



Byggnadsnämnden



LAGA KRAFT

Dnr: 2006/305

Laga kraftbesked rörande detaljplan för Tegelbruket 7 i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

Byggnadsnämnden antog 2006-12-12 detaljplan för Tegelbruket 7 i Simrishamn,
Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen har 2007-01-08 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 2007-01-08.

STADSARKITEKTKONTORET

Eva Ferlinger
Planarkitekt

Kopia till: Länsstyrelsen
Lantmäteriet

Antagande: 2006-12-12

Laga kraft: 2007-01-08

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Tegelbruket 7

Simrishamn, Simrishamns kommun

Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Grundkarta

Fastighetsförteckning, daterad 2006-10-16

Plankarta med bestämmelser/illustrationskarta, daterad 2006-10-16,
rev 2006-12-12

Planbeskrivning, daterad 2006-10-16, rev 2006-12-12

Genomförandebeskrivning, daterad 2006-10-16

BAKGRUND

För att kunna möta efterfrågan på centralt belägna lägenheter vill Simrishamns bostäder pröva möjligheten att bygga på befintliga hus i bostadsområdet Bruket.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en påbyggnad av två flerfamiljshus med 2 våningar. Ca 28 lägenheter kan tillkomma. Utbyggnaden medför även nya parkeringsplatser.

PLANDATA

Läge och area

Planområdet ligger i centrala Simrishamn, strax söder om jämvägen, och är en del av bostadsområdet Bruket. Planområdet avgränsas av Bruksvägen i väster, Ehrbergsvägen i söder och bostadsområdets gemensamma parkering i norr. Området är ca 1,2 ha stort.



Orienteringskarta.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Simrishamns bostäder.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet är markerat som befintlig bebyggelse i översiktsplanen 2001-05-28. I översiktsplanen skriver kommunen att "möjligheten att bygga bostäder intill stationen bör utredas närmare i en fördjupad översiktsplan för Simrishamns tätort".

Detaljplan

För området gäller detaljplan 72 "Ändring av stadsplanen för kv. Tegelbruket m.fl.inom Simrishamns stad" antagen 1969-06-30 och detaljplan 120 "Ändring av detaljplan för del av kv Bruket och STG 212" antagen 1988-07-27.



Detaljplan 72



Detaljplan 120

PLANINGENHETEN

ÖVANSYFTESBESKRIVNING

Planeringens syfte är att fastställa villkoren för utövandet av byggrättigheterna inom området och bestämma villkoren för utövandet av byggrättigheterna inom området.

PLANNINGSFÖRBEHÅLL

Planeringen gäller endast för de byggrättigheter som omfattas av denna planering. För övriga byggrättigheter gäller de bestämmelser som gäller för dessa byggrättigheter.

ÄRVÄXNING AV PARK- OCH VATTEN

B: 3-4 våningar
 L: 1-2 våningar
 P: parkering

LITENVTJÄNSKÄLLAD

1: 500

BEGRÄNSNINGAR I PARKENS BELYSNING

1: 1000
 2: 1500

SKYDDETS BENSCHNING

1: 1000

PLACERING AV FÖRORDNINGEN I PLANERINGEN

1: 1000

ADMINISTRATIVT BEGRÄNSNING

1: 1000

ANTAGANDEHANDLING

1: 1000

DETAJLPLAN

Planeringens syfte är att fastställa villkoren för utövandet av byggrättigheterna inom området och bestämma villkoren för utövandet av byggrättigheterna inom området.

PLANNINGSFÖRBEHÅLL

Planeringen gäller endast för de byggrättigheter som omfattas av denna planering. För övriga byggrättigheter gäller de bestämmelser som gäller för dessa byggrättigheter.

ÄRVÄXNING AV PARK- OCH VATTEN

B: 3-4 våningar
 L: 1-2 våningar
 P: parkering

LITENVTJÄNSKÄLLAD

1: 500

BEGRÄNSNINGAR I PARKENS BELYSNING

1: 1000
 2: 1500

SKYDDETS BENSCHNING

1: 1000

PLACERING AV FÖRORDNINGEN I PLANERINGEN

1: 1000

ADMINISTRATIVT BEGRÄNSNING

1: 1000

ANTAGANDEHANDLING

1: 1000

ANDEL AV DETALJPLANEN FÖR DEL AV AV BRUKET OCH STG 212, SVENSKEN, SÖRSKANS KOPPEN, KRISTINAVS LÄN

Utfärdad: 1988-07-27

120

pm01s 1988-09-20



Förordnanden

Planområdet ligger inom riksintresseområde för turism och rörligt friluftsliv (MB kap 4 § 1) och inom kustzon av riksintresse (MB kap 4 §1)

Behov av miljökonsekvensbeskrivning enligt MB kap 6

Den föreslagna byggnationen är en utveckling av befintlig bostadsbebyggelse och hanteras med enkelt planförfarande. Det innebär att inga allmänna intressen påverkas. Byggnationen bedöms inte kunna påverka miljön på ett betydande sätt. Därför behövs inte någon extra miljökonsekvensbeskrivning. Den påverkan på miljön som uppstår, beskrivs nedan i detta dokument.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Marken utgörs av ett befintligt bostadsområde. Området är bilfritt och parkeringen ligger samlad i en gemensam anläggning norr om planområdet. Marken utgörs mest av grönytor och lektytor med flera stora träd. Grönskan utgör ett skydd mot Bruksgatan, Ehrbergsvägen och den stora parkeringen i norr. Simrishamns hamn och havet ligger endast 500 m öster om området.

Geotekniska förhållanden och radon

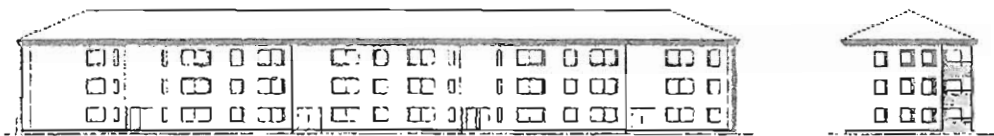
Projektet innebär en påbyggnad av befintliga byggnader. Grund- och radonfrågor förutsätts därför vara lösta, men frågorna ska dock behandlas vid byggsamråd.

Fornlämningar

Inga fornlämningar är kända inom planområdet. Det finns en registrerad fornlämning sydväst om cirkulationsplatsen Bruksgatan - Ehrbergsvägen finns en. Eftersom byggnationen gäller en påbyggnad av befintliga hus förmodas ingen störningar på fornlämningar kunna ske.

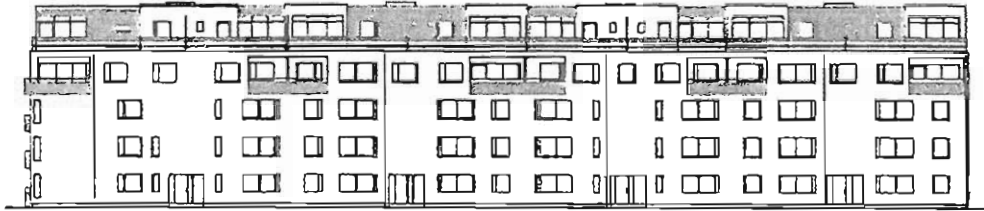
Bebyggelse

Nuvarande bebyggelse utgörs av friliggande hyreshus i tre våningar.



Befintliga fasader åt öster och söder Tegelbruket 9A-D

Föreslagen förändring innebär att två av de befintliga huskropparna (9A-D och 9E-G) byggs på med två våningar samt att byggnaderna får hissar som förläggs utanpå nuvarande huskroppar. I huslängorna kan 16 respektive 12 nya lägenheter inrymmas. Totalt sker ett tillskott av 28 lägenheter.



Föreslag fasad åt öster Tegelbruket 9A-D



Föreslagen fasad åt väster Tegelbruket 9A-D



Föreslagna fasader åt söder och norr Tegelbruket 9A-D

Förändringen av hushöjd till fem våningar innebär att Simrishamn frångår sin tradition av att endast bygga i tre våningar i staden (3,5 vån). Det kan också innebära att man måste hitta särskilda lösningar för att klara brandskyddet, exempelvis dubbla utrymningsvägar eller sprinklersystem.

Offentlig och kommersiell service

Området ligger ca 400 m från Simrishamns centrum. Där finns förutom kommersiell service även skolor. Närmsta daghem och fritidshem ligger vid Annelundsvägen ca 500 m bort.

Tillgänglighet

Installation av hiss kommer att öka tillgängligheten på ett markant sätt för de boende i husen. Närheten till allmänna kommunikationer och service får betecknas som mycket goda.

Friytor

Ca 450 m² av de befintliga friytorna tas i anspråk för parkeringsplatser. De nytillkomna lägenheterna får var och en egna balkonger.

En större friyta med koloniträdgårdar ligger strax söder om området, dock måste man passera Ehrbergsvägen för att nå dit. För att komma till havet måste man passera ytterligare en stor väg.

Gator och trafik

Biltrafik

Tillfart till området sker via Bruksgatan liksom i dagsläget. Tillfarten till de nya parkeringsplatserna sker via den befintliga infarten och parkeringen.

Under byggnationen kan byggtrafiken gå via den befintliga parkeringen.

Gång och cykeltrafik

Befintligt gång- och cykelnät genom bostadsområdet kommer inte att påverkas.

En del av en befintlig gång- och cykelväg i sydvästra planområdet är anlagd på kvartersmark. Marken föreslås ändras till allmän mark, så att kommunen blir huvudman för denna del av marken.

Kollektivtrafik

Tåg och buss nås på ett enkelt sätt via Simrishamns tågstation ca 400 m från planområdet.

Parkering

Enligt gällande parkeringsnorm skall det finnas 10 p-platser till 1000 m² bostadsyta. Den gemensamma parkeringsanläggningen rymmer 169 platser och den totala bostadsytan i Tegelbruksområdet är 19 000 m². Det saknas därmed 21 p-platser i området. Men enligt Simrishamnsbostäder AB upplevs

parkeringen aldrig som fullbelagd, vilket kan bero på att de boende i många fall saknar bil.

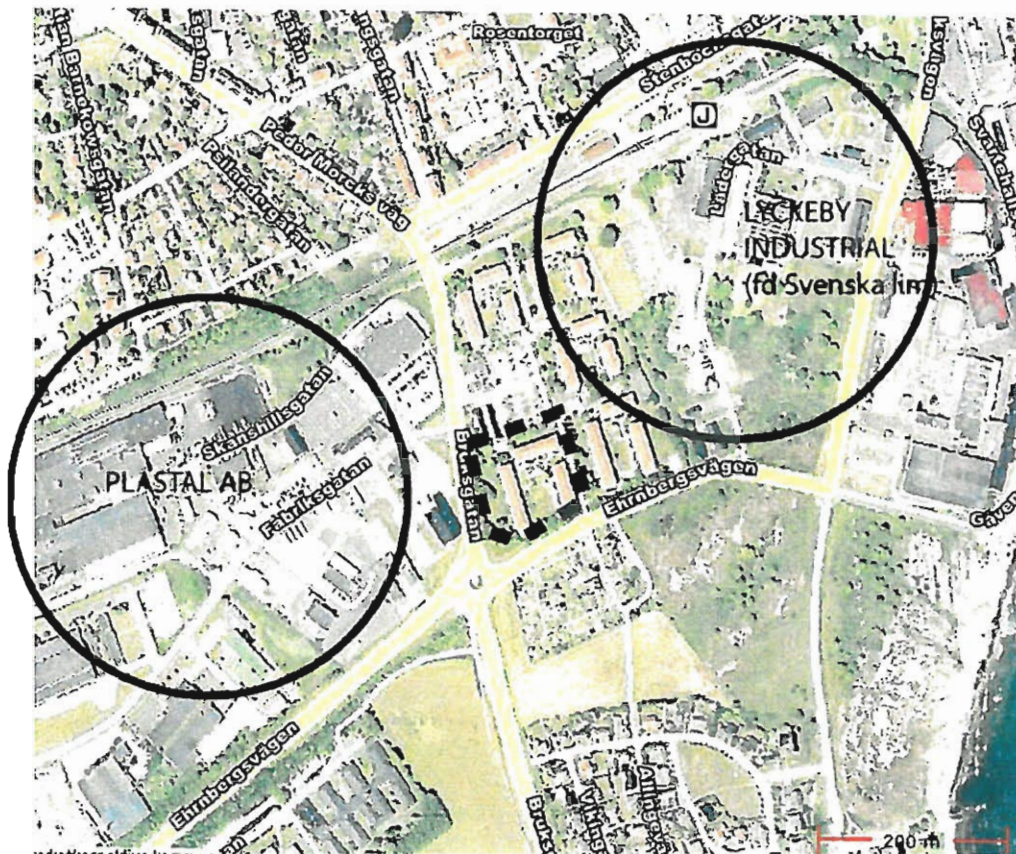
Det nya tillskottet av lägenheter får egna parkeringsplatser enligt parkeringsnormen. Enligt Simrishamnsbostäders arkitekt kan det tillskapas ca 2260 m² ny bostadsyta genom projektet, vilket motsvaras av 23 nya p-platser. Den befintliga anläggningen kan förtätas längs östra garageväggen genom att man tvärställer parkeringsplatser. Då kan man vinna ytterligare 8 p-platser.

Förutom dessa 8 p-platser bereds utrymme för 15 nya p-platser inom planområdet.

Störningar

Närhet till industrier

Bostadsområdet Bruket ligger mellan två industriområden. Västerut ligger Plastal AB som tillverkar plastdelar till fordon och österut finns Lyckeby industrial AB, (fd Svenska Lim) som tillverkar lim och fogmassor till byggindustrin. Båda anläggningarna är sk. B-anläggningar som kräver tillstånd enligt miljöbalken av Länsstyrelsen. De har båda ett skyddsavstånd på 200 m, främst med anledning av vissa luftutsläpp (muntligt från Länsstyrelsen i Skåne avdelningen för miljöskydd 2006-08-28). Planområdet ligger utanför de båda skyddsavstånden.



Skyddsavstånd 200 m till Plastal och Lyckeby industrial.

Trafikbuller

En översiktlig beräkning baserad på den senaste trafikmätningen i korsningen Bruksgatan/Ehrbergsvägen (2000-07-07) ger vid handen att maxbuller vid uteplats (70 dBA) kan överskridas vid den sydligaste gaveln mot Ehrbergsvägen (Tegelbruket 9A). Övriga gränsvärden underskrids, även när man räknar med en trafikutveckling med 50 % mer trafik. Det rekommenderas därför att man inte bygger balkonger mot Ehrbergsvägen vid den sydligaste gaveln (Tegelbruket 9A) och att fönster och fasad vid söderfasaden får tillräckligt hög standard för att klara bullerkraven. I en planbestämmelse säkras att marken längs Bruksgatan behålls som grönområde, då mjuk mark har en bullerdämpande inverkan.

Teknisk försörjning

De nya lägenheterna ansluts till kommunens VA-nät och befintliga dagvattensystem.

Värme och el

Lägenheterna ansluts till befintligt värmesystem och elsystem.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen har vunnit laga kraft.
Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen ger ett tillskott av 28 lägenheter med hög tillgänglighet i mycket nära anslutning till Simrishamns centrum. Mycket av befintlig infrastruktur kan användas. Bostäderna befinner sig utanför industriernas skyddsavstånd och påverkar därför inte deras verksamhet. Simrishamns siluett kan påverkas av att en högre byggnation än tre våningar tillåts inom stadens gränser.

Simrishamn 2006-10-16, rev 2006-12-12

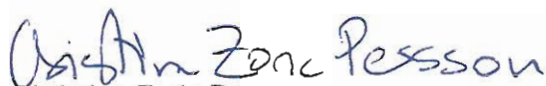


Bengt Celanders
Stadsarkitekt

Malmö 2006-10-16, rev 2006-12-12
SWECO FFNS Arkitekter AB



Åsa Samuelsson
Arkitekt SAR/MSA



Christina Zoric Persson
Landskapsarkitekt LAR/MSA

Antagande: 2006-12-12

Laga kraft: 2007-01-08

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Tegelbruket 7

Simrishamn, Simrishamns kommun

Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen genomförs med enkelt planförfarande. Samråd planeras till hösten 2006 och planen beräknas kunna antas under hösten samma år.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 5 år efter den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren/exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark. Kommunen ansvarar för skötsel av den befintliga cykelvägen i sydvästra hörnet av planområdet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Del av Tegelbruket 7, markerad som parkmark, läggs ihop med kommunens gatufastighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering inom kvartersmark.

Planavgift tas ut vid bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

De nya lägenheterna ansluts till kommunens VA-nät och befintliga dagvattensystem. Lägenheterna ansluts till befintligt värmesystem och elsystem.

Simrishamn 2006-10-16

Bengt Celanders

Bengt Celanders
Stadsarkitekt

Malmö 2006-10-16

SWECO FFNS Arkitekter AB

Åsa Samuelsson

Åsa Samuelsson
Arkitekt SAR/MSA

Christina Zoric Persson

Christina Zoric Persson
Landskapsarkitekt LAR/MSA

Detaljplan för Tegelbruket 7 i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagens bestämmelser om enkelt planförfarande.

Förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 30 oktober – 4 december, 2006.

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

Under samrådstiden har följande godkänt planförslaget:

Länsstyrelsen	(2006-11-21)
Kommunstyrelsens arbetsutskott	(2006-12-04)
Kultur- och fritidsförvaltningen/G Janlert	(2006-11-21)
TeliaSonera AB	(2006-11-06)
Socialförvaltningen	(2006-11-10) – förutsätter god tillgänglighet utom och inom lägenheter.
Vägverket	(2006-11-22)
Hyresgästföreningen/Björn Johansson	(2006-11-15)
Sydöstra Skånes Räddningstjänst-	(2006-11-13)
Lindstens Elektriska/Johnny Petré	(2006-10-30)
Klaudine och Hans Loewe	(2006-11-21)
Anna-Karin Brink	(2006-11-16)
Simrishamns Bostäder AB/Roger Bäckström	(2006-11-21)
Marianne Persson	(2006-11-22)
Brita Hansson	(2006-11-22)
Sven Thunell	(2006-11-22)
Jan Forslund	(2006-11-28)
Ralf Myrberg	(2006-11-10)
Karin Wihlborg	(2006-11-21)
Bengt Frej	(2006-11-21)
Ingrid Petersson	(2006-11-21)
Paul Bendtsen	(2006-11-21)
Inga-Lill Ek Söderström	(2006-11-21)
Ella Ottsjö	(2006-11-21)
Greta Larsson	(2006-11-21)

Elisabeth Örjefalk	(2006-11-21)
Arnold Arvastsson	(2006-11-21)
Elsa Lindström	(2006-11-21)
J Johannesson	(2006-11-21)
G Norström	(2006-11-21)
Jörgen Andersson	(2006-11-21)
Anna Carlsson	(2006-11-21)
Torbjörn Olofsson	(2006-11-20)

Följande har begärt förlängd svarstid:

Ragnar Walhfrid	(2006-11-21)
Kerstin Andersson	(2006-11-21)
Charlotte Nilsson	(2006-11-10)

Under samrådstiden har följande inkommit med synpunkter:

Tekniska kontoret(2006-11-03)	Kräver att utfartsförbud skall omfatta hela gränsen mot Ehrnbergsvägen i söder och cykelvägen i öster. I övrigt ingen erinran. Kommentar: Detaljplanen kompletteras enligt tekniska kontorets önskemål.
Greta Axén(2006-11-28)	Nej. Kommentar: "Nejet" motiveras inte, varför det inte går att kommentera.
Fabian Lange(2006-11-21)	Godkänner förslaget, men förutsätter att någon form av kompensation för de olägenheter som byggnationen medför kommer att ges de hyresgäster som drabbas. Kommentar: Frågan om kompensation är inte en planfråga. Skrivelsen överlämnas till Simrishamns Bostäder AB.
Ingegerd Ekstedt(2006-11-21)	"Inte intresserad". Kommentar: Ingen kommentar.
Ragnar Walhfrid(2006-12-04)	Godkänner inte detaljplanen eftersom det inte passar med fem våningar. Antalet personer inom kvarteret ökar, och därmed störningarna. Vi som bor på bottenvåningen blir mest störda. Ett förslag är att bygga ett tiovåningshus i Södra planteringen istället. Det smälter bättre in i miljön med fin utsikt och nära till havet. Kommentar: Även om antalet personer i kvarteret ökar bedöms inte detta leda till så stora olägenheter att planförslaget inte kan godtagas. Simrishamnsbostäder ansvarar för området skötsel, och även störningar inom detta. Synpunkterna föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Kvarstående synpunkter föreligger från Ragnar Wahlfrid.

Sammanfattning:

Byggnadsnämnden föreslås antaga detaljplan för Tegelbruket 7 i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län upprättad 2006-11-01 efter revidering.

Simrishamn 2006-12-05
STADSARKITEKTKONTORET



Bengt Celandér
Stadsarkitekt



FASTIGHETSFÖRTECKNING

2006-10-16

2006/305

Detaljplan för Simrishamn, Tegelbruket 7, Simrishamns kommun, Skåne län

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

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

TEGELBRUKET 7	SIMRISHAMNS BOSTÄDER AB BOX 123 272 23 SIMRISHAMN	
---------------	---	--

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

LERGRAVEN 1	LINDSTÉNS ELEKTRISKA AB BOX 33 273 21 TOMELILLA	
-------------	---	--

LERGRAVEN 2	SE LERGRAVEN 1	
-------------	----------------	--

STENEN 2	SE TEGELBRUKET 7	
----------	------------------	--

STENEN 3	SE TEGELBRUKET 7	
----------	------------------	--

TEGELBRUKET 6	SE TEGELBRUKET 7	
---------------	------------------	--

SIMRISHAMN 3:1	SIMRISHAMNS KOMMUN 272 80 SIMRISHAMN	
----------------	---	--

SIMRISHAMN 3:175	SKANSHILL FASTIGHET & FÖRVALTNINGS AB BOX 14 281 21 HÄSSLEHOLM	
------------------	---	--

Uppgifterna är hämtade från TEFAT/FIR Fastighetsinformation

Bengt Celanders

Bengt Celanders
stadsarkitekt