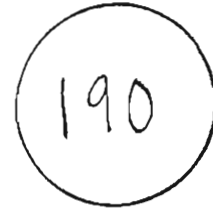




Byggnadsnämnden



LAGA KRAFT

Dnr 2004/282

Laga kraftbesked rörande detaljplan för Simrishamn 2:1 och 2:9 i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige antog 2006-11-27 detaljplan för Simrishamn 2:1 och 2:9 i
Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län.

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

Kommunfullmäktiges beslut har vunnit laga kraft 2006-12-28

STADSARKITEKTKONTORET

Bengt Celandér
Stadsarkitekt

Kopia till: Länsstyrelsen
Lantmäteriet



SIMRISHAMNS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

Detaljplan för del av Simrishamn 2:1 och 2:9 i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

Handlingar	Plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser, 2005-05-30 Reviderad 2006-06-12 Planbeskrivning, 2005-05-30, reviderad 2006-06-12 Genomförandebeskrivning, 2005-05-30, reviderad 2006-06-12 Fastighetsförteckning, 2005-06-07, reviderad 2006-06-12 Samrådsredogörelse 2006-06-08 Utlåtande 2006-09-13
Planens syfte	Ändring av detaljplanen syftar till att planlägga området för bostadsändamål.
Planområde	Planområdet begränsas av Fredsdalsgatan i nordväst, kvarteret Kvar tetten i nordost, kvarteret Kören i öster samt Lärkvägen och kvarteret Fiolen i söder.
Detaljplaner	Gällande detaljplan är från 1963-08-02.
Kommunala beslut	Byggnadsnämnden har 2004-04-26, §132 beslutat uppdra åt stadsarkitektkontoret att utreda förutsättningarna för nya bostäder inom planområdet.
Riksintressen	Planområdet omfattas inte av riksintressen enligt Miljöbalken.
Markägare	Simrishamns kommun är ägare till marken inom planområdet.
Ny bebyggelse	Ny bostadsbebyggelse utformas som friliggande enplans bostadshus. Huvudbyggnad får inte placeras närmare tomtgräns än 4,0 meter där detaljplanen inte anger annat. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4.0 meter. Största tillåtna byggnadsarea är en tredjedel av tomtarealen. Högsta tillåtna taklutning är 27 grader. Vind får inte inredas till annat än förrådsutrymmen. Eftersom angränsande befintlig bebyggelse är uppförd under 1960- och 1990-talen, bedöms inte särskilda skäl föreligga att

styra byggnaders detaljutformning avseende tak- och fasadmateriäl.

Med hänsyn till omgivande bebyggelse och gatunät, införs bestämmelse om högsta tillåtna höjd på färdigt golv för huvudbyggnader på de föreslagna tomterna.

- Arkeologi** Arkeologisk utredning har utförts av Wallin kulturlandskap och arkeologi, rapport 2005:20. Inga fortsatta antikvariska åtgärder föreslås.
- Allmän plats/Park** Strax öster om planområdet finns Store Mosse med tillhörande parkområde. En gång- och cykelväg anordnas mellan Fredsdalsgatan och Lärkvägen.
- Teknisk försörjning** Fastigheterna är anslutna till det kommunala nätet för dricksvatten- och spillvatten. Dagvatten ska omhändertas inom varje fastighet. Fastigheterna kan anslutas till fjärrvärmenätet.
- EI** Österlens kraft ansvarar för elförsörjningen. E-område utläggs kring befintlig transformatorstation.
- Trafik** Fyra av fastigheterna nås via Lärkvägen. Utfartsförbud införs för fastighetsgränser mot Fredsdalsgatan, med undantag av den norra fastigheten som föreslås få utfart intill angränsande bostadsfastighets utfart. Bostadshus och uteplatser skall placeras och utformas så att riktlinjer för buller tillgodoses.
- Parkering** Parkering sker inom respektive tomt med minst en bilplats plus carport/garage.
- Tillgänglighet** Bostadshusen skall uppfylla gällande tillgänglighetskrav.

Simrishamn 2005-05-30, reviderad 2006-06-12

STADSARKITEKTKONTORET



Bengt Celandér
Stadsarkitekt

Detaljplan för del av Simrishamn 2:1 och 2:9 i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplanen handlägges enligt Plan- och bygglagens bestämmelser för normalt planförfarande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen godkändes för samråd i juni, 2005.
Samråd under juli - augusti, 2005.
Beslut om utställning i juni 2006
Utställning i juli-augusti, 2006
Beslut i byggnadsnämnden i september, 2006
Antagande av kommunfullmäktige i november, 2006
Laga kraft december, 2006.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Simrishamns kommun/tekniska kontoret svarar för förrättningskostnader och andra ersättningar.
Området för elektrisk anläggning skall utgöra egen fastighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader

Tekniska kontoret svarar för plankostnaderna.

Simrishamn 2005-05-30, rev 2006-06-12
STADSARKITEKTKONTORET



Bengt Celandér
Stadsarkitekt

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för del av Simrishamn 2:1 och 2:9, Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Förslag till detaljplan upprättad 2005-05-30 har varit föremål för samråd under tiden 4 juli till 1 augusti 2005.

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

Under samrådetiden har följande inte haft någon erinran:

Länsstyrelsen (2005-07-08)
 Vägverket (2005-07-13)
 Telia Sonera AB (2005-07-12)

Efter samrådetiden har följande inte haft någon erinran:

Kultur- och fritidsnämnden (2005-08-23)
 Socialförvaltningen (2005-08-02)

Under samrådetiden har följande inkommit med synpunkter/erinran:

Räddningstjänsten (2005-07-11) har ingen erinran under förutsättning att deras tunga brandfordon kan komma in på området vid brandtillbud och att vattenförsörjningen är tryggad via brandpostnätet.

Kommentar: Synpunkterna beaktas vid genomförandet av planen.

Gun Bohman (2005-07-29), ägare till Fiolen 2, framför att parkområdet, som föreslås styckas upp i 3 stora tomter, funnits sedan 1965. När tomterna köptes på 1960-talet var tomtpriset/m² dubbelt så högt som i Simrislund. Motiveringen från kommunledningen var då att området hade så fina grönområden. Om byggnadsnämnden vidhåller byggnation på parkområdet är det självklart att kommunen betalar tillbaka 1960-talets dyrare tomtkostnader och pengar kan tas av intäkterna för de planerade nya tomterna. På 1970-talet planerades två tomter i parkområdet, men de boende protesterade.

Kommentar: Vid en avvägning av allmänna och enskilda intressen har ett bebyggande av grönområdet prövats angelägen och lämplig.

Gerd Lövgren (2005-07-29), ägare till Kwartetten 5, framför att marken i gällande detaljplan är grönyta och lekplats. De intilliggande fastigheterna betingade ett mycket högre tomtpris än övriga området på grund av detta. Garaget, som gränsar till grönområdet, är byggt i tomtgränsen. Planförslaget innebär att det inte går att utföra underhållsarbete på garaget utan att gå på grannens tomt. En bit allmänning närmast tomten önskas därför. Det är ytterst olämpligt med fler utfarter mot Fredsdalsgatan. Många fordon använder Fredsdalsgatan som genväg västerut och farten är oftast över 50 km/h. All utfart bör ske via Lärkvägen. Den planerade gång- och cykelstigen mynnar där sikten är som sämst, vägen svänger och området är backigt. En gång skulle löpa bättre längs Kwartetten 5.

Kommentar: Detaljplanen hindrar inte att Kwartetten 5 utökas något i anslutning till garaget så att byggnaden kommer att ligga någon meter in på fastigheten. Detaljplanen föreslås ändrad så att gång- och cykelvägen får ett trafiksäkerhetsmässigt bättre läge.

Sture Magnusson (2005-07-29), ägare till Kwartetten 4, framför att ett minst 10 m brett område som inte får bebyggas läggs in längs gränsen till Kwartetten 4. Nivåskillnaden är ca 2 m mellan Kwartetten 4 och den planerade granntomten. Detta och att planerat grannhus kan bli ca 7-8 m högt medför problem med insyn, skugga, fukt och trivsel.

Kommentar: Detaljplanen förutsätter att markarbeten utförs så att nivåskillnaden till Kwartetten 4 utjämnas.

Thore Håkansson (2005-08-01), ägare till Kören 3, framför att enligt gällande plan är området allmän plats. En ändring av detaljplanen ifrågasätts med hänsyn till fastighetsägarna i området. Stadsplanen, som fastställdes av Länsstyrelsen 1963-02-08, syftade bland annat till att ta vara på skönhetsvärdet hos området Norre Kvarn. Tomtpriset, som då var 4 kr/kvm, höjdes till 15-20 kr/kvm eftersom stor andel av marken var allmän plats. Förslaget innebär ett stort ingrepp kvarnbackens natur- och kulturvärden. Träddungen med 10-talet almar präglar området och omgivningen. Kulturnämnden, Hembygdsföreningen och Riksantikvariens ombud var negativa till den bebyggelse som planerades 1971. Yttrande 1971-03-06 från Riksantikvariens ombud Gustaf Åberg, bifogas skrivelsen.

Kommentar: Vid en avvägning av allmänna och enskilda intressen har ett bebyggande av grönområdet prövats angelägen och lämplig.

Stefan Håkansson och Pernilla Rosberg (2005-08-01), ägare till Fiolen 1, anför att de köpte fastigheten 2003 bl a för att den gränsar till grönområdet. Priset för fastigheten betalades med hänsyn till grönområdet och en lågtrafikerad gata. De tog reda på att ett förslag till bebyggelse på grönområdet tidigare fått avslag. En utfart kommer att ligga intill deras tomtgräns, vilket utgör en trafikfara. En tillåten byggnadsarea på 1/3 av tomtarealen är alldeles för stor. Det finns stor höjdskillnad på grönområdet. Att ev bebygga denna utan att hyvla av den är störande med hänsyn till insyn och ljusinsläpp. Sammanfattningsvis motsätter de sig detaljplaneändringen.

Kommentar: Detaljplanen föreslås ändras så att utfarten från den nya tomten flyttas mot norr och på lämpligt avstånd från gränsen till Fiolen 1. Markarbeten kommer att utföras inom planområdet så att den nya bebyggelsen kommer att ansluta till den befintliga.

Åke Bergman (2005-07-25), bostadsrättsinnehavare inom Bostadsrättsföreningen Duvebackens fastighet Duvslaget 1, framför synpunkter på störningar från den allmänna parkeringsplatsen vid Brevduvegatan 1, som ligger ca 2 m från hans lägenhet. Störningarna förmodas öka då parkeringsplatsen kan komma att bli mer utnyttjad. Behovet av tillkommande p-platser bör anordnas inom grönområdet på norra sidan av Brevduvegatan.
Kommentar: Synpunkten berör förhållanden utanför planområdet.

Efter samrådstiden har följande inkommit med synpunkter/erinran:

Kommunstyrelsen (2005-08-12) anser att möjligheterna till fler tomter skall undersökas, eventuellt genom att ta bort eller anpassa GC-vägens sträckning.

Kommentar: Detaljplanen föreslås ändras till fem tomter.

Tekniska kontoret (2005-08-19) anser att gc-vägen mellan Fredsdalsgatan och Lövsångarevägen inte behövs. Avståndet till Lövsångarevägens anslutning till Fredsdalsgatan är 125 m. Området kan i stället planläggas för fler tomter med tillfart från Näktergalsvägen. Vändplatsen vid Näktergalsvägen är omotiverat stor. Del av östra halvan kan bli kvartersmark. Tänka avstyckningar kan anslutas till kommunalt VA-nät. VA-ledningar finns bland annat i Lärkvägen. Lärkvägen bör utgå som gatunamn då det är en trappväg och inte skall användas för biltrafik.

Kommentar: Detaljplanen föreslås omarbetas så att fem tomter skapas, varav fyra har tillfart från Näktergalsvägen.

Sammanfattning

Detaljplanen föreslås revideras i följande avseenden:

- Antalet tomter ökas till fem, varav fyra får infart via en förlängning norrut av Näktergalsvägen.
- Gc-väg får ändrat läge.
- Plushöjder anges för lokalgata och byggrätter på kvartersmark.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås godkänna samrådsredogörelsen.

STADSARKITEKTKONTORET
Simrishamn 2006-06-08



Bengt Celander
Stadsarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av Simrishamn 2:1 och 2:9 i Simrishamn

SIMRISHAMNS KOMMUN
SKÅNE LÄN

UTLÅTANDE - detaljplan

Planärendet handläggs enligt Plan- och bygglagens bestämmelser om normalt planförfarande. Utställning av detaljplanen har skett under tiden 2006-07-05 t.o.m. 2006-08-31.

Följande har ingen erinran på planförslaget

Länsstyrelsen	2006-07-17
Kommunstyrelsen	2006-08-30
Vägverket	2006-07-06
Tekniska kontoret	2006-08-14
Kultur och fritidsnämnden	2006-08-24
Socialkontoret	2006-08-11

Följande har inkommit med synpunkter på planförslaget

Pernilla Rosberg och Stefan Håkansson(2006-08-30) framför synpunkten att nivåskillnaden mellan deras fastighet Fiolen 1 och planområdet medför inskränkning på ljusinsläppet och insyn till deras fastighet. De finner detta oacceptabelt då detta är en ändring som medför negativa följder för dem. De framför även att de vid förvärvet av Fiolen 1 gjorde en efterforskning beträffande grönområdet Simrishamn 2:1 och 2:9. De fann då att det inte fanns någon detaljplan för tomter här. De fann dessutom att det tidigare varit uppe som ärende till försök att ändra detaljplanen, men fått ett klart avslag. Med detta som underlag beslöt de att förvärva Fiolen 1. De känner sig nu lurade av Simrishamns kommun.

Kommentar: Synpunkter liknande de som framfördes i samrådsskedet återkommer. Inskränkningen av ljusinsläpp på deras tomt till följd av planändringen bedöms inte, med hänsyn till att de nya tomterna ligger norr om Fiolen 1, vara så betydande att det medför olägenhet för dem. Planområdet är dessutom trädbevuxet med äldre höga träd.

Inte heller bedöms risken för insyn medföra betydande olägenheter för dem. Om skada bedöms uppstå kan frågan om ersättning väckas under vissa förutsättningar enligt 13 kapitlet, Plan- och bygglagen.

SAMMANFATTNING

Stadsarkitektkontoret föreslår byggnadsnämnden att överlämna detaljplan för del av Simrishamn 2:1 och 2:9 i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län, daterad 2005-05-30, reviderad 2006-06-12 till kommunfullmäktige för antagande.

Kvarstående anmärkningar föreligger från Gun Bohman, Pernilla Rosberg, Stefan Håkansson, Gerd Löfgren, Sture Magnusson och Thore Håkansson.

STADSARKITEKTKONTORET
Simrishamn 2006-09-13



Bengt Celandér
stadsarkitekt



FASTIGHETSFÖRTECKNING

2005-06-07, rev 2006-06-12

Detaljplan för Simrishamn 2:1 och 2:9, Simrishamns kommun, Skåne län.

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

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

SIMRISHAMN 2:1	SIMRISHAMNS KOMMUN 272 80 SIMRISHAMN	
----------------	---	--

SIMRISHAMN 2:9	Se Simrishamn 2:1	
----------------	-------------------	--

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

DUETTEN 1	LUNDGREN,EVA NÄKTERGALSVÄGEN 8 272 35 SIMRISHAMN	
-----------	--	--

DUETTEN 2	ÖSTERLIND,ROLF LÖVSÅNGAREVÄGEN 11 272 35 SIMRISHAMN	
-----------	---	--

DUVSLAGET 1	BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DUVEBACKEN BREVDUVEG 8 272 35 SIMRISHAMN	
-------------	--	--

FIOLEN 1	HÅKANSSON,STEFAN ROSBERG,PERNILLA NÄKTERGALSVÄGEN 9 272 35 SIMRISHAMN	
----------	--	--

KVARTETTEN 3	ESPERSSON,BIRGIT LÖVSÅNGAREVÄGEN 19 272 35 SIMRISHAMN	
--------------	---	--

KVARTETTEN 4	MAGNUSSON,STURE LÖVSÅNGAREVÄGEN 17 272 35 SIMRISHAMN	
--------------	--	--

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
KVARTETTEN 5	LÖFGREN,GERD ANN- CHRISTIN FREDSDALSGATAN 80 272 35 SIMRISHAMN	
KÖREN 3	HÅKANSSON,THORE LÖVSÅNGAREVÄGEN 13 272 35 SIMRISHAMN	
SIMRISHAMN 2:2	SIMRISHAMNS FÖRSAMLING BOX 12 272 21 SIMRISHAMN	

Uppgifterna hämtade från TEFAT/FIR

Bengt Celanders

Bengt Celanders
stadsarkitekt