

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Kvarnby 15:47 m fl, Simrishamns kommun
Kristianstads län.

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör plankarta med planbestämmelser, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE

Avsikten med planen är att reglera tillfarts- och parkeringsförhållanden på allmän platsmark för att därmed också kunna genomföra begärd fastighetsreglering.

Planen avser också ge riktlinjer för utformningen av allmänplats.

Planen syftar därutöver till att säkerställa den fördjupade översiktsplanens intentioner beträffande den kulturhistoriskt värdefulla miljön i befintlig och ny bebyggelse.

Planen medger uppförandet av tre nya bostadshus längs Aslaregården.

PLANDATA

Planområdet

Planområdet, som är beläget i centrala Skillinge, omfattar fd kv Oktanten, fd kv Apeln och del av fd kv Fullriggaren samt parkområdet längs Killebacksgatans övre del.

Markförhållanden

Marken är i huvudsak i privat ägo. Mark för allmän plats är i kommunal ägo respektive samfälld mark.

För genomförande av planen kan behov uppstå av att upprätta fastighetsplan.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Gällande planer mm

Planområdet omfattas helt eller delvis av följande fastställda planer:

Fördjupad översiktsplan över Skillingeområdet 1990-03-26 där hela planområdet faller inom gräns för riksintresse för kulturminnesvård enligt 2 kap 6 § NRL.
Detaljplan för Skillinge municipalsamhälle 1937-11-19.
Detaljplan kv Apeln mfl 1966-03-29.

Detaljplan centrala delarna av Skillinge 1974-04-05.
Riktlinjer för utformning av takkupor mm. Antagna av byggnads-
nämnden 1985-01-14 (§ 18)

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 1989-08-16 (§ 726) uppdragit åt fastighetskontoret att diskutera lämplig planändring och reglering av fastigheterna med stadsarkitektkontoret och berörda markägare för planområdets norra del. 1991-12-09 (§ 621) har stadsarkitekten redovisat en planskiss över detta för byggnadsnämnden.

I den fördjupade översiktsplanen för Skillingeområdet anges att erforderliga bevarandebestämmelser och riktlinjer bör sammanställas i detaljplan eller områdesbestämmelser.

Bebyggelse

De centrala delarna av Skillinge har en bebyggelse och en bebyggelsestruktur av stort kulturhistoriskt och miljömässigt värde.

Planområdets östra del omfattar det gamla fiskelägets avgränsning mot landsbygden. Denna stengårdsgård, Aslaregården, är delvis bevarad i området. I denna del är också bebyggelsen, i huvudsak bestående av 1800-talshus i lokal tradition, ordnad längs det oregelbundet framvuxna gatunätet.

Planområdets västra del består av friliggande bostadshus och mindre uthus från i huvudsak 1900-talets förra hälft tidstypiskt ordnade längs Tullgatan.

Teknisk försörjning

Samtliga bebyggda fastigheter inom planområdet med undantag för Kvarnby 15:180 kan nås via allmän gata.

Bebyggelsen är ansluten till kommunalt vattennät samt till kommunalt spill- och dagvattennät.

Brandpost finns där Kapellsträddet mynnar i Aslaregården.

Elförsörjning sker genom Sydkrafts försorg.

Grundförhållanden

Radonundersökning fordras i samband med nybyggnad.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns men en arkeologisk utredning bör föregå eventuella exploateringar.

DETALJPLANENS UTFORMNING

Befintlig bebyggelse

Detaljplanens utformning följer den befintliga bebyggelsen vad gäller placering, hushöjd, våningsantal och taklutningar. Bebyggelsen betecknas med "q" vilket innebär att områdets och

byggnadernas karaktär ej får förvanskas vid ombyggnad eller annan ändring.

Detaljplanen innehåller bestämmelse om var nya takkupor eller takfönster får placeras för fastigheterna Kvarnby 15:16, 15:44, 15:49, 15:129-131, 15:180 samt 150:19-21. Bestämmelserna följer av Byggnadsnämnden 1985 antagna riktlinjer angående takkupor med mera.

Två uthus på fastigheterna Kvarnby 15:47 respektive 15:108 ligger enligt planen på gatumark eller mark som ej får bebyggas och skall rivras vid planens genomförande.

Nybebyggelse

De tre nya husen som enligt detaljplanen får uppföras längs Aslaregården skall utformas så att de är väl anpassade till omgivningens särart.

Därför skall för gamla Skillinge traditionella material och färger och traditionellt formspråk användas. Uthus kan vara i enklare utförande med fasader av exempelvis vitmålad puts eller rödmålad stående träpanel.

Den utvändiga gavelbredden på huvudbyggnaderna får vara högst 7,5 meter. Byggnaderna skall uppföras i ett plan med möjlighet att inreda vinden. Taken skall vara sadeltak med 38-45° lutning. På huvudbyggnad får högst två takkupor med största utvändiga bredd på vardera 1,4 meter utföras i endast en av takytorna. Takkupor skall ha takmaterialets färg. Husen skall uppföras längs förgårdsmark. På var tomt får en huvudbyggnad på högst 150 m² och uthus/ garage på sammanlagt högst 40 m² byggnadsarea uppföras. Garage skall placeras minst 6 meter indraget från gräns mot gata. Huvudbyggnad får endast inrymma en bostadslägenhet. Av illustrationskartan framgår hur husen kan placeras.

Nya bostadshus skall anslutas till kommunens nät för vatten och spillvattenavlopp. Dagvattenavledning skall ske till kommunens nät med fördröjning inom respektive tomt.

Grundundersökning och radonmätning skall göras i samband med kommande ansökningar om bygglov.

Basuppvärmning med fastbränsle är olämplig. Vid eldning med fastbränsle skall godkänd braskamin användas.

Några kända fornlämningar förekommer inte inom planområdet. I samband med grävnings- och schaktningsarbeten i området kan under mark dolda fornlämningar påträffas varför framtida markarbeten måste föregås av en arkeologisk utredning.

Tillfart till fastigheterna kan ske från Aslaregården, för Kvarnby 15:129 och 15:130 från norr och för Kvarnby 15:131 från söder.

Trafik

Samtliga gator och vägar inom planområdet har efter planens genomförande kommunen som huvudman.

Skyltning skall vara sparsam i omfång samt så placerad och utformad att stor hänsyn tas till områdets karaktär. Där så är möjligt väljes i första hand mindre skyltstorlekar.

Förbud mot körbar förbindelse har i planen markerats för fastigheten Kvarnby 15:150s nordöstra hörn mot Hobyvägen. Ny utfart kan ske till Torsgatan. Sådant förbud har även markerats vid fastigheterna Kvarnby 15:16, 150:108 samt 150:19.

Tobaksvägen utgör gång- och cykelväg. Aslaregärdet utgör i huvudsak gång- och cykelväg med angoringsmöjligheter för bil till berörda fastigheter. Genomfartstrafik förhindras med lämplig markutformning, vändplatser och vägbredd utformas i storlek med hänsyn till miljön och den ringa trafiken.

Fyra parkeringsplatser anordnas på allmän plats i fd kv Oktanten.

Trottoar anläggs längs Skolgatans norra sida och vidare mot Aslaregärdet med uppfartsmöjlighet för biluppställning på fastigheterna Kvarnby 150:19 och 150:20 efter föreslagen ombildning.

Vegetation

Planområdets bestånd av vuxna lövträd är av stor betydelse för miljöupplevelsen. En planbestämmelse med beteckningen "n" har införts innebärande att befintlig växtlighet skall bevaras så långt möjligt för att sedan ersättas med ny. Beteckningen visar också var ny växtlighet är särskilt önskvärd.

Vid utformandet av allmän plats skall trädplantering ske med exemplar av sådant stamomfång att en omedelbar miljöeffekt är möjlig. Vid all träd- och större buskplantering inom planområdet skall för området typiska arter väljas.

Allmänna platser

Parker och platsbildningar skall utformas i samspel med omgivningens karaktär. Därmed avses särskilt val och utformning av markbeläggningar, växtmaterial, belysning och skyltning.

Platsbildningen i fd kv Oktanten skall accentueras med ett stamträd som också dämpar intrycket av parkeringen.

Trädraden i parken längs Killebacksgatan skall kompletteras med nyplantering. Avgränsningen mot gatan bör förtydligas i markbehandlingen.

Övrigt

I tidigare planer finns i fd kv Apeln område betecknat med "u" avseende reservat för ledningsdragnig. Området utgår i detaljplanen.

Stadsarkitektkontoret i Simrishamn
15 juni 1992 rev. 4 december 1992

Michael Höög

Michael Höög
arkitekt

Bengt Celandér

Bengt Celandér
stadsarkitekt

G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G

Detaljplan för Kvarnby 15:47 mfl, Simrishamns kommun,
Kristianstads län.

ORGANISATION

Planarbetet bedrivs av stadsarkitektkontoret enligt Plan- och Bygglagens bestämmelser om normalt planförfarande.

Tidplan

Samråd/beslut om planarbete BN	juni 92
Samråd	juni/juli 92
Beslut BN	december 92
Utställning	januari 93
Beslut BN	februari 93
Beslut Kf	mars 93

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag då detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen skall vara huvudman för den allmänna platsmarken inom området.

De enskilda fastighetsägarna svarar för genomförandet av detaljplanen inom sina respektive fastigheter.

FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

På kommunens initiativ skall en reglering ske av fastighetsförhållanden i fd kv Oktanten och i fd kv Apelns nordvästra del. Denna reglering kan ske genom en fastighetsförrättning då detaljplanen vunnit laga kraft. Förändringen omfattar:

Kvarnby 15:16	Avstår allmän plats till Kvarnby 15:285 Erhåller förgårdsmark från Kvarnby 15:47
Kvarnby 15:47	Avstår allmän plats till Kvarnby 15:285 Avstår förgårdsmark till Kvarnby 15:16, Skillinge 13:3
Kvarnby 15:50	Utplånas. Till Kvarnby 15:285
Kvarnby 15:59	Avstår gatumark till Kvarnby 15:285 Erhåller förgårdsmark från Kvarnby 15:285
Kvarnby 15:108	Avstår allmän plats till Kvarnby 15:285
Kvarnby 15:129	Avstår allmän plats till Kvarnby 15:285
Kvarnby 15:179	Avstår allmän plats till Kvarnby 15:285.

Kvarnby 15:180 Ingen förändring.

Skillinge 13:3 Erhåller förgårdsmark från Kvarnby 15:47, 15:285.

Kvarnby 15:149 Avstår gatumark till Kvarnby 15:285.

Kvarnby 15:150 Avstår gatumark till Kvarnby 15:285.

Vidare föreslås en reglering i samband med anläggande av trottoar mm längs Skolgatan. Förändringen omfattar:

Kvarnby 150:19 Erhåller förgårdsmark från Kvarnby 15:285 samt samfälligheten af.

Kvarnby 150:20 Erhåller förgårdsmark från Kvarnby ~~15:285~~ samt samfälligheten af.

Samf. af Avstår mark till Kvarnby 150:19, 150:20.

Sammanfattningsvis för Kvarnby 15:285 :

Avstår mark till: Kvarnby 15:59, Skillinge 13:3, Kvarnby 150:19 och 150:20.

Erhåller mark från: Kvarnby 15:16, 15:47, 15:50, 15:59, 15:108, 15:129, 15:149, 15:150 och 15:179

EKONOMISKA FRÅGOR

Föreslagna fastighetsförändringar sker på kommunens initiativ. Kostnader för fastighetsbildning och inlösen av allmänplats/gatumark skall belasta kommunen. För från kommunen överlåten mark uttas sedvanlig ersättning.

Planavgift kommer ej att tas ut vid framtida ansökan om bygglov inom planområdet.

Nybebyggelse på fastigheterna Kvarnby 15:129 - 15:131 kommer att belastas med anläggningsavgift för VA respektive exploateringskostnader för gator.

Stadsarkitektkontoret i Simrishamn
15 juni 1992 rev. 4 december 1992

Michael Höög
Michael Höög
arkitekt

Bengt Celander
Bengt Celander
stadsarkitekt