

Kommunfullmäktige i
Simrishamns kommun
272 80 SIMRISHAMN

1991/86 313

Kommunfullmäktige antog den 31 augusti 1992 förslag till detaljplan för Viks Fiskeläge 1:5 m fl i Simrishamns kommun.

Detta beslut har överklagats först till länsstyrelsen och sedan till regeringen, den 18 februari 1993 beslutat avslå överklagandet.

Kommunfullmäktiges beslut om antagande har därmed vunnit laga kraft den 18 februari 1993.

Sören Svensson

Kopia till
Plänenheten 2 ex
Juridiska enheten
Överlantmätarmyndigheten
Fastighetsbildningsmyndigheten, Simrishamns lantmäteridistrikt, Box 153, 272 23 Simrishamn
Stadsarkitektkontoret i Simrishamns kommun, 272 31 Simrishamn

Sören Svensson

KO

PLANBESKRIVNING1991-10-28, rev 1991-11-19 och
1992-03-16**DETALJPLAN FÖR VIKS FISKELÄGE 1:5 M FL, SIMRISHAMNS
KOMMUN, KRISTIANSTADS LÄN****Handlingar**

Till detaljplanen hör plankarta med planbestämmelser samt denna planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

Planens syfte och huvuddrag

Ägarna till fastigheterna Viks Fiskeläge 1:5 och 1:6 har framställt önskemål om att få stycka av tomter från sina fastigheter.

Detaljplanen innebär att bebyggelsen kan förtätas inom planområdet. Planen möjliggör uppförandet av två nya bostadshus på Viks Fiskeläge 1:5 samt ett nytt bostadshus på vardera Viks Fiskeläge 1:6 och 1:7. Byggnaderna skall vara väl anpassade till den befintliga, kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön.

Detaljplanen innebär också en reglering av befintlig bebyggelse och befintliga gator.

Plandata

Planområdet, som är beläget i den sydöstra delen av Vik, omfattar fastigheterna Viks Fiskeläge 1:5, 1:6 och 1:7 samt Småskolegatan och en del av Häradsuddsvägen.

De tre fastigheterna är privatägda. Småskolegatan ligger dels på samfällad mark, dels på fastigheten Viks Fiskeläge 1:5. Den mellan fastigheterna Viks Fiskeläge 1:5 och 67:1 belägna samfällda marken ingår också i planområdet.

Planförutsättningar**GÄLLANDE PLANER OCH KOMMUNALA BESLUT**

Marken inom planområdet är tidigare inte detaljplane-lagd. I öster gränsar planområdet till byggnadsplan fastställd 1972-02-23.

Planområdet ingår i område som utgör riksintresse för kulturmiljövård. I bevaringsprogrammet för kommunens fiskelägen från år 1977 samt i översiktsplanen för Simrishamns kommun från år 1990 framhålls vikten att slå vakt om Viks kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljö. Riktlinjer för takkupor, takfönster mm har år 1982 upprättats för bebyggelsen inom Vik.

Byggnadsnämnden har 1991-08-12 godkänt ett planprogram för fastigheterna Viks Fiskeläge 1:5 och 1:6 samt beslutat att också fastigheten Viks Fiskeläge 1:7 skall ingå i planområdet.

BEBYGGELSE OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING

De tre fastigheterna är bebyggda med friliggande bostadshus och smärre uthus. Bebyggelsen är kulturhistoriskt och miljömässigt värdefull. Bostadshusen har vita putsade fasader och röda tegeltak. Byggnaden på Viks Fiskeläge 1:5 uppfördes år 1919 som småskola.

Tillfart till de tre fastigheterna sker från Småskolegatan. Vägöreningen har hand om underhållet av gatan. Också Häradsuddsvägen sköts av vägöreningen.

Bebyggelsen är ansluten till kommunens vatten- och spillvattennät. Dagvattnet tas om hand inom respektive fastighet. Avståndet till närmaste brandpost, som ligger vid Vikarevägen, är ca 100 m.

Sydkraft svarar för elförsörjningen.

Detaljplanens utformning

NYBEBYGGELSE

De fyra nya bostadshusen, som enligt detaljplanen kan uppföras inom planområdet, skall utformas så att de anpassas väl till omgivningen och den lokala byggnadstraditionen. Detta gäller byggnadsvolymer, materialval, detaljer och färgsättning.

Den utvändiga gavelbredden på huvudbyggnaderna får vara högst 7,5 m. Byggnaderna skall uppföras i ett plan med möjlighet att inreda vinden. Taken skall vara branta, 38°-45°, med täckning av rött tegel, svart papp eller rödmålad slät plåt eller sk pannplåt. På huvudbyggnad får högst två takkupor med största utvändiga bredd på 1,4 m utföras i endast en av takytorna. Takkupor skall utföras i takmaterialets färg. Bostadshusens fasader skall vara putsade och vitmålade, i första hand vitkalkade. Uthusen kan vara i enklare utförande med fasader av vitmålad puts eller stående rödmålad träpanel.

Husen skall uppföras friliggande. På varje tomt får en huvudbyggnad och ett uthus med en byggnadsarea på högst 150 m² resp högst 40 m² uppföras. Huvudbyggnad får endast inrymma en bostadslägenhet. Garage skall placeras minst 6 m indraget från gräns mot gata.

Av illustrationskartan framgår hur husen kan placeras. Gränser för de nya tomterna, som vardera är ca 600 m², illustreras också.

Tillfart till de nya tomterna på Viks Fiskeläge 1:5 kan ske från Småskolegatan och Bollplansvägen. Tillfart till de nya tomterna på Viks Fiskeläge 1:6 och 1:7 kan ske från Bollplansvägen.

De nya bostadshusen skall anslutas till kommunens nät för vatten och spillvattenavlopp. Dagvattnet skall lösas inom de nya tomterna.

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

Basuppvärmning med fastbränsle är olämplig.

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.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Detaljplanen har anpassats till den befintliga bebyggelsen avseende placering, våningsantal, hushöjd och taklutning. Bebyggelsen betecknas med bokstaven "g", vilket innebär att byggnadernas karaktär ej får förändras vid ombyggnad eller annan ändring. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

Två befintliga uthus ligger enligt detaljplanen på mark som inte får bebyggas. Detta innebär att uthusen kan ligga kvar och användas som tidigare, men nya uthus får inte uppföras på dessa platser. Uthuset i hörnet Häradsuddsvägen - Bollplansvägen bör på sikt försvinna för att förbättra siktförhållandena. Uthuset närmast Småskolegatan på fastigheten Viks Fiskeläge 1:6 bör på sikt försvinna för att ge plats åt en biluppställningsplats.

Detaljplanen innehåller en planbestämmelse om förbud mot byggande av nya takkupor eller takfönster i den norra takytan på den gamla småskolebyggnaden i enlighet med de riktlinjer som upprättats år 1982 för bebyggelsen inom Vik. Detta innebär att det befintliga lilla takfönstret inte får bytas mot större fönster.

BEFINTLIGA GATOR

Småskolegatan och Häradsuddsvägen betecknas i detaljplanen som allmän platsmark med enskild huvudman. Småskolegatan utgör angöringsgata för intilliggande fastigheter. Häradsuddsvägen utgör lokalgata.

Förbud mot utfart har i planen markerats för Häradsuddsvägen och de delar av Småskolegatan och Bollplansvägen, som ligger närmast Häradsuddsvägen.

Detaljplanen har anpassats efter rådande förhållanden vad gäller Småskolegatans inre del. Denna ligger på fastigheten Viks Fiskeläge 1:5 och används idag som tillfart till fastigheten Viks Fiskeläge 67:1.

Någon vändplats med standardmått behövs inte då trafiken på Småskolegatan är ringa. En sådan vändplats skulle dessutom vara miljömässigt olämplig. Det fria utrymme inom angränsande kvartersmark kan tillfälligtvis tas i anspråk för vändning av större fordon.

Detaljplanen innebär att Småskolegatan i sin helhet genom ett markbyte kommer att ligga på samfälld mark. Markbytet består i att den del av fastigheten Viks Fiskeläge 1:5, som idag utgör Småskolegatan och tillfarten till fastigheten Viks Fiskeläge 67:1, överförs till samfälld mark och den samfällda markremsan mellan fastigheterna Viks Fiskeläge 1:5 och 67:1 läggs till fastigheten Viks Fiskeläge 1:5.

Detaljplanen innehåller en bestämmelse om utfart med smärre fordon från fastigheten Viks Fiskeläge 60:1 för att för framtiden säkra fastighetsägarens möjlighet att komma ut på Småskolegatan med t ex cyklar och trädgårdsmaskiner.

Britta Dahlquist

Britta Dahlquist
Arkitekt SAR

Bengt Celander

Bengt Celander
Stadsarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1991-10-28, rev 1991-11-19 och
1992-03-16

**DETALJPLAN FÖR VIKS FISKELÄGE 1:5 M FL, SIMRISHAMNS
KOMMUN, KRISTIANSTADS LÄN**

Organisatoriska frågor

TIDPLAN

Normalt planförfarande avses tillämpas. Detaljplanen beräknas ställas ut under april 1992. Kommunfullmäktige beräknas anta detaljplanen i augusti 1992.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är femton år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING

Vägföreningen skall vara huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Tomter för de fyra nya husen avstyckas från Viks Fiskeläge 1:5, 1:6 och 1:7.

Markbytet mellan fastigheten Viks Fiskeläge 1:5 och den samfällda marken kan ske genom en fastighetsreglering som ett led i plangenomförandet.

Fastighetsplan behöver ej upprättas för att genomföra detaljplanen.

Tillfart till de nya tomterna vid Bollplansvägen sker från denna väg. Det är lämpligt att vid plangenomförandet göra en formell upplåtelse av Bollplansvägen åt vägföreningen. Med stöd av 85 § andra stycket lagen (1939:608) om enskilda vägar bör länsstyrelsen kunna avgöra detta utan förrättningsförfarande.

Ekonomiska frågor

Planavgift kommer ej att tas ut vid framtida ansökan om bygglov inom fastigheterna Viks Fiskeläge 1:5 och 1:6.

Planavgift kommer att tas ut vid framtida ansökan om bygglov inom fastigheten Viks Fiskeläge 1:7.

Britta Dahlquist

Britta Dahlquist
Arkitekt SAR

Bengt Celande

Bengt Celande
Stadsarkitekt

1992-02-03

**DETALJPLAN FÖR VIKS FISKELÄGE 1:5 M FL, SIMRISHAMNS
KOMMUN, KRISTIANSTADS LÄN**

Samråd har skett om detaljplanen, upprättad 1991-10-28, rev 1991-11-19. Länsstyrelsen, fastighetsbildningmyndigheten, vägförvaltningen, länsmuséet, televerket, sydkraft, kommunstyrelsen, miljö- och hälsoskyddsnämnden, kulturnämnden, byggnadskontoret, räddningstjänsten, Viks samfällighetsförening och berörda fastighetsägare har beretts tillfälle att yttra sig. Samrådet har kungjorts i Arbetet och Ystads Allehanda.

Följande yttranden utan erinran har inkommit:

Länsstyrelsen,	yttrande	1991-12-12
Vägförvaltningen,	"	1991-11-29
Länsmuséet,	"	1991-12-09
Televerket,	"	1991-12-05
Planeringsberedningen,	"	1991-12-04
Miljö- och hälsoskyddsnämnden,	"	1991-12-11
Kulturnämnden,	"	1991-12-12

Följande yttranden med synpunkter har inkommit:

Fastighetsbildningsmyndigheten framför i yttrande 1991-11-29 synpunkter på plantolkningen och bygggrätterna i detaljplanen. Gränsen för Viks Fiskeläge 1:7 vid Häradsuddsvägen bör, utan ändring av plankartan, tolkas så att fastighetsgränsen och användningsgränsen har samma sträckning som befintligt staket. Byggrätten för nya huvudbyggnader inom Viks Fiskeläge 1:6 och 1:7 föreslås inte ligga närmare befintliga huvudbyggnader än åtta meter. Inom Viks Fiskeläge 1:5 kan en bygggrätt närmare fastighetens gränser medges. Det mindre av de två områdena med uthusbygggrätt inom Viks Fiskeläge 1:5 föreslås slopad eller flyttad då den inte är förenlig med illustrationskartans avstyckningsgräns.

Kommentar: Yttrandet föreslås inte föranleda någon ändring av detaljplanen. Byggrätterna inom Viks Fiskeläge 1:5, 1:6 och 1:7 är utformade så att förtätningen inom fastigheterna kan ske på ett lämpligt sätt med hänsyn tagen till grannfastigheterna. Illustrationskartan visar ett av flera sätt att bebygga de nya tomtplatserna. Ägaren till Viks Fiskeläge 1:5 önskar ha möjligheten öppen att i framtiden förlänga det befintliga uthuset och bygga garage för det östra nya bostadshuset inom det större området för uthusbygggrätt, som ligger närmare Bollplansvägen. Möjligheten att framöver kunna välja alternativa lösningar föreslås bibehållas.

Räddningstjänsten anser i yttrande 1991-12-16 att tillgång till brandpost inom området bör redovisas.

Kommentar: Detaljplanen föreslås kompletterad i detta avseende.

Viks fiskeläges vägförening och samhällighetsförening har i skrivelse 1991-12-27 framfört synpunkter på den tekniska möjligheten för Viks Fiskeläge 60:1 att komma ut på gatunätet. Vägföreningen har hittills, efter överenskommelse med ägaren till nämnda fastighet, underlåtit att röja vägen. Möjligheten att komma fram till Småskolegatan bör dock även i fortsättningen föreligga, trots att vägbredden endast tillåter trafik av mindre fordon. Föreningen anser att det markbyte, som detaljplanen föreslår, bör ändras till byte mellan mark tillhörig Viks Fiskeläge 1:5 och anläggningskostnader. Föreningen är beredd att stå för kostnader för anläggande av vägar från de planerade husen på Viks Fiskeläge 1:5 till Småskolegatan och Bollplansvägen och kommer att sätta igång arbetet i samband med plangenomförandet.

Kommentar: Detaljplanen föreslås kompletterad med en bestämmelse som gör det möjligt att använda den nuvarande samfällda markkresnan som utfart för cyklar och smärre fordon från Viks Fiskeläge 60:1. I övrigt föreslås ingen ändring av detaljplanen, då ägaren till Viks Fiskeläge 1:5 själv kommer att stå för alla de kostnader som plangenomförandet innebär inom fastigheten.

Sten-Åke Bengtsson, ägare till Viks Fiskeläge 60:1 och 1:9, framför i skrivelse 1991-12-02 att han inte går med på någon avstängning av Småskolegatans sträckning fram till Viks Fiskeläge 60:1. Han har för avsikt att röja vägen och använda den för inkörsel av trädgårdsmaskiner, cyklar och ev motorcyklar. Han undrar också hur vägfrågan skall lösas till Viks Fiskeläge 1:9 och om motortrafik kan tillåtas på Bollplansvägen.

Kommentar: Beträffande synpunkten på utfart för smärre fordon, se kommentaren ovan. Beträffande Viks Fiskeläge 1:9 har denna fastighet en sådan utformning att den inte kan anses utgöra en självständig tomt på sikt, utan bör sammanläggas med Viks Fiskeläge 60:1. Motortrafik från Bollplansvägen till Viks Fiskeläge 1:9 kan inte tillåtas, då gällande byggnadsplan från 1972 anger allmän platsmark, park.

Britta Dahlquist

Britta Dahlquist
Arkitekt SAR

Bengt Celander

Bengt Celander
Stadsarkitekt

1992-05-08

**DETALJPLAN FÖR VIKS FISKELÄGE 1:5 M FL, SIMRISHAMNS
KOMMUN, KRISTIANSTADS LÄN**

Detaljplanen, upprättad 1991-10-28, rev 1991-11-19 och 1992-03-16 har varit utställd under tiden 6/4 - 6/5 1992.

Länsstyrelsen, fastighetsbildningmyndigheten, vägverket, länsmuséet, televerket, sydkraft, kommunstyrelsen, miljö- och hälsoskyddsnämnden, kulturnämnden, byggnadskontoret, räddningstjänsten, Viks samfällighetsförening och berörda fastighetsägare har beretts tillfälle att yttra sig. Utställningen har kungjorts i Ystads Allehanda, Arbetet och Skånska Dagbladet.

Under utställningstiden har följande yttranden utan erinran inkommit:

Länsstyrelsen,	muntligt yttrande	1992-04-07
Vägverket,	yttrande	1992-04-22
Televerket,	"	1992-04-27
Kulturnämnden,	"	1992-04-09

Under utställningstiden har följande yttranden med synpunkter inkommit:

Byggnadskontoret framför i yttrande 1992-04-13 många synpunkter på detaljplanens utformning. Bollplansvägens minimibredd skall vara minst 5,5 m. Breddökningen bör genomföras på mark tillhörande fastigheten 1:7 och 1:6. Bollplansvägen bör förses med vändplan enligt ARGUS. Både Småskolegatan och Bollplansvägen skall förses med hörnavskärning mot Häradsuddsvägen så att godtagbar sikt uppnås. Ledningsservitut för vatten och spillvattenavlopp för planerade bostäder inom fastigheten 1:5 skall säkerställas vid avstyckning. Dagvattenhanteringen från samtliga fastigheter inom planen förutsätts lösas genom infiltration inom respektive tomtmark. Byggnadskontoret anser att maximala genomförandetiden bör vara 10 år, då 15 år är för lång tid. Exploateringsavtal skall upprättas mellan berörda parter och exploator/fastighetsägare för att säkerställa reglering av exploateringskostnader, utbyggnads- och underhållsansvar mm. Detta avtal skall godkännas innan planen fastställs.

Kommentar: Inledningsvis kan noteras att byggnadskontoret inte lämnat något yttrande i samrådsskedet och därmed avstått från möjligheten att påverka planutformningen i detta skede.

Sammanfattningsvis föreslås yttrandet inte föranleda någon ändring av detaljplanen. Motiven härför är följande:

Beträffande Bollplansvägen ligger denna utanför planområdet och regleras i gällande byggnadsplan från 1972. Denna plan upprättades för att möjliggöra en utbyggnad av Viks Fiskeläge med 9 st villor. Att nu bredda vägen och förse den med större vändplan är varken plan- eller miljömässigt motiverat. Om vägen i en framtid behöver breddas bör detta ske på vägens sydsida i linje med fastigheterna Viks Fiskeläge 1:20 och 1:21, dvs inom fastigheten Viks Fiskeläge 1:8.

Behov av större och fler hörnavskärningar mot Häradsuddsvägen har inte bedömts föreligga. I enlighet med fastighetsbildningsmyndighetens yttrande i samrådsskedet, kommer planen att tolkas så att fastighetsgränsen och användningsgränsen har samma sträckning som befintligt staket mellan Viks Fiskeläge 1:7 och Häradsuddsvägen, vilket betyder att den lilla hörnavskärningen vid Häradsuddsvägen - Bollplansvägen består. Med hänsyn till den ringa trafiken och området's miljömässiga värden är ytterligare hörnavskärningar inte motiverade.

Byggnadsnämnden har beslutat att sätta genomförandetiden till 15 år enligt önskemål från ägaren till Viks Fiskeläge 1:5.

Ledningsservitut för vatten och spillvattenavlopp kommer att säkerställas vid framtida avstyckning i enlighet med planen.

Av plantexten framgår att dagvattenhanteringen skall lösas inom de nya tomterna.

Behov av att teckna exploateringsavtal anses inte föreligga. Erforderliga avtal mellan respektive fastighetsägare och vägföreningen kan träffas i samband med genomförandet av planen, dvs vid kommande fastighetsreglering och avstyckning i enlighet med planen.

Sten-Åke Bengtsson, ägare till Viks Fiskeläge 60:1 och 1:9, framför i skrivelse 1992-04-03 att han inte godkänner att vägen mellan tomterna 67:1 och 1:5 läggs till 1:5. Något byte där denna mark ingår får ej ske. Vägfrågan till tomten 1:9 bör lösas, då denna är en självständig tomt som inte bör sammanläggas med 60:1.

Kommentar: Den idag samfällda marken mellan fastigheten Viks Fiskeläge 67:1 och 1:5 har bedömts kunna läggas till fastigheten Viks Fiskeläge 1:5. Sten-Åke Bengtssons önskemål under samrådsskedet att kunna komma ut på Småskolegatan har tillmötesgått genom en särskild planbestämmelse. Möjligheten att komma ut på Småskolegatan utnyttjas inte idag och marken är igenvuxen och ovårdad. Beträffande fastigheten Viks Fiskeläge 1:9 ingår denna inte i planområdet och fastighetsägarens önskemål om tillfart till fastigheten får behandlas i annat sammanhang. Yttrandet föreslås inte föranleda någon ändring av detaljplanen.

Efter utställningstidens utgång har yttrande inkommit från kommunstyrelsen med begäran om att planförslaget ändras enligt de synpunkter som framförs i byggnadskontorets yttrande.

Kommentar: Med hänvisning till kommentaren ovan till byggnadskontorets yttrande föreslås yttrandet inte föranleda någon ändring av detaljplanen.

Följande sakägare har inte fått sina synpunkter tillgodosedda: Sten-Åke Bengtsson, ägare till Viks Fiske-
läge 60:1 och 1:9.

Britta Dahlquist

Britta Dahlquist
Arkitekt SAR

Bengt Celander

Bengt Celander
Stadsarkitekt