

SIMRISHAMNS KOMMUN	
Kommunfullmäktige i Simrishamns kommun	
90. 08. 03.	
Diarier	313
1988.164	272 80 SIMRISHAMN

Kommunfullmäktige antog den 12 juni 1989 förslag till detaljplan för Viks Fiskeläge 1:16 m m i Vik, Simrishamns kommun.

Sedan Regeringsrätten beslutat om återställande av försutten tid och regeringen numera avgjort ärendet har kommunfullmäktiges antagande vunnit laga kraft den 14 juni 1990.

Tidigare (1989-07-26) utfärdat lagakraftbevis är ogiltigt.

Kerstin Fagerberg

Kopia till
Planenheten 2 ex
Lantmäterienheten
Fastighetsbildningsmyndigheten, Lantmäterikontoret
i Simrishamn, Box 153, 272 80 Simrishamn
Byggnadsnämnden i Simrishamns kommun, Box 54,
272 80 Simrishamn

EP

Detaljplan för

VIKS FISKELÄGE 1:16 m m
i Vik, Simrishavns kommun

P L A N B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Föreliggande detaljplaneförslag innefattar förutom denna planbeskrivning även:

plankarta med planbestämmelser
genomförandebeskrivning
grundkarta med fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Huvuddrag

Aktuellt detaljplaneförslag syftar dels till att möjliggöra byggnation av två enbostadshus på fastigheten Viks Fiskeläge 1:15 och dels till att tillskapa en större tomtplats kring befintlig byggnad på fastigheten Viks Fiskeläge 1:2.

PLANDATA

Lägesbeskrivning,
areal m m

Planområdet, som är beläget i Viks samhälles sydvästra del, begränsas i nordväst av Vikarevägen, i nordost av fastigheterna Viks Fiskeläge 1:19 och 1:1 i sydost av fastigheten Viks Fiskeläge 1:12 samt i sydväst av Iskalgatan Ängen. Planområdet, som upptar en areal av ca 2 000 kvm omfattar fastigheterna Viks Fiskeläge 1:2 och 1:16 samt del av 1:1 och är samtliga i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLL-
NINGSTAGANDEN

Detaljplaner

För södra delen av planområdet gäller en av länsstyrelsen 1949-11-26 fastställd byggnadsplan medan övrig del aldrig detaljplanlagts. I gällande plan är kvartersmarken utlagd för bostadsändamål, friliggande enbostadshus, i 1 1/2-plan.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutar 1987-12-14, § 543, med anledning av från fastighetsägaren till Viks Fiskeläge 1:16 ingiven förhandsförfrågan om delning av fastigheten för byggnation, att om fastigheten, förutom redan detaljplanlagd del, önskas utnyttjas på annat sätt måste detta prövas genom detaljplanläggning.

FÖRUTSÄTTNINGAR

OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, vegetation

Marken inom området, som är belägen på marknivån ca + 18 m, är förhållandevis plan med undantag av dess norra del, där marken sluttar nämligen brant ner mot Vikarevägen. I området befintlig vegetation är belägen delvis i gränsen mellan fastig

heterna Viks Fiskeläge 1:2 och 1:16 och dels inom den s. s. nämndas nordvästra respektive sydöstra delar.

Geotekniska förhållanden	Området har inte varit föremål för någon översiktlig geoteknisk undersökning. I stort kan dock områdets grundförutsättningar antas vara goda ur bärighets- och stabilitetssynpunkt. I samband med tillämnad bebyggelses val av grundläggningssätt får områdets grundförhållanden närmare klargöras.
Fornlämning	Någon uppgift om registrerad fornlämning inom området finns inte.
Bebyggelseområden Bostäder	I nu föreliggande förslag föreslås kvartersmarken för bostäder även omfatta den norra delen av fastigheten Viks Fiskeläge 1:16 så att två tomplatser för friliggande enbostadshus kan tillskapas. Föreslaget område för bostäder omfattar en areal av drygt 1.500 m ² . Med hänsyn till dels föreslagna tomplatsers relativa små tomtebredder och dels till befintlig bebyggelses utformning i Vik i allmänhet, med små husbredder och hög takresning, föreslås särskilda utformningsbestämmelser för reglering av tillämnad bebyggelses husbredd och föreskriven takresning. Vidare föreslås högsta byggnadshöjd i meter sänkas från 5,6 m till 4,0 m för att ytterligare förstärka tillämnad bebyggelses anpassning till i Viks samhälle karaktäristisk äldre bebyggelse. För begränsning av bebyggelsens exploateringsgrad föreslås tillåten bruttoarea inte få överstiga 200 kvm per fastighet. I övrigt föreslås ingen förändring av gällande plans byggrätt för 1 1/2-plans enbostadshus. Av till beskrivningen hörande illustrationsskiss (Bil 1) redovisas en möjlig utformning och disposition av området.
Övrig bebyggelse	För fastigheten Viks Fiskeläge 1:2, som används som samlingslokal av frikyrklig förening, föreslås kvartersmark för samlingslokal och tillsynsbostad utläggas. Med hänsyn till fastighetens ringa storlek föreslås del av fastigheten Viks Fiskeläge 1:16 norra del läggas till densamma så att även en viss tomtfria tillskapas kring byggnaden. Även mot lokalgatan Ängen föreslås en mindre justering av kvartersgränsen så att densamma i princip ansluter till körbanekant.
Friytor	Utrymme för lek avses tillgodoses inom egen tomtfria.
Vägar och trafik	Någon vägmark innefattas inte i planområdet. Tillfart till tillämnad enbostadshusbebyggelse inom Viks Fiskeläge 1:16 avses ske från lokalgatan Ängen. Tillfart till fastigheten Viks Fiskeläge 1:2 sker idag från Vikarevägen men kan genom nu föreslaget tomtmarkstillskott och viss urschaktning, även den ske från lokalgatan Ängen.

- Parkering Erforderligt bilplatsbehov avses vad gäller enbostadshusbebyggelsen helt tillgodoses på egen tomtmark.
- För samlingslokaltomtens vidkommande innebär föreliggande förslag, förutom att tillfart medges från lokalgatan, även att fyra parkeringsplatser kan iordningställas på egen tomtmark. Vid dubbelparkering kan sammanlagt ca 8-10 fordon inrymmas inom området.
- Störningar För att undvika sanitär olägenhet i området skall eventuella braskaminer, eller liknande anordningar för sekundär uppvärmning, som installeras vara miljötestade och godkända.
- Teknisk försörjning
Vatten och avlopp Tillämnad bebyggelse avses anslutas till befintligt kommunalt VA-nät i Ängen.
- Värme För bebyggelsens uppvärmning bör vattenburet lågtempererat system eftersträvas.
- El För eldistributionen i området svarar Sydkraft AB.
- Administrativa
frågor
Genomförandetid För inom planområdet medgiven exploatering föreslås en genomförandetid t o m 1995-06-30 medges. För frågor som rör själva genomförandet hänvisas till genomförandebeskrivningen.
- Huvudmannaskap Kommunen är inte huvudman för till planområdet angränsande allmän platsmark utan detta ansvarar Viks Fiskeläges vägförening för.
- Övrigt För bebyggelsens detaljreglering föreslås särskilda planbestämmelser enligt redovisning på plankartan.

Åhus 1989-04-07



Stefan Strömbäck
planingenjör

Byggnadsnämnden beslutar 1989-06-12 i samband med planförslaget antagande att redaktionellt revidera utnyttjandegraden för kvartersmarken för bostäder såtillvida att högst 200 kvm bruttoarea per fastighet medges.

Detaljplan för

VIKS FISKELÄGE 1:16 m m
i Vik, Simrishamns kommun

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

ORGANISATORISKA

FRÅGOR

Tidplan

För nu aktuellt detaljplaneförslag, som föreslås handläggas som enkelt planförfarande har, under förutsättning av att inga tidsfördröjande händelser inträffar, följande tidplan skisserats:

godkännande för samråd	Bn nov 1988
underrättelse/samråd	apr 1989
antagande	Bn maj 1989
laga kraft	jun 1989

Genomförandetid

Med hänsyn till exploateringens ringa omfattning föreslås en genomförandetid t o m 1995-06-30 medges.

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap

För inom planområdet aktuell exploatering svarar respektive byggherre. Huvudman för den utanför planområdet belägna allmänna platsmarken är Viks Fiskeläges vägförening.

Avtal

Mellan fastighetsägarna till Viks Fiskeläge 1:1, 1:2 och 1:16 avses särskilda avtal om reglering av mark träffas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA

FRÅGOR

Fastighetsbildning

För genomförandet av aktuellt detaljplaneförslag erfordras viss marköverlåtelse samt ny fastighetsbildning. Av fastigheten Viks Fiskeläge 1:16 överlåtes ca 150 m² till Viks Fiskeläge 1:2 samtidigt överlåtes av fastigheten Viks Fiskeläge 1:1 ca 40 m² till Viks Fiskeläge 1:2 respektive ca 10 m² till Viks Fiskeläge 1:16.

Fastighetsplan

Området, som tidigare inte tomtindelats, avses inte heller nu bli föremål för ny fastighetsplan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

För kostnader för genomförande av aktuellt detaljplaneförslag svarar respektive fastighetsägare. Kostnader för erforderlig fastighetsbildning bedöms för berörda fastigheter uppgå till ca 15.000-20.000 kr. Kostnader för VA- och elanläggningar förutsätts täckas genom avgiftsuttag enligt gällande taxor. Kostnader för detaljplan svarar exploitören av Viks Fiskeläge 1:16 för.

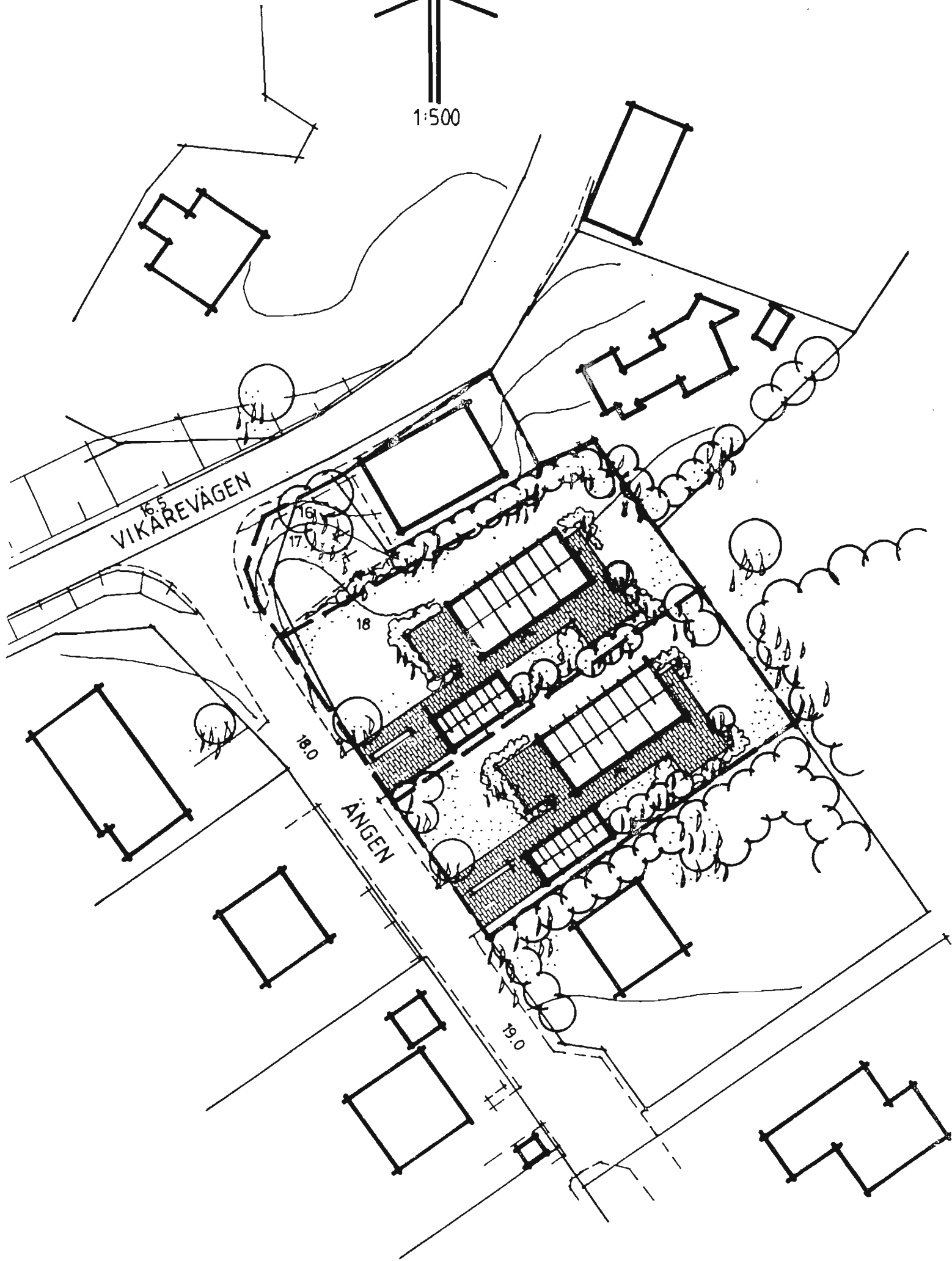
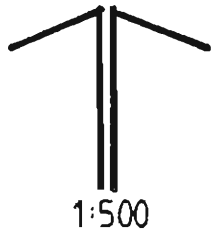
TEKNISKA FRÅGOR

Förbindelsepunkter för VA och el erhålles i lokalgatan Ängen. För närmare klargörande av förutsättningarna för tillämnad bebyggelses anslutning till kommunens VA-nät respektive Sydkraft AB:s elnät skall samråd ske med gatukontoret och Sydkraft AB:s energiområde i Tomelilla.

Åhus 1989-04-07



Stefan Strömbäck
planingenjör



LÄNSSTYRELSEN

Kristianstads län
Planeringsavdelningen
Planenheten

BESLUT
LAGAKRAFTBEVIS
1989-07-26

Dnr 2002-117-89

Byggnadsnämnden i Simrishamns kommun
Box 54
272 80 SIMRISHAMN

Beslut angående prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen

Kommunfullmäktige antog den 12 juni 1989 förslag till detaljplan för Viks Fiskeläge 1:16 m m i Vik, Simrishamns kommun.

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

Enligt 13 kap 4 § plan- och bygglagen får detta beslut inte överklagas.

Laga kraft

Då kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen har beslutet vunnit laga kraft den 14 juli 1989.

Stig-Arne Andersson
Stig-Arne Andersson

Kopia till
Planenheten 2 ex
Lantmäterienheten
Fastighetsbildningsmyndigheten, Lantmäterikontoret i Simrishamn,
Box 153, 272 24 Simrishamn
Kommunstyrelsen, Box 54, 272 80 Simrishamn
Kommunfullmäktige, Box 54, 272 80 Simrishamn

Gäller ej

EB

Detaljplan för

VIKS FISKELÄGE 1:16 m m
i Vik, Simrishamns kommun

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅD

Vid upprättandet av rubricerat detaljplaneförslag, har samråd ägt rum med Länsstyrelsen, Sydkraft AB, Televerket och berörda fastighetsägare enligt upprättad fastighetsförteckning.

Inbjudan till samråd med tillhörande samrådshandlingar har skett med rekommenderat brev med mottagningsbevis. Av inbjudan framgår att uteblivet yttrande tolkas som godkännande av planförslaget. Samtliga berörda sakägare har mottagit och kvitterat inbjudan.

Yttranden utan erinran har ingivits av Länsstyrelsen 1988-11-28, Sydkraft AB 1988-12-06 och Televerket 1988-12-09.

Britten Lundh och Laila Jansson, ägare till fastigheten Viks Fiskeläge 1:19, refererar i yttrande 1988-12-11 till samtal med stadsarkitekten B. Hansson, vid vilket framfördes vår förvåning över att ha blivit inbjudna till samråd i ett privatbrev från en planingenjör Stefan Strömbäck utan avsändaradress och med begäran om svar till ägaren av 1:16, Bengt Carlsson.

Stadsarkitekten upplyste om att ärendet ej delegerats till dessa privatpersoner och att de givetvis ej kunde infordra svar till den 14 december, långt mindre hade rätt att "tolka uteblivet yttrande som godkännande av planförslaget".

Vi skulle således ej tolka det hela som en "lokal Carlssonaffär" med privatagenter utsedda av myndighet, utan som ett försök av dessa privatpersoner att verka myndighet och förleda oss okunniga att medverka till ett färdigt material att framlägga för byggnadsnämnden.

Således befriade från kravet att bevara i tid till Carlsson ber vi ändå för säkerhets skull här att få framföra synpunkter och att ifrågasätta Stefan Strömbäcks förslag till detaljplan för Viks Fiskeläge 1:16.

Vi ifrågasätter exploateringsgraden på fastigheten 1:16 om den nye ägaren tillåts klämma in två stora hus på denna tomt.

Avståndet på ritning 8801:1, 88-10-12, "förslaget", mellan befintligt missionshus och ny-byggnadsgränsen verkar att uppgå till högst 6 meter mot normalt 9.

Vi ifrågasätter att ett andra plan med fönster mot 1:12 eller 1:19 beviljas fastighet.

Framförallt vänder vi oss mot att det nya detaljplaneförslaget ej löser vårt problem med tillfart till Vik 1:19. Vi eller förre ägaren till 1:19, vår fader, har av hävd sedan 1955 kunnat nå tomten med bil från detta håll. Denna möjlighet försvinner om en byggnadstomt omvandlas till två av spekulativa exploateringsskäl.

Vår tomt gränsar i norr till stora vägen med ett mycket kraftigt stup, som omöjliggör tillträde med bil från detta håll. Ingen trottoar finns under stupet och parkeringsförbud råder. Vi har tidigare av trafiksäkerhetsskäl blivit nekade till utschaktning och av kommunen blivit hänvisade att ordna tillträde från södra sidan.

Därför har vi varit i kontakt med tre olika ägare till 1:16 i hopp om att få köpa en "brandgate" längs missionshusets baksida med parkeringsplatser närmast vår tomt. Trots löfte från samtliga har vi dock aldrig fått köpa till den mark som fordras för bil-tillträde och uppställning av två familjers och besökares fordon. Nuvarande ägare tog tillbaka sitt löfte om försäljning av en bit mark angeende som skäl att han blivit arg för att vi gaddat ihop oss med missionshusets representanter mot honom. Dels var detta fel - vi har inte haft några kontakter alls med missionshusfolket hittills, dels förstår vi nu varför inte längre löftet passar att hållas: att ändra till två hus på tomten ger visserligen ej bättre trivsel, miljö eller trafiksäkerhet men ekonomi för spekulationsbyggaren.

Vi föreslår en servitutsväg mellan 1:2 och 1:16 med vändplats närmast vår tomt och med tillfartsmöjligheter till både 1:2 och 1:19 för att på detta sätt för båda tomterna få in- och utfarter så trafiksäkra som vi och kommunen tidigare önskat och arbetat för.

Vi ber också att få påminna om ett brev från Britton Lundh till Byggnadsnämnden av den 12 oktober 1988, vilket nu även bifogas kopia av.

Med anledning av en eventuell planändring i Vik angående tomten 1:16 uppstår en fråga.

Hur ska tillfarten till tomt 1:19 (1:4) kunna lösas på bästa sätt. Tomten 1:16 har i över 30 år använts som tillfart till fastighet 1:19 (1:4). På grund av P-förbud på Vikarevägen är åtkomligheten mycket begränsad, dessutom är där backe samt kurva. Samtliga fastigheter i "backen" utom 1:19 (1:4) samt fastigheten nedanför denna har tillfarter från baksidan av sina tomter. Vid en eventuellt kommande ny plan för området vore det önskvärt att dessa synpunkter beaktas.

Vad beträffar handläggningen av aktuellt detaljplaneförslag så hänvisas till byggnadsnämndens beslut 1987-12-14, § 543, vari hela fastighetens utnyttjande förutsätts prövas genom detaljplanläggning på sökandens bekostnad, och 1988-11-14, § 424, vari byggnadsnämnden medger att samråd får ske med utgångspunkt från föreliggande planförslag upprättat i enlighet med först nämnda beslut. Länsstyrelsen har heller inte haft något att erinra mot det sätt på vilket samrådet skett i aktuellt detaljplaneärende.

Vad beträffar exploateringsgraden på tillämnad bebyggelse så medger planförslaget en högsta bruttoarea av 220 kvm per fastighet vilket inte kan anses vara särskilt hög exploatering för ifrågavarande typ av bebyggelse. För i området gällande detaljplan från 1949 saknas för övrigt någon som helst begränsning av ingående fastigheters utnyttjandegrad.

Vad gäller utformningen av eventuell tillkommande bebyggelse så föreslås denna minskas med avseende på gällande plans tillåtna byggnadshöjd på 5,6 m till 4,0 m samtidigt som tillämnad bebyggelses husbredder begränsas till högst 7,0 m. Av exploatören tillämnad bebyggelse (huvudbyggnad) om ca 100 kvm byggnadsarea och med 1½-plans takresning kan därför inte uppfattas som att två stora hus tillåts klämmas in på tomterna.

I planförslaget redovisat byggnadsavstånd mellan befintligt missionshus och tillämnad bebyggelse varierar från som minst 6,5 m till som mest 7,5 m beroende på byggnadernas olika orientering. Något generellt krav på visst bestämt minsta avstånd mellan byggnader finns inte utan bestäms av andra faktorer som exempelvis brandskyddskravet enligt SBN 1980.

Vad gäller klagandens ifrågasättande av att ett andra plan med fönster mot fastigheterna Viks Fiskeläge 1:12 och 1:19 beviljas ny fastighet så är detta vad beträffar tillåten byggnadshöjd och antal våningar helt i överensstämmelse med gällande plans tillåtna $1\frac{1}{2}$ -plan. Vad beträffar tillämnad bebyggelses fönstersättning så regleras denna inte i plan utan får studeras i samband med kommande bygglovsprövning. Med hänsyn till avstånden till intilliggande bebyggelse och till fastighetsgränser belägen vegetation torde farhågor för eventuell störning på grund av insyn få anses överdrivna.

Mot klagandens invändning mot att nu aktuellt detaljplaneförslag inte löser deras tillfart med bil hänvisas till byggnadsnämndens beslut 1988-11-14, att tillfartsväg till Viks Fiskeläge 1:19 inte kan ordnas på det sätt klaganden föreslår. Byggnadsnämnden anser i stället att tillfart och parkering till Viks Fiskeläge 1:19 får ordnas från Vikarevägen genom utschaktning på den egna tomt. Planförfattaren delar helt byggnadsnämndens uppfattning i frågan.

Med hänvisning till vad ovan anförts föreslås ingiven skrivelse inte föranleda vidare åtgärder.

EFS Missionsförening i Vik, ägare till fastigheten Viks Fiskeläge 1:2, vidhåller i yttrande 1988-11-27 tidigare lämnade synpunkter 1988-10-19 vari bl a uttalas att fastigheten Viks Fiskeläge 1:2 tillhör EFS Missionsförening i Vik. Den används som samlingslokal mm, inte bara av EFS, utan också av bl a Viks vägförening och Svenska kyrkan (Rörums församling, regelbundna gudstjänster). Den är ortens enda samlingslokal. Men tomtarean är endast 209 kvm och det behövs utrymme för parkering. På den angränsande vägen är parkering förbjuden och lokalgatan Ängen bör inte heller användas för parkering.

Den lämpligaste planutformningen vore därför att skapa ett område för samlingslokaler: Viks Fiskeläge 1:2 (snävt avgränsad mot allmänna vägen) jämte den del av Viks Fiskeläge 1:16 som inte omfattas av nuvarande byggnadsplan. Det behövs ingen byggrätt utöver vad nuvarande byggnad på 1:2 omfattar.

En tänkbar kompromiss kan vara att fördela den nu ej detaljplanlagda delen av 1:16 så, att en del kommer att ingå i område för samlingslokaler och resten i ett något utökat område för bostadsändamål. Skiss till en sådan fördelning bifogas. Gränsen mellan områdena bör dragas minst 7-8 meter från den befintliga byggnaden på 1:2 och byggrätten för bostadsändamål bör placeras så att den byggnaden inte skuggas.

En eventuell detaljplan för området bör också lösa

problemet med utfartsväg för bostadsfastigheten Viks Fiskeläga 1:19. Förslagsvis sker detta genom att utrymmet upplåts för gemensamhetsanläggning, marksamfällighet eller upplåts med servitut så att det blir en gemensam köryta.

Tänkt bebyggelse skulle menligt påverka ute- och inommiljön genom sin närhet till missionshuset. Men även husets egenvärde skulle markant försämrast.

Den topografiska höjdskillnaden gör det mycket kostbart att göra p-plats enligt planförfattaren. Dessutom är vi övertygade om att vägverket aldrig ger sitt medgivande till utfart mot Vikarevägen. Utfart mot Ängen enligt planförfattaren är i dess nuvarande tappning också olämplig. Kostnaden ställd mot vinsten (1-3 platser) är helt orealistiska. Missionshusets samlingslokal kan i dag bereda 60 sittplatser. Behovet av p-platser blir då minst 10 st.

EFS kan på inget sätt godkänna tänkt detaljplan för aktuellt område. Dels genom bostadsdelens placering (bl a skuggning och övriga miljöeffekter), dels genom fastighetens värdeminskning och dels genom att p-platsfrågan inte löses på ett tillfredsställande sätt. Dessutom borde det finnas tomtfria även för missionshusets vidkommande.

Med hänvisning till byggnadsnämndens uttalande 1988-11-14, § 424, i samband med planförslagets godkännande för samråd, vari byggnadsnämnden anser att en tillfartsväg till Viks Fiskeläga 1:19 inte kan ordnas i det föreslagna läget med hänsyn till rådande terrängförhållanden samt att antalet möjliga parkeringsplatser på den utökade missionshustomten inte blir fler än ursprungsförslaget med hänsyn till erforderliga slänter torde anförda synpunkter från 1988-10-13 få anses bemötta.

Vad beträffar farhågorna för tillämnad bebyggelses menliga påverkan på missionshusets ute- och inommiljö mm så torde dessa anses överdrivna. I planförslaget redovisat byggrättsavstånd mellan missionshuset och tillämnad bebyggelse har ett medelavstånd av ca 7 m (4,5 m förgårdsmark) vilket inte kan anses vara något oacceptabelt litet avstånd mellan byggnader jämfört med befintlig bebyggelse i Vik i övrigt. Påverkan på ute- och inommiljön torde vidare vara försumbar med hänsyn till i fastighetsgräns befintlig vegetation och till nivåskillnaderna mellan fastigheterna i övrigt.

Att placera ny bebyggelse så att denna inte i något läge eller årstid skuggar missionshuset är i praktiken omöjligt redan med utgångspunkt från gällande detaljplan. För att så långt som möjligt ändå tillgodose båda parternas önskan om exploatering respektive separering mellan bebyggelsen föreslås föreslagen förgårdsmarks

bredd ökas från 4,5 m till 5,5 m dvs medelavståndet mellan missionshuset och tillämnad bebyggelse ökas från ca 7 m till ca 8 m.

Vad beträffar parkeringsfrågans lösning så innebär aktuellt planförslag faktiskt att visst bilplatsbehov kan tillgodoses på egen tomtmark även för missionshusets vidkommande. I dagsläget kan överhuvudtaget ingen parkering ske på egen tomtmark. Med utschaktning med den till fastigheten Viks Fiskeläge 1:2 förrslagna tillskottsmarken kan vid tillfart från Ången 4 parkeringsplatser anordnas. Vid maximalt utnyttjande med dubbel uppställning, kan sammanlagt 8-10 fordon inrymmas inom området. Vad beträffar kostnaderna för iordningställande av nämnda parkeringsplatser så torde dessa ändå inte anses orealistiska med hänsyn till fastighetens förutsättningar att överhuvudtaget tillgodose sitt bilplatsbehov eller delar av detsamma på egen tomtmark.

Vad beträffar uppfattningen att aktuellt detaljplaneförslag medför en värdeminskning av missionshusfastigheten delas inte av planförfattaren då bl a fastigheten, genom detaljplanen, ges tillskottsmark vilket snarare torde öka dess värde.

Ingiven skrivelse föreslås inte föranleda vidare åtgärder.

Dagmar Soneson, delägare till fastigheten Viks Fiskeläge 1:12, erinrar i skrivelse 1988-12-12 mot planförslaget som skulle innebära stora nackdelar jämfört med gällande stadsplan eftersom begränsningarna i byggnadshöjd, taklutning och byggnadsbredd även skulle omfatta vår fastighet vägrar vi bestämt att godta dessa. Vid eventuell framtida utbyggnad skulle vi inte kunna bygga till i samma stil som befintligt hus.

Bebyggelsen inom området i övrigt är inte speciellt lik Viks ursprungliga bebyggelse. Att hänvisa till hög takresning och smala hus kan bara vara en ursäkt för att exploatera fastigheten maximalt.

Den föreslagna begränsningen av exploateringsgraden till 220 kvm per fastighet är också alldeles för mycket. Den föreslagna bebyggelsen enligt bilaga 1 i "Inbjudan till samråd" är ritad 107 kvm (totalt inkl garage). En fördubbling är fullständigt orimlig.

Enligt förslaget är garaget placerat 1 m från vår gräns. Detta kommer vi inte att godkänna. När vi byggde vårt hus förutsattes att stadsplanen skulle bibehållas. Att få ett högt garage (45 grader taklutning) precis framför vårt sovrumsfönster tilltalar oss inte alls. Dessutom kan det bli stor sanitär olägenhet med bilavgaser på så nära håll.

Med tanke på höjdskillnaden mellan Samlingslokalen på Vik 1:2 och bebyggelse på Vik 1:16 kan det inte vara rätt att lägga ett 1½-pianshus bara 4,5 m från norra

gränsen. Förutom att dagsljuset påverkas mycket negativt, kommer besökare att uppleva huset som störande.

Enligt vår uppfattning bör också takresningen ha samma riktning som övriga hus i området, dvs nordvästlig-sydostlig.

Ändringsförslag enligt ritning 8801:1 bör inte genomföras.

Några begränsningar av gällande detaljplans byggnadsreglerande bestämmelser är inte aktuellt vad avser fastigheten Viks Fiskeläge 1:12 då denna inte innefattas i aktuellt detaljplaneförslag. Vad beträffar den inom planförslaget tillämnade bebyggelsen så har planbestämmelserna för denna diskuterats fram mellan stadsarkitekten och exploatören för att i största möjliga utsträckning miljöanpassas till i Viks samhälle karaktäristisk äldre bebyggelse. Till denna äldre bebyggelse måste då även räknas det intilliggande missionshuset.

Beträffande fastigheternas exploateringsgrad så hänvisas till planförfattarens bemötande av från Britten Lundh m fl ingiven skrivelse. I planbeskrivningen illustrerad bebyggelse omfattar ca 100 kvm byggnadsarea för huvudbyggnaden jämte ca 35 kvm för carport/förråd. Till dessa skall sedan läggas ca 65 kvm inredningsbar vind dvs sammanlagt 200 kvm bruttoarea. Någon överexploatering av fastigheterna är det överhuvudtaget inte fråga om.

Vad beträffar den till planbeskrivningen hörande illustrationen redovisade placeringen av carporten/förrådet så är denna, precis som framgår av planbeskrivningen, bara en illustrationskiss. Frågan om uthusbebyggelsens placering regleras dock ej i plan utan avgörs slutgiltigt i samband med framtida bygglovprövning. Härvid får då också frågan om sanitär olägenhet för närboende prövas.

Beträffande påpekandet om tillämnad bebyggelses närhet till missionshuset så hänvisas till planförfattarens bemötande av från EPS Missionsförening i Vik ingiven skrivelse vari föreslås viss justering av förgårdsmarkens bredd mot norr.

Vad gäller påpekandet om tillämnad bebyggelses taknockriktning så är denna densamma som missionshusets varför den borde kunna accepteras.

Ingiven skrivelse föreslås inte föranleda vidare åtgärder.


STÄLLNINGSTAGANDE

Med hänvisning till vad ovan anförts föreslås byggnadsnämnden besluta:

att plankartan revideras beträffande förgårdsmarkens bredd mot missionshustomten såtillvida att denna ökas till 8 m samt

att i övrigt bemöta ingivna erinringar i enlighet med planförfattarens skrivelse.

Åhus 1988-12-10



Stefan Strömbäck
Planingenjör

Efter det att planförslaget varit utsänt för samråd har genom stadsarkitektens försorg, nytt samråd skett med berörda sakägare med undantag för ägarna till Viks Fiskeläge 1:19 vid ett sammanträde 1989-02-09. Vid sammanträdet träffades en överenskommelse mellan ägarna till Viks Fiskeläge 1:16 och Viks Fiskeläge 1:2 innebärande att gränsen mellan område för samlingslokal och område för bostäder skall förläggas 3,5 m från missionshusets södra fasad och parallell med denna, att en 8 m bred zon söder om missionshuset inte skall bebyggas, att område för samlingslokal även skall kunna användas för bostad samt att den del av Viks Fiskeläge 1:16 som är belägen inom det nya CB-området skall överföras till Viks Fiskeläge 1:2 utan kostnad för missionsförsamlingen.

Byggnadsnämnden beslöt 1989-02-13, § 46, uppdra åt stadsarkitekten att samråda med ägarna till Viks Fiskeläge 1:19. Vid samrådet 1989-03-10 vidhöll ägarna sina tidigare framförda synpunkter att tillfart till Viks Fiskeläge 1:19 skall ordnas från Ängen med hänsyn till terrängförhållandena och att en utfart mot Vikarevägen är olämplig från trafiksäkerhetssynpunkt.

Byggnadsnämnden anser att tillfart från Ängen medför betydligt större ingrepp i marken än en tillfart från Vikarevägen. Hänsyn måste bl a tas till missionshusets höjdläge.

Byggnadsnämnden beslutar 1989-03-13, § 86, att planförslaget skall revideras beträffande gränsens läge mellan område för samlingslokal och område för bostäder så att denna förläggs 3,5 m från missionshusets södra fasad och parallell med denna, att en 8 m bred zon söder om missionshuset inte skall bebyggas, att område för samlingslokal även skall kunna användas för bostad, att kvartersmarkens avgränsning mot Ängen ges bättre anslutning mot densamma, att byggrätten

inom område för samlingslokal och bostad utvidgas 6 m västerut samt att planförslaget därefter skall behandlas i enlighet med Plan och Bygglagens regler för enkelt planförfarande.