



LAGA KRAFT

Dnr 2013/48

Laga kraft besked för ändring av detaljplan för Joneberg 7 och 10 (del av) i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

Kommunstyrelsen antog 2013-04-17 ändring av detaljplan för Joneberg 7 och 10 (del av) i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen beslutade 2013-05-22 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att prövning av kommunens beslut inte ska ske.

Ändring av detaljplanen har vunnit laga kraft 2013-06-04.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

*Joel Hedin
Planarkitekt
Planenheten*



Tillägg till detaljplan för Joneberg 1, Simrishamn, laga kraft vunnen 2012-07-17

Ändring av detaljplan (ÄDP) för Joneberg 7 och 10 (del av), Simrishamn, Simrishamns kommun,

Skåne län

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING



UPPRÄTTAD 2013-04-09

ANTAGANDEHANDLING

ADRESS: 272 80 Simrishamn
BESÖK: Björkegrenska gården, Storgatan 22
TELEFON: Exp 0414-81 92 00
FAX: 0414-81 97 01
E-POST: samhallsbyggnad@simrishamn.se

Handlingar

Till ändring av detaljplanen finns följande handlingar och tillägg till handlingar:

- Tillägg till planbeskrivning (denna handling) 2013-04-09
- Tillägg till plankarta med planbestämmelser 2013-04-09
- Granskningsutlåtande 2013-04-09
- Fastighetsförteckning 2013-03-01
- Grundkarta 2013-02-21
- Detaljplan för Joneberg 1, Simrishamn, laga kraft vunnen 2012-07-17

Syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att inom del av fastigheterna Joneberg 7 och 10 pröva gällande placerings- och utformningsbestämmelser i detaljplan för Joneberg 1, Simrishamn, laga kraft vunnen 2012-07-17. Detta görs bland annat för att pröva lämpligheten i möjliggöra för en utökad bebyggelsehöjd.

Ändring av detaljplanen föreslås i enlighet med PBL (2010:900) bedrivs som enkelt planförfarande. Underliggande detaljplan för Joneberg 1, Simrishamn, laga kraft vunnen 2012-07-17, gäller jämsides med denna ändring.

Bakgrund

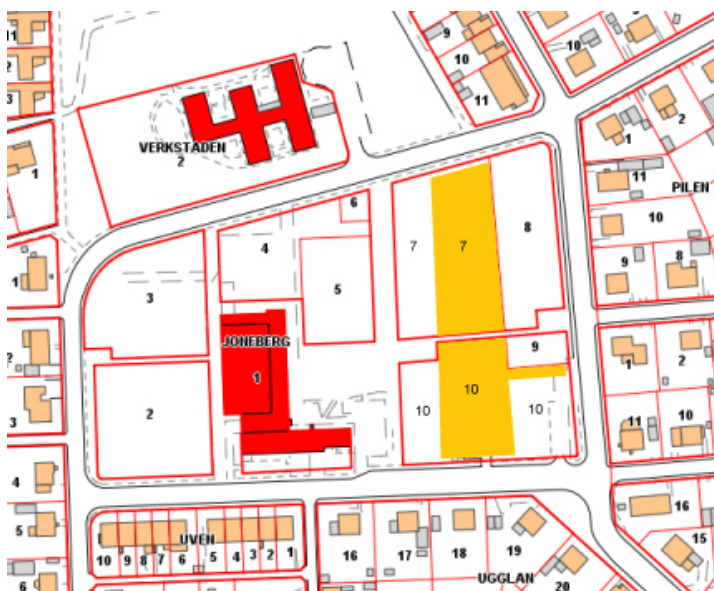
Kvarteret Joneberg har sedan 2008 ingått i en detaljplaneprocess med en inriktning mot bostäder samt äldrecenter med trygghetsboende. Planprocessen har följts av olika former av dialogarbeten. Detaljplan för Joneberg 1, Simrishamn vann laga kraft 2012-07-17. Fastigheten Joneberg 1 har genomgått fastighetsbildning och styckats i flera fastigheter, Joneberg 1 – 10. Nya Joneberg Holding AB har inkommit med underlag för ny bebyggelse inom fastigheterna Joneberg 7 och 10 vilket berör den östra delen av kvarteret. Berörda fastigheterna är planlagda för bostads- och centrumändamål samt enbart bostadsändamål. Samhällsbyggandeförvaltningen har granskat underlaget mot gällande detaljplan. Sammanfattningsvis är bedömningen att föreslagen bebyggelsen inom båda fastigheterna innehåller delar som saknar detaljplanestöd och att avvikelserna inte är att betrakta som liten. Det är främst höjden på föreslagen bebyggelsen som överskrider inom del av Joneberg 7 och 10. För att föreslagen bebyggelse ska kunna vara förenlig med detaljplan krävs därför en planändring.

Planavgränsning

Planändringen berör två områden som tillsammans omfattar cirka 0,35 ha (3 500 kvm) inom kvarteret Joneberg i nordvästra delen av Simrishamn. Inom områdena låg tidigare Jonebergsskolan. Fastigheterna som berörs är del av Joneberg 7 och 10 och ägs av Simrishamns kommun.



Översiktsskarta med planändringens
lokalisering markerat med rött i
nordvästra delen av Simrishamn.



Översiktsskarta med de två områden
som berörs av planändringen
markerat i gult. Områdena ligger i
östra delen av kvarteret Joneberg
inom del av fastigheterna Joneberg
7 och 10.

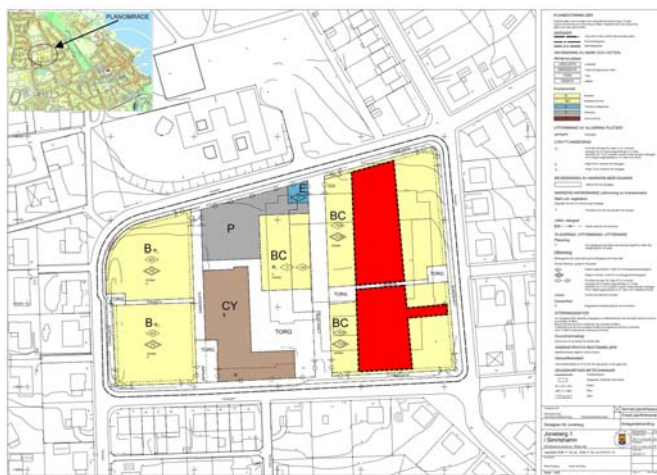
Miljöpåverkan

Ett genomförande av denna planändring antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken och behov av särskild miljöbedömning föreligger inte.

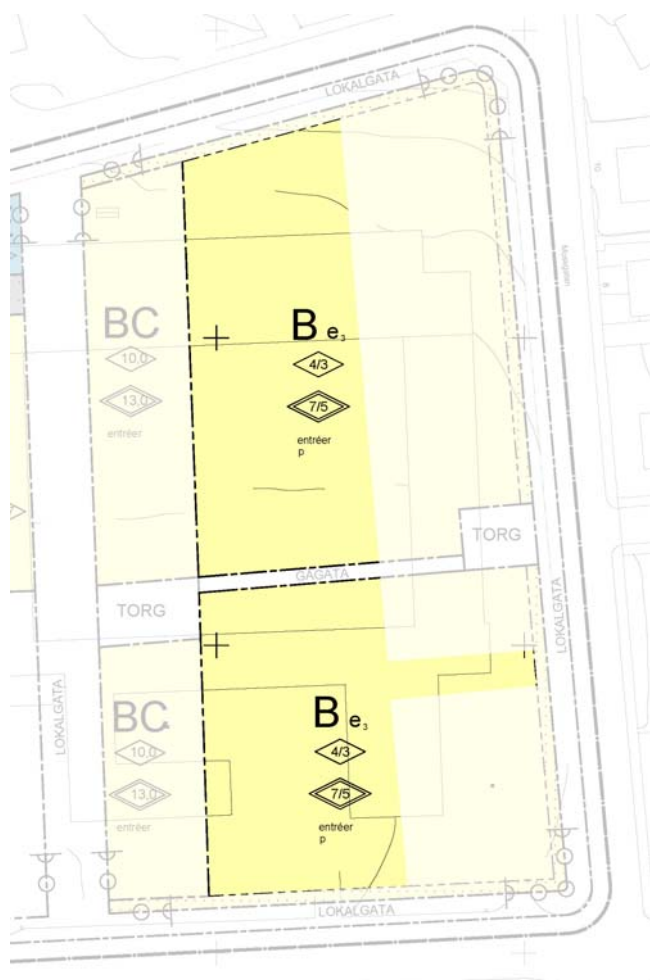
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Detaljplaner

Planändringen omfattar två områden ett i norr och ett i söder. Aktuella områden regleras idag av detaljplan för Joneberg 1, Simrishamn (laga kraft 12-07-17), som medger markanvändning för bostadsändamål (för mer information se illustrationstexterna nedan). Detaljplan för Joneberg 1 kommer att gälla jämsides med denna aktuella ändring av detaljplanen.



Ändringen av detaljplanen berör delar av Joneberg 7 och 10 och har markerats röda i förhållande till den underliggande detaljplanen för Joneberg 1.



Utdrag ur gällande detaljplan för Joneberg 1 som berör områdena för planändringen. Områdena innehåller bl.a. följande planbestämmelser: bostadsändamål, högst 1/3 av markytan får bebyggas, för huvudbyggnad är byggnadshöjd 4 meter och nockhöjd 7 meter. Gällande detaljplan som ej berörs av planändringen har ett vitt genomsiktligt lager över sig.

De två aktuella områdena (i norr och söder) som berörs av planändringen skiljs åt av befintlig planlagd allmän platsmark (GÅGATA). Öster om planändringen regleras marken idag på samma vis som inom planändringen. Norr och söder om aktuellt område är marken planlagd som ”prickad” kvartersmark för bostadsändamål där marken inte får bebyggas. Utanför

kvartersmarken är marken planlagd som allmän platsmark (LOKALGATA). Väster om aktuellt område är marken planlagd för centrum- och bostadsändamål, med 10 meter i byggnadshöjd och 13 meter i nockhöjd för bebyggelse.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Områdena som berörs av planändringen består idag av öppna ytor efter det att Jonebergsskolan revs. Utanför områdena i västra delen av kvarteret finns den befintliga matsalen och sporthallen kvar. Runt kvarteret Joneberg finns bostadskvarter med 1 ½ plans bebyggelse. För övriga förutsättningar se kapitlet om gällande detaljplan ovan.

PLANFÖRSLAG

Områdenas gestaltning och disposition

Underliggande detaljplan för Joneberg 1, Simrishamn, laga kraft vunen 2012-07-17, gäller jämsides med denna ändring.

Ändringen av detaljplanen innebär att den gällande regleringen av höjder på bebyggelsen inom kvartermarken utökas genom att upphäva byggnadshöjden inom områdena. Bebyggelsens höjd föreslås istället enbart regleras genom högsta nockhöjd. För det södra området regleras högsta nockhöjd (10 och 7 meter) genom ett tillägg med en uppdaterad planbestämmelse samt genom kvarstående planbestämmelse i underliggande detaljplan. För det norra området regleras högsta nockhöjd (10 meter) genom ett tillägg med en uppdaterad planbestämmelse. Då områdena har fastighetsreglerats föreslås också prickmark i de östra delarna mot fastigheterna Joneberg 8 och 9 för att säkerställa förgårdsmark där bebyggelse inte får uppföras. Även placeringsbestämmelse (p), att huvudbyggnads gatufasad ska placeras högst fem meter från fastighetsgräns mot gata, samt utformningsbestämmelse (entréer), att entréer ska placeras mot gata, föreslås upphävas inom områdena. Utöver detta kvarstår gällande planbestämmelser.

Föreslagna åtgärder

Planändringen innefattar sammanfattat följande **tillägg till underliggande detaljplan:**

- Prickmark där byggnader inte får uppföras föreslås med en bredd på 6 meter till fastigheterna Joneberg 8 och 9.
- Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad utökas från 7 till 10 meter (gäller norra samt del av södra området).

Följande planbestämmelser **upphävs i underliggande detaljplan:**

Norra området och den västra delen av det södra området

- Högsta nockhöjd på 7 meter för huvudbyggnad (höjden regleras istället med ny bestämmelse om högsta nockhöjd på 10 meter för huvudbyggnad).
- Högsta byggnadshöjd på 4 meter för huvudbyggnad och 3 meter för sidobyggnad.
- Entréer ska placeras mot gata.
- p, att huvudbyggnads gatufasad ska placeras högst fem meter från fastighetsgräns mot gata.

Östra delen av det södra området

- Byggnadshöjd på 4 meter för huvudbyggnad och 3 meter för sidobyggnad.
- Entréer ska placeras mot gata.
- p, att huvudbyggnads gatufasad ska placeras högst fem meter från fastighetsgräns mot gata.

Följande planbestämmelser för området **kvarstår i underliggande detaljplan** och prövas inte med denna planändring:

- Befintliga användnings- och egenskapsgränser i samma sträckning som planändringens detaljplanegräns.
- B, bostadsändamål.
- e₃, högst 1/3 av markytan får bebyggas.
- Dagvatten ska tas om hand på egen fastighet.
- Sidobyggnad ska underordna sig huvudbyggnad och övrig miljö.
- Största taklutning i grader är 45 grader.
- Högsta nockhöjd är 7 meter för huvudbyggnad och 5 meter för sidobyggnad (gäller enbart östra delen i det södra området).
- Markförändrande åtgärder kräver marklov.
- Genomförandetiden är 15 år efter det datum planen vunnit laga kraft (laga kraft vunen 2012-07-17).

Administrativa bestämmelser

Planändringens genomförandetid föreslås sluta 2027-07-17, samma tid som för den underliggande detaljplan för Joneberg 1.

KONSEKVENSER

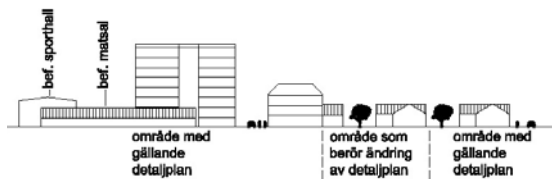
Genom planändringen skapas förutsättningar för högre bebyggelse inom områdena.

För norra området och den västra delen av det södra området möjliggörs för 3 meter högre bebyggelse med en nockhöjd (högsta delen på byggnadens takkonstruktion) på totalt 10 meter. Då byggnadshöjden upphävs kan fasadens höjd öka med ca 6 meter om byggnaden konstrueras med ett platt tak.

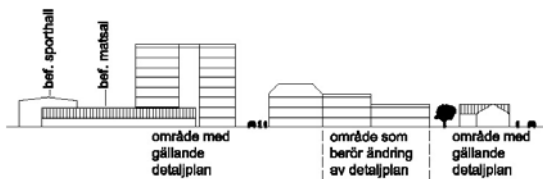
För den östra delen av det södra området kvarstår bebyggelsen totala nockhöjd på 7 meter. Då byggnadshöjden upphävs kan fasadens höjd öka med ca 3 meter om byggnaden konstrueras med ett platt tak.

Möjliga konsekvenser av planändringen är illustrerad genom sektioner från Krabbegatan och Backgatan nedan.

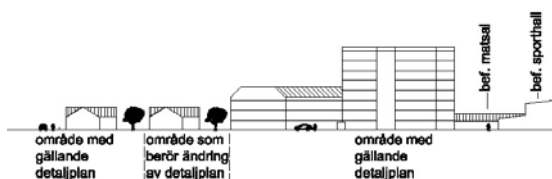
**IDAG, MÖJLIGHETER MED
GÄLLANDE DETALJPLAN**
(vy parallell med Krabbegatan mot norr)



**MÖJLIGHETER MED ÄNDRING
AV DETALJPLANEN**
(vy, parallell med Krabbegatan mot norr)



**IDAG, MÖJLIGHETER MED
GÄLLANDE DETALJPLAN**
(vy parallell med Backgatan mot söder)



**MÖJLIGHETER MED ÄNDRING
AV DETALJPLANEN**
(vy parallell med Backgatan mot söder)



Sektionerna visar möjliga konsekvenser om planändring genomförs relativt fullt ut. För att sätta planändringen i relation är även konsekvenser från underliggande detaljplan illustrerad. Sektionerna till vänster visar möjligheterna med underliggande detaljplan som gäller idag. Sektionerna till höger visar möjliga konsekvenser om planändring genomförs fullt ut. De övre sektionerna är från Krabbegatan i söder med vy norrut, de undre sektionerna är från Backgatan i norr med vy söderut. Områdena som berörs av planändringen är markerad i sektionerna mellan två streckade linjer. Sektionerna är endast schematiskt ritade för att studera möjliga höjder på bebyggelsen. De syftar inte till att visa utformning av framtida exploateringar och har inte tagit hänsyn till mindre nivåskillnader i kvarteret.

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Vid den behovsbedömning som utförts har följande ställningstagande gjorts:

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planändringen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförande av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Mark, luft och vatten

Luftföroreningar

Regeringen har fastställt miljö kvalitetsnormer för utomhusluft för kvävedioxid, svaveldioxid och bly. Om normerna överskrids skall kommunen upprätta ett åtgärdsprogram för att nå normen. Inom Simrishamns kommun har inga mätningar av luftföroreningar gjorts.

Planändringen som möjliggör för en något högre bebyggelse inom del av befintligt planlagt område för bostadsändamål bedöms inte innebära ändrade nivåer för befintlig bebyggelse.

Hälsa och säkerhet

Vägtrafikbuller

Följande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.

bostäder, vård- och undervisningslokaler

ekvivalentnivå	ute	frifältsvärde	55 dBA
	inne		30 dBA
maxnivå	ute	frifältsvärde	70 dBA (vid uteplats)
	inne		45 dBA (nattetid)

Planändringen ligger inom ett befintligt planlagt område för bostadsändamål. Ett genomförande av planändringen bedöms inte medföra någon direkt förändring avseende konsekvenser gentemot gällande detaljplan. Nivåerna bedöms inte överskridas.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Planändringen bedöms inte ha några negativa effekter på den biologiska mångfalden eller naturmiljön och ett genomförande av planändringen bedöms inte medföra någon direkt förändring avseende konsekvenser gentemot gällande detaljplan. Varken planändringen eller gällande detaljplan innehåller naturmark inom områdena. Gällande planbestämmelse är att högst 1/3 av markytan får exploateras, vilket ger förutsättningar för fastighetsägaren att använda del av kvartersmarken för plantering. Denna bestämmelse kvarstår med planändringen.

Kulturmiljö

Planändringen som endast innebär en något högre bebyggelse för del av området än gällande detaljplan bedöms inte ha några negativa effekter på kulturmiljön. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Sociala konsekvenser

Planändringen bedöms inte medföra några särskilda sociala konsekvenser då områdena berör befintligt detaljplanerad kvartersmark utan särskilt tillträde för allmänheten. Ändringen berör heller inte utnyttjandegraden i områdena.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planändringen har hänsyn till barns intressen, behov och situation tagits i enlighet med barnkonventionen.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planändringen har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 8 kap 9 § PBL (2010:900) (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning och byggnämnan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Antagande under vår 2013.

Genomförandetid

Planändringens genomförandetid föreslås sluta 2027-07-17 för att uppnå samma genomförandetid som för underliggande detaljplan, Joneberg 1, som har 15 års genomförandetid från det datum (2012-07-17) planen vann laga kraft.

Ansvarsfördelning

Exploatorer samt fastighetsägare ansvarar för iordningsställande av kvartersmarken inom sin fastighet.

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal behövs för denna planändring.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning behövs för genomförandet av denna planändring.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Inga servitut eller gemensamhetsanläggningar behöver bildas för genomförandet av denna planändring.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Simrishamns kommun svarar för plankostnader. Plankostnaderna tas ut i samband med bygglov.

MEDVERKANDE

Ändringen av detaljplanen har tagits fram av undertecknad, därutöver har följande tjänstemän på samhällsbyggnadsförvaltningen deltagit i planarbetet:

Mikael Ferngård, lantm.ingenjör, Karl Gustavson, Marie-Louise Svensson, Niklas Hedberg, bygglovshandläggare, Eva Ferlinger, planarkitekt, Malin Alm, planerings- och exploateringsingenjör samt Ingvar Bengtsson, samhällsbyggnadschef.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Planenheten

Joel Hedin
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Ändring av detaljplan för Joneberg 7 och 10 (del av), Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ändring av detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens (2010:900) regler som enkelt planförfarande. Förslag till ändring av detaljplan för Joneberg 7 och 10 (del av), Simrishamn, har varit utställd under tiden 19 mars 2013 – 4 april 2013. Planförslaget har skickats på remiss till kommunala förvaltningar, sakägare samt myndigheter. Under samråds- och granskningskedet har 4 yttranden inkommit.

Följande har godkänt förslaget/ inget att erinra:

Länsstyrelsen (13-03-26)

Socialförvaltningen (13-03-18)

Kultur- och fritidsnämnden (13-03-21)

Följande har lämnat synpunkter på förslaget:

Länsstyrelsen (13-03-26, yttrandet i sin helhet finns bifogad till denna handling): Länsstyrelsen bedömer att den aktuella ändringen inte ändrar detaljplanen i den utsträckning att några riksintressen som Länsstyrelsen har att bevaka påverkas. Länsstyrelsen har därför inga synpunkter på ändringarna.

Kommentar: -

Sydöstra Skånes Räddningstjänst (13-04-08): Framför att verksamheten är acceptabel ur risksynpunkt. Brandvatten bör finnas tillgängligt i området enligt VAV-norm P32. Detta avser såväl avstånd till brandpost som kapacitet. Tillfartsvägar bör utformas så att avståndet är max 50 meter för uppställningsplats av tunga fordon. Brandskyddsdocumentation ska upprättas enligt BBR 2012.

Kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen delar Sydöstra Skånes Räddningstjänsts synpunkter. Aktuell planändring berör befintlig planlagd kvartersmark och innebär enbart en ändring av bebyggelsens höjd och en begränsning av byggrätten. Synpunkterna regleras därmed inte med detaljplanen som instrument utan bör beaktas i samband med projektering.

Sammanfattning och kvarstående synpunkter

Inga revideringar har gjorts. Inga sakägare bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Ställningstagande

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser i en samlad bedömning att ändringen av detaljplanen har tagit erforderlig hänsyn till inkomna yttranden och sammanvägt dessa i en helhetsbedömning mellan olika allmänna och enskilda intressen.

Simrishamn 2013-04-09

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Joel Hedin
Planarkitekt



2013-03-26

Dnr 402-7154-13
91-B-0282

Kontaktperson
Samhällsbyggnadsavdelningen
Tobias Röös
040-25 23 29
tobias.roos@lansstyrelsen.se

Samhällsförvaltningen/Planenheten
Simrishamns kommun
272 80 SIMRISHAMN

Samråd om ändring av detaljplan för del av Joneberg 7 och 10 i Simrishamn, Simrishamns kommun – Dnr 2013/48

Redogörelse för ärendet

Syftet med planläggningen är att pröva placerings- och utformningsbestämmelser i gällande detaljplan för att kunna möjliggöra en utökad byggnadshöjd. Gällande detaljplan antogs 2012-07-17. Genomförandetiden för den delen av detaljplanen som ändringen avser anpassas till genomförandetiden för gällande detaljplan.

Länsstyrelsen bedömer att den aktuella ändringen inte ändrar detaljplanen i den utsträckningen att några intressen som Länsstyrelsen har att bevaka påverkas. Länsstyrelsen har därför inga synpunkter på ändringarna.

Detta yttrande har beslutats av plansamordnare Karin Kallioniemi. I handläggningen har även deltagit planhandläggare Tobias Röös, föredragande.


Karin Kallioniemi


Tobias Röös



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Joel Hedin

2013-03-01

2013/48

Ändring av detaljplan för Joneberg 7 och 10 (del av), Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

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

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

JONEBERG 7	SIMRISHAMNS KOMMUN	
	272 80 SIMRISHAMN	
JONEBERG 10	SE JONEBERG 7	

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

HANTVERKAREN 11	AB N.ESBJÖRNSSON	
	BOX 7	
	277 21 KIVIK	
JONEBERG 1	SE JONEBERG 7	
JONEBERG 4	SE JONEBERG 7	
JONEBERG 5	SE JONEBERG 7	
JONEBERG 6	SE JONEBERG 7	
JONEBERG 7	SE JONEBERG 7	
JONEBERG 8	SE JONEBERG 7	
JONEBERG 9	SE JONEBERG 7	
JONEBERG 10	SE JONEBERG 7	
MÅSEN 16	MÅNSSON,EVA BIRGITTA ELISABET BORGARHEIMVEIEN I 1408 KRÅKSTAD Norge	

NORNAN 1	HÖRBERGER,JOHAN OCH ULRIKA PARKGATAN 15 272 34 SIMRISHAMN
NORNAN 11	MÖLLER,ANN OCH PER KRABBEGATAN 18 272 35 SIMRISHAMN
UGGLAN 16	OLSSON,BENGT AXEL STEFAN FYHNS VÄG 5 272 37 SIMRISHAMN
UGGLAN 17	NAGY,KERSTIN MAJ-BRITT OCH LAJOS BETGATAN 176 272 39 SIMRISHAMN
UGGLAN 18	NILSSON,PATRIK GRANQUIST,LOUISE KRABBEGATAN 19 272 35 SIMRISHAMN
UGGLAN 19	ISFELT,MARIANNE JONEBERGSVÄGEN 13 272 34 SIMRISHAMN
VERKSTADEN 2	SE JONEBERG 7
SIMRISHAMN 2:1	SE JONEBERG 7
SIMRISHAMN 2:24	SE JONEBERG 7

Uppgifterna är hämtade från TEFAT/FIR fastighetsinformation

Joel Hedin
planarkitekt