen:

Genom revideringen tillgodoses framförda synpunkter på detaljplanen. Inga kvarstående synpunkter finns på detaljplanen.

Förslag till beslut:

Byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade detaljplanen för Nocken 1-3 m fl.

STADSARKITEKTKONTORET
Simrishamn 2006-05-17



Bengt Celandér
Stadsarkitekt



FASTIGHETSFÖRTECKNING

2006-03-20

Nocken 1-3 m fl

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET		
NOCKEN 1	ÅRNELL,ETHEL BRUZELIUS VÄG 1 272 37 SIMRISHAMN	
	ÅRNELL,TOMAS BRUZELIUS VÄG 1 272 37 SIMRISHAMN	
NOCKEN 2	HEDIN,NIKLAS RODERGATAN 18 BV 211 16 MALMÖ	
	HEDIN,PERNILLA S:T KNUTS VÄG 4 A 211 57 MALMÖ	
NOCKEN 3	OLSSON,OTTO RINGVÄGEN 37 272 37 SIMRISHAMN	
NOCKEN 16	DAHL,AXEL GUNNAR BRANTEVIKSVÄGEN 8 272 37 SIMRISHAMN	

Fastighetsbeteckning **Ägare/Innehavare, adress** **Övrigt**

DAHL,BIRGIT

Adressuppgifter saknas

SIMRISHAMN 3:1

SIMRISHAMNS KOMMUN

272 80 SIMRISHAMN

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

SIMRISHAMN 3:169

SMEDJEBACK,PETRA

C/O ANITA SMEDJEBACK
SUFFLÖRGATAN 1
215 82 MALMÖ

SÖDERBERG,HÅKAN

MARGRETELUNDSVÄGEN 82 4 TR

167 36 BROMMA

SIMRISHAMN 3:170

LIND,ELSA-GRETA

BRANTEVIKSVÄGEN 11

272 37 SIMRISHAMN

BLOCKET 4

ROSLUND,BRITA

RINGVÄGEN 10

272 37 SIMRISHAMN

BÅTEN 7

VESTERBERG,CARL-PETTER

RINGVÄGEN 12

272 37 SIMRISHAMN

NOCKEN 5

LARSSON,EVA-LENA

BRANTEVIKSVÄGEN 10

272 37 SIMRISHAMN

LARSSON,HANS ARNE

BRANTEVIKSVÄGEN 10

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
	272 37 SIMRISHAMN	
NOCKEN 11	OLSSON,ERIK INGVAR RINGVÄGEN 39 272 37 SIMRISHAMN	
	OLSSON,GUNNEL BIRGITTA RINGVÄGEN 39 272 37 SIMRISHAMN	
SKOTET 1	JURGÅRD,WIGGO BRUZELIUS VÄG 2 272 37 SIMRISHAMN	
SKOTET 2	ANDERSSON,CORNELIA DIRKJE BRUZELIUS VÄG 4 272 37 SIMRISHAMN	
	ANDERSSON,HARRY ASSAR ELVIR BRUZELIUS VÄG 4 272 37 SIMRISHAMN	

Uppgifterna hämtade från TEFAT/FIR

Bengt Celandér

Bengt Celandér
stadsarkitekt