



LAGA KRAFT

Dnr 2011/227

Laga kraft besked för detaljplan för del av Hjälmared 4:17 m.fl. i Kivik, Simrishamns kommun, Skåne län

Kommunstyrelsen antog 2012-10-17 detaljplan för del av Hjälmared 4:17 m.fl. i Kivik, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen beslutade 2012-11-09 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att prövning av kommunens beslut inte ska ske.

Detaljplanen har vunnit laga kraft 2012-11-09.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

*Evelina Simonsson
Planarkitekt
Planenheten*

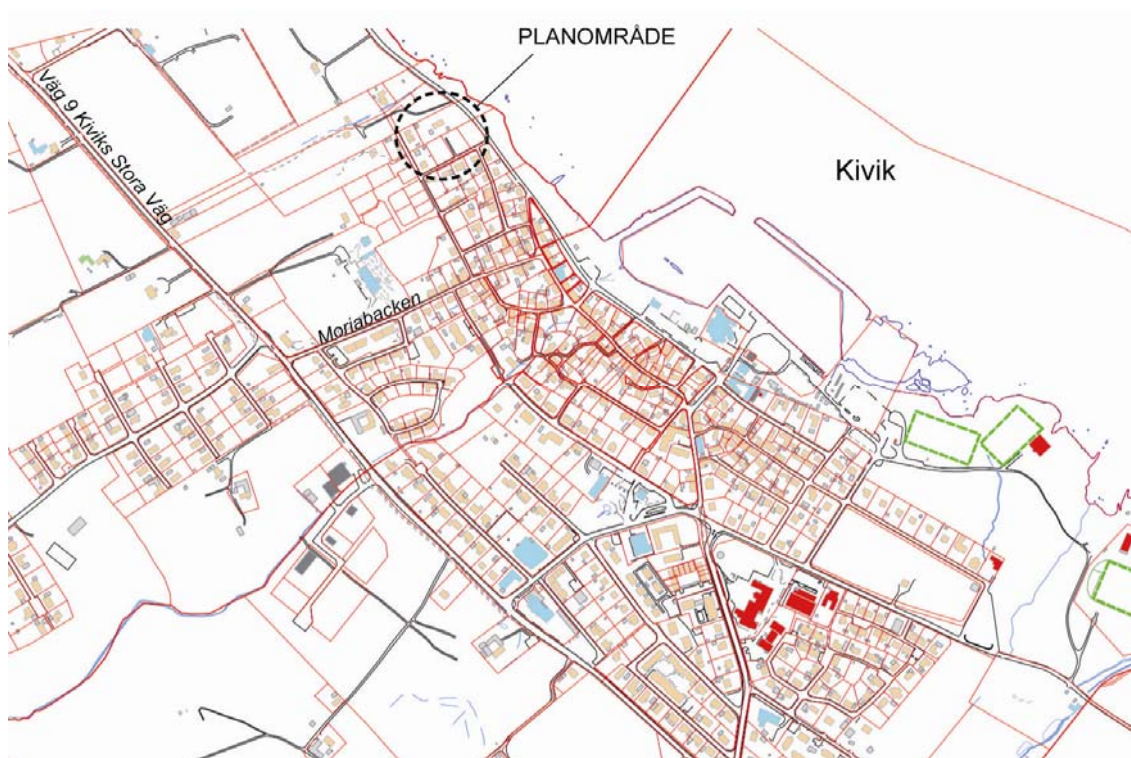


Detaljplan för del av Hjälmared 4:17 m.fl.

i Kivik, Simrishamns kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling, 2012-04-25 rev 2012-09-14



Handlingar

- Planbeskrivning (denna handling) 2012-04-25 rev 2012-09-14
- Plankarta med planbestämmelser 2012-04-25 rev 2012-09-14
- Grundkarta 2012-04-17 rev 2012-09-14
- Fastighetsförteckning 2012-05-28
- Granskningsutlåtande 2012-09-14

Syfte

Planområdet omfattar ett bostadskvarter i Kivik, syftet med planen är att upphäva gällande fastighetsplan för att möjliggöra ändrad tomtindelning.

Bakgrund

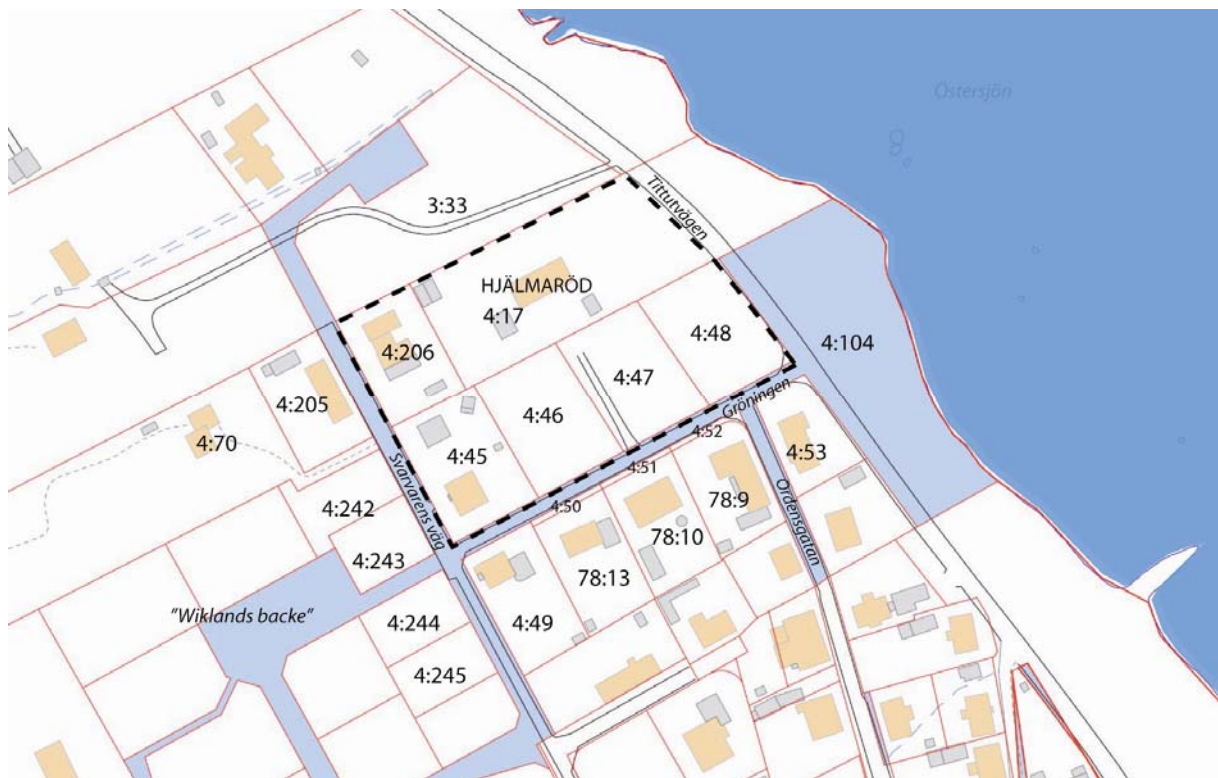
Ägaren till fastigheten Hjälmäröd 4:17, 4:47 och 4:48 har begärt upphävande av gällande fastighetsplan, kommunstyrelsen beslutade 2011-10-12 § 236 att medge prövning av detaljplan med upphävande av gällande fastighetsplan. Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Plandata

Planområdet omfattar 6 fastigheter i ett kvarter i Kivik; del av Hjälmäröd 4:17, Hjälmäröd 4:45 - 4:48 och 4:206, hälften av fastigheterna är bebyggda. Planområdet utgör ca 0,7 ha.

Miljöpåverkan

Detaljplanen omfattar ett redan planlagt bostadskvarter i tätorten Kivik. Detaljplanens genomförande antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken och behov av särskild miljöbedömning föreligger inte.



Planområdet omfattas 6 tomter i ett kvarter för enbostadshus. Ljus blå mark visar kommunalägd mark (gata och park)

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Planområdet ingår i ett större område för friluftslivet enligt 3 kap 6 § miljöbalken, för totalförsvaret enligt 3 kap 9 § miljöbalken samt för turism och rörligt friluftsliv enligt 4 kap 1, 2 § miljöbalken. Området ingår även i den kustzon som är av riksintresse enligt 4 kap 1, 2 § miljöbalken.

Värdefull kulturmiljö och kulturmiljöstråk

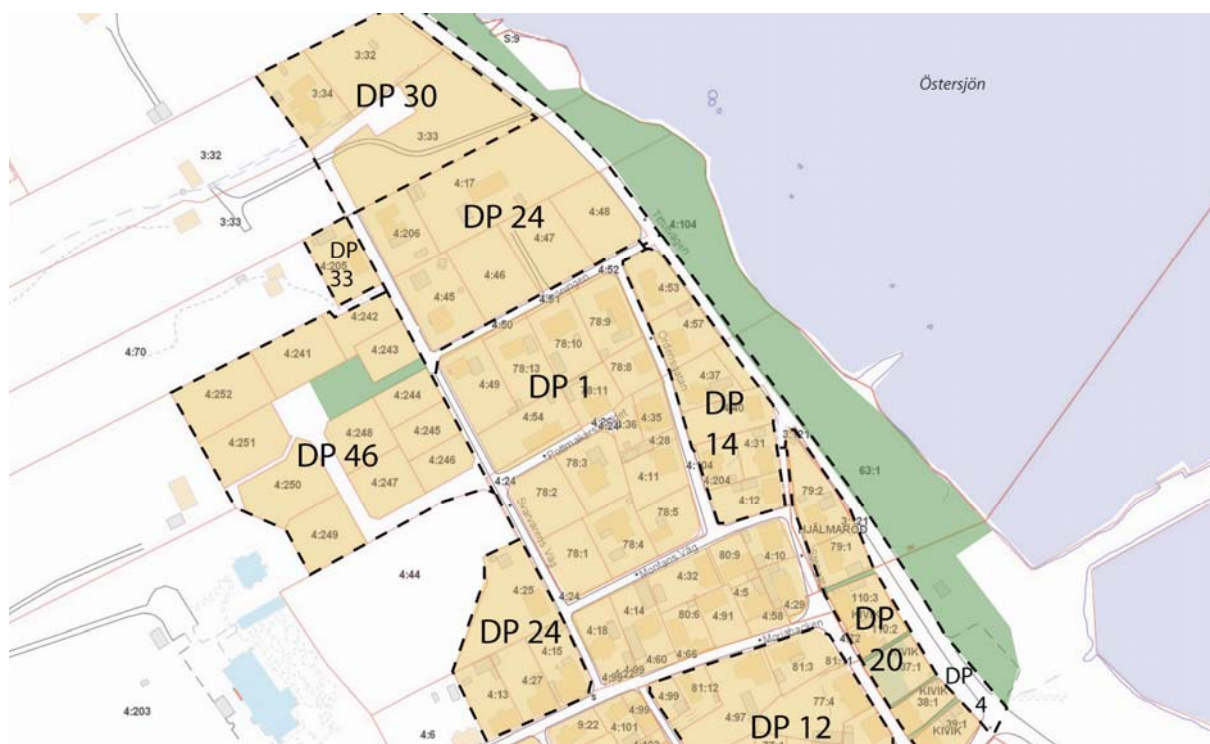
Planområdet ligger inom det kommunomfattande kulturmiljöstråk som bl.a. omfattar väg 9 och infartsvägarna till Simrishamn. Området ingår i ett större område angivet som värdefull kulturmiljö som sträcker sig från Kivik-Vitaby över Ravlunda skjutfält till kommungränsen i norr och nordväst.

Översiktsplan

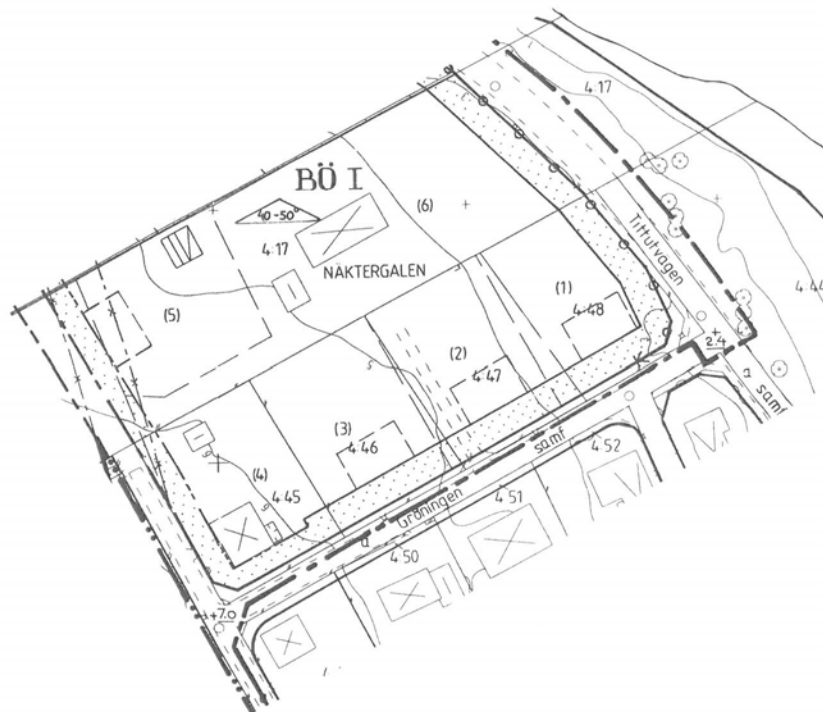
Planområdet har stöd i den fördjupade översiktsplanen för Kivik antagen av kommunfullmäktige 1990-05-28 där området ligger inom detaljplanelagt område för bostäder samt i översiktsplan för Simrishamns kommun, antagen av kommunfullmäktige i Simrishamn 2001-05-28, där området ligger inom den yttre gräns för detaljplanelagt område.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan nr 24 (illustrationen nedan), *Förslag till ändring, utvidgning samt upphävande av stadsplanen för kv Näktergalen m.fl. i Kiviks samhälle* som vann laga kraft 1984-04-09. Detaljplanen anger kvartersmark för bostadsändamål samt allmän platsmark med gata för Tittutvägen och Svarvarens väg. Byggnadshöjd regleras till 3,6 m för huvudbyggnad och 2,7 m för uthus. Byggnad får uppföras i en våning fristående eller sammankopplade två och två i tomtgräns med taklutning 40-50 grader.



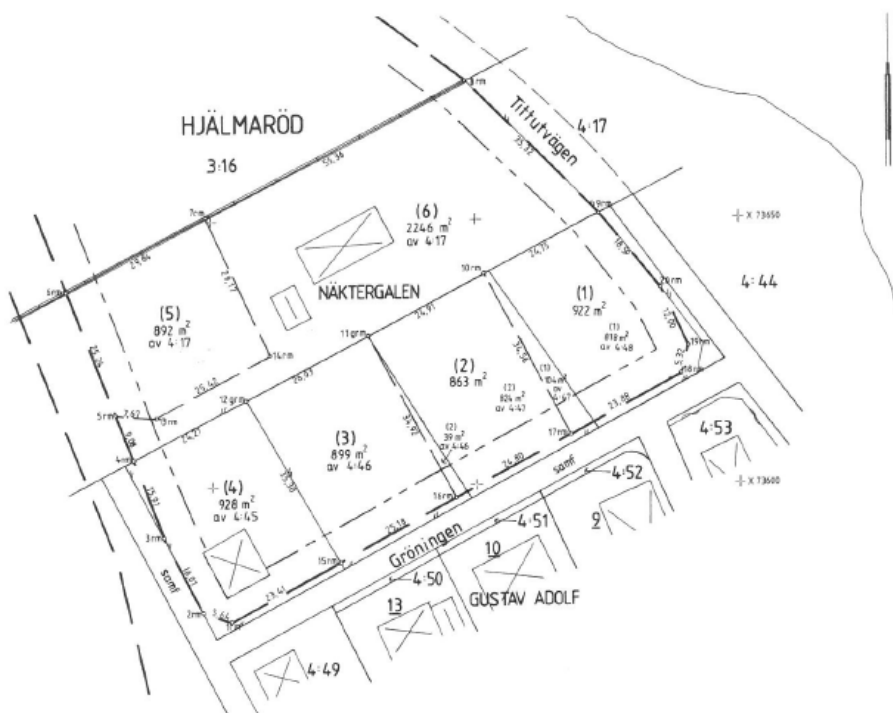
Närområdet är detaljplanlagt för bostadsändamål, parkmark för strandområdet norr om Tittutvägen samt natur med ett släpp för gång och cykeltrafik inom detaljplan nr 46 (se illustration ovan) "Wiklands backe" som ansluter till Svarvarens väg mitt emot vägen Gröningen.



*Gällande detaljplan:
Förslag till ändring,
utvidgning samt
upphävande av
stadsplanen för kv
Näktergalen m.fl. i
Kiviks samhälle,
1984-04-09*

Fastighetsplan

Planområdet omfattas av tomtindelning, fastställd 1981-10-30. Befintliga fastighetsgränser avviker från fastighetsplanen.



*Tomtindelning för
del av kv
Näktergalen i
Kiviks samhälle,
fastställd
1981-10-30*

Bygglov

Tre fastigheter inom planområdet är bebyggda med enbostadshus. Den äldsta byggnaden finns på Hjälmared 4:17, byggnaden har förändrats med åren, 1952 beviljades bygglov för takkupor, 1995 beviljades lov för tillbyggnad med veranda samt fasadändring. 1981 beviljades ombyggnad till gäststuga. Fastigheten Hjälmared 4:45 är från 1950-talet, bygglov beviljades 1995 för ett dubbelgarage. Enbostadshuset på fastigheten 4:206 är från 2001. År 2010 beviljades lov för tillbyggnad med en flygel som blev en dubblering till den befintliga byggnaden från 2001.

A.



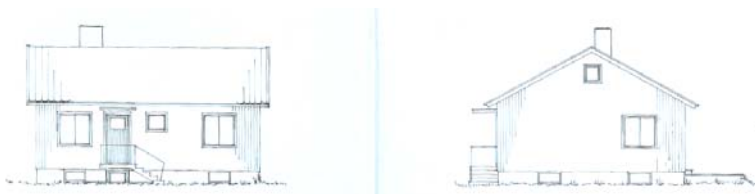
*Bygglovsritning för
fasadändring och
tillbyggnad med veranda,
Hjälmared 4:17 år 1995*

B.



*Bygglovsritning, tillbyggnad
till Hjälmared 4:206 med en
flygel år 2010*

C.



*Bygglovsritning för
Hjälmared 4:45 från
1950*

Markanvändning

Gällande markanvändning är bostadsändamål. fastigheterna inom planområdet, förutom Hjälmäröd 4:206 sträcker sig över gata som är allmän platsmark.

Natur

Mark och vegetation

Vegetationen inom planområdet utgörs av enstaka solitära löv- och barrträd. Fastighetsgräns och plangräns mot norr markeras med stenmur, uppvuxna lövträd och buskage. Strandområdet öster om Tittutvägen utgörs av parkmark med uppvuxna lövträd.

Geoteknik

Höjderna inom planområdet ligger mellan 2.8 - 6.8 meter över havet, marken sluttar i sydväst-nordostlig riktning mot havet.

Kommunfullmäktige i Simrishamn har 2008-08-25 § 117 fastställt riktlinjer för den framtidafysiska planeringen i kommun utifrån högvattenberäkningar från SMHI om ett högvatten med återkomst på 100 år i havet år 2100 till 1,89 m. Med 20 % säkerhetsmarginal så har lägsta rekommenderade marknivå fastställts till + 2,3 m. Planområdet ligger över denna nivå.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

De tre bostäderna inom planområdet avspeglar sin tillkomsttid. Den äldsta byggnaden utgörs av en lång-smal länga med stående vit träpanel och sockel i sten placerad med gavel mot havet. Byggnaden har troligen tillkommit i slutet av 1800-talet - början på 1900-talet och ansluter till Kiviks äldre fiskelägesbebyggelse. På fastigheten finns också ett uthus med brant taklutning och stående panel i falurödfärg. På Hjälmäröd 4:45 finns en så kallad Per-Albin stuga som tillkommit under folkhemstiden på 1950-talet. Byggnaden har stående träpanel i vit nyans, flackt tak i lertegel. Ytterdörr, trappa och entré har bytts ut och det ursprungliga entrétaket tagits bort under åren.

Bebyggelsen på Hjälmäröd 4:206 representerar 2000-talets ideal. Byggnaden är i vit puts med stora fönsterpartier, byggnadskropparna är smala, taklutningen brant för att anknyta till bebyggelseproportionerna i fiskeläget.

I närområdet

Angränsande bebyggelse består av bostadsbebyggelse med småhus utmed gata från den senare hälften av 1900-talet. Sydväst om planområdet har ny detaljplan för enbostadshus tagits fram för Wiklands backe, exploatering av området har nyligen påbörjats (detaljplan nr 46). Nordväst om planområdet ligger obebyggd kvartersmark för bostäder (detaljplan nr 30) i en trädunge.

Service och verksamheter

I Kivik finns service med skola, matvarubutik, rökeri, restauranger, bibliotek, dagcentral, butiker m.m.

Gator och trafik

Fastigheten försörjs via matargatan Gröningen som ansluter till huvudgatan Tittutvägen samt Svarvarens väg som löper nordväst om planområdet och ansluter till Moriabacken i söder.

Kollektivtrafik

Hållplats för regionbuss linje 3 mellan Simrishamn och Kristianstad finns vid torget i Kivik.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala VA-nätet med vattenförsörjning och dagvattenavledning. En VA-ledning som avvattnar området väster om planområdet löper diagonalt över fastigheterna Hjälmared 4:45, 4:46 och 4:17.

Energiförsörjning, telekommunikation

Området är inte anslutet till fjärrvärme eller bredband. Österlens Kraft är ledningsrättshavare för elledningar och Skanova för teleledningar. Avfallshantering löses inom fastigheterna.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

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

Bostäder, vård- och undervisningslokaler			
ekvivalentnivå	ute	frifältsvärde	55 dBA
	inne		30 dBA
maxnivå	ute	frifältsvärde	70 dBA (vid uteplats)
	inne		45 dBA (nattetid)



Fotomontage. Panorama från kvarterets östra hörna i korsningen Tittutvägen (t.h.) och matargatan Gröningen (t.v.). Foto februari 2012



Fotomontage. Panorama över planområdets nordöstra del. Fastighetsgräns och plangräns mot norr markeras med vegetation och stenmur. Foto februari 2012



Bebyggelsen på Hjälmäröd 4:17 i förgrunden och Hjälmäröd 4:206 är placerade med gavel mot havet.



Bostaden på Hjälmäröd 4:17 med tillfart över fastigheten Hjälmäröd 4:47 reglerat med servitut



Matargatan Gröningen. T.h. planområdet och bostaden på Hjälmäröd 4:45



Svarvarens väg. T.h. planområdet och bebyggelsen på fastigheterna Hjälmäröd 4:45 i förgrunden med garage, därefter Hjälmäröd 4:206

DETALJPLANENS UTFORMNING OCH INNEHÅLL

Områdets gestaltning och disposition

Syftet med planen är att upphäva gällande fastighetsplan för att möjliggöra ändrad tomtindelning.

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar:

- Bostadsändamål (B)
- Upphävande av befintlig fastighetsplan
- Exploaterings grad (e_1) och minsta tomtstorlek (e_2)
- Bestämmelser som styr utformning (högsta byggnadshöjd, taklutning)
- Bestämmelser som styr utseende (f_1 , f_2)
- Gemensamhetsanläggning (g)
- Bebyggelsefritt avstånd mot gata (prickmark)
- Utfartsförbud mot Tittutvägen

Bebyggelse

Tomtstorlek

Detaljplanen medför att fastigheten Hjälmaröd 4:17 kan indelas i två fastigheter med minsta tillåtna tomtstorlek 900 m². Fastigheterna Hjälmaröd 4:47 och 4:48 får minst vara 700 m². Generellt inom området får samtliga fastigheter bebyggas med 1/4.

Utformning

Byggnadshöjd regleras till 3.6 meter. Taklutning regleras till 30-50 grader för Hjälmaröd 4:45 och 40-50 grader för resterande.

Utseende

För fastigheter med planbestämmelsen f_1 gäller att tak på huvudbyggnad ska utformas som sadeltak utan valmning mednocken i byggnadens riktning. Takbeläggning ska vara bränt lertegel eller bandplåt. Huvudbyggnadens utvändiga bredd får vara max 7.5 meter.

För fastigheter med planbestämmelse f_2 ska byggnader uppföras friliggande eller med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns. Max en huvudbyggnad per fastighet får uppföras.

Trafik

Biltrafik och parkering

Parkering löses inom de enskilda fastigheterna.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Hjälmaröd 4:17 har servitut över fastigheten Hjälmaröd 4:47. I detaljplanen utökas området mot fastigheten Hjälmaröd 4:46. Vid eventuell avstyckning från Hjälmaröd

4:17 ska servitutet upphävas och ersättas med gemensamhetsanläggning inom område angivet med g.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten och avloppsnätet. Området ligger inom Österlens kraft försörjningsområde. Österlens Kraft har en serviskabel som korsar fastighet Hjälmaröd 4:46 fram till fastighet Hjälmaröd 4:17. Kabeln förser fastighet 4:17 med el.

Över fastigheten Hjälmaröd 4:47 löper en VA-ledning som ansluter till Hjälmaröd 4:17. Vid nybyggnad på Hjälmaröd 4:47 kan det bli aktuellt att behöva flytta ledningen.

En VA-ledning som avvattnar området väster om planområdet löper diagonalt över fastigheterna Hjälmaröd 4:45, 4:46 och 4:17. Vid framtida bygglovsprövning ska ledningens funktion och framtida behov utredas.

Lovplikt

Fornlämningar

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

KONSEKVENSER

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 planförslaget 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.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar inom fastigheten förekommer.

Konsekvenser för fastighetsägare

Detaljplanen möjliggör ändrad tomtindelning. Hjälmaröd 4:17 kan bli två fastigheter. Fastighetsgräns mellan Hjälmaröd 4:48 och Hjälmaröd 4:47 kan rätas upp. För de bebyggda fastigheterna Hjälmaröd 4:206 och Hjälmaröd 4:45 innebär detaljplanen ingen förändring gentemot befintliga fastighetsförhållanden. Kvarterets yttre fastighetsgränser behöver regleras så att de följer plangränsen.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd och antagande under 2012

Detaljplanen avses vinna laga kraft under 2012.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum den vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Simrishamns kommun är huvudman för allmän platsmark. Fastighetsägaren ansvarar för iordningsställande av kvartersmarken inom sin fastighet.

Avtal

Planavtal är upprättat mellan fastighetsägaren till Hjälmared 4:17 och Simrishamns kommun.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering

Med detaljplanen möjliggörs ny fastighetsreglering inom planområdet. Hjälmared 4:17 kan avstyckas och bli två tomter med minsta area 900 kvadratmeter. Fastighetsgräns mellan Hjälmared 4:48 och Hjälmared 4:47 kan rätas upp. Även en mindre korrigering av fastigheten Hjälmared 4:46 möjliggörs med att fastigheten lämpligen kan utökas fram till gränsen för gemensamhetsanläggningen.

Servitut

Om Hjälmared 4:17 styckas ska servitut upphävas genom fastighetsreglering och inrättas i en anläggningsförrättning.

Fastighetsplan

Fastighetsplan med tomtindelning fastställd 1981-10-30 upphävs/ersätts med denna detaljplan.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren till marken som upplåter mark för gemensamhetsanläggning kan komma att kräva ekonomisk ersättning från de tjänande fastigheterna.

Kostnader för ny fastighetsreglering och upphävande av servitut med bildande av gemensamhetsanläggning bekostas av fastighetsägaren till Hjälmared 4:17.

Flytt av eventuella ledningar bekostas av den som begär arbetena.

Tekniska frågor

Radon

Vid ett eventuellt bygglovskede ska markradon kontrolleras. Ansvar om detta åligger markägaren.

Akeologi

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska arbetet avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen enligt 2 kap 10 § 2st kulturminneslagen.

MEDVERKANDE

Planen har tagits fram av undertecknad, därutöver har följande tjänstemän på Samhällsbyggnadsförvaltningen deltagit i planarbetet:

Eva Ferlinger, planarkitekt, Ingvar Bengtsson, Samhällsbyggnadschef, Mikael Ferngård, lantm.ingenjör, Johanna Jönsson mättingsingenjör, Mai-Lith Larsson planassistent.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Simrishamn 2012-09-14

Evelina Simonsson
Planarkitekt



Detaljplan för del av Hjälmaröd 4:17 m.fl., i Kivik, Simrishamns kommun, Skåne län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE, 2012-09-14

Kommunstyrelsen beslutade 2012-06-13 § 189 att godkänna förslag till detaljplan för Hjälmaröd 4:17 för samråd/granskning med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Förslag till detaljplan har varit utställt för samråd t.o.m. den 17 juli med möjlighet till förlängd svarstid till den 31 juli 2012. Detaljplaneförslaget har under utställningstiden funnits tillgängligt på Simrishamns kommuns hemsida, Samhällsbyggnadsförvaltningens foajé, huvudbiblioteket i Simrishamn, biblioteket i Kivik, Stadshusets foajé, samt sänts till berörda sakägare och myndigheter.

Yttranden

Totalt har 16 yttranden inkommit.

Följande har inget att erinra och godkänner planförslaget:

Kultur- och fritidsnämnden, Räddningstjänsten, Länsstyrelsen, Skanova Access AB, Socialförvaltningen. Bo Wilhelmsson och Ylva Jernudd 78:10, Kerstin Nilvéus 4:205, Cecilia Jönsson 4:70, Tord Persson 3:33, Gertrud och Leif Sundgren 4:45, Leif Dahlgren 4:53.

Följande har lämnat synpunkter:

Lantmäteriet, Trafikverket, Österlens Kraft AB.

Fastighetsägarna Eva och Leif Olsson har erinringar.

Myndigheter, statliga verk m.fl.

Länsstyrelsen, 2012-06-26

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget. Planförslaget omfattar ett delvis utbyggt bostadskvarter i Kivik. Syftet med planläggningen är att möjliggöra ändrad tomtindelning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inget att tillägga.

Trafikverket, 2012-06-26

Trafikverket framför att en planbestämmelse om att bullerriktvärdena inte får överstigas bör införas i plankartan

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Synpunkten beaktas.

Lantmäterimyndigheten, 2012-06-29

Fastighetsrättsliga frågor

I planförslaget under rubriken fastighetsindelning finns bestämmelse om antal tomter. I planbeskrivningen anges denna bestämmelse som fastighetsindelningsbestämmelse. Det är oklart vilken typ av bestämmelse som avses. Enligt 4kap 18§ 1st får endast största och minsta tomtstorlek anges (fastighetsbestämmelser). En bestämmelse om antal tomter är då inte möjlig.

Om det behövs för planens genomförande får dock även regleras hur området ska vara indelat i fastigheter 4 kap 18§ 1st (fastighetsindelningsbestämmelser). Fastighetsindelning - bestämmelserna i planen reglerar endast ett antal fastigheter som får finnas inom respektive område. Detta leder till att fastighetsindelningen inom kvarteret är fri. Då fastighetsindelningsbestämmelser ska vara entydiga och pröva 3 kap 1§ FBL och 5 kap 4§ FBL ska dessa vara så detaljerade att de bestämmer endast en fastighetsindelning. Alltså ska indelningen i fastigheter även framgå av fastighetsindelningsbestämmelserna om ni avser att göra sådana bestämmelser.

I planförslaget finns ett vägområde planlagt som g och tanken enligt planförslaget är att det ska bildas en gemensamhetsanläggning för väg inom detta område. Detta kräver att befintligt servitut upphävs genom fastighetsreglering och att en gemensamhetsanläggning inrättas i en anläggningsförrättning. Vidare står det att utfart från en eventuell avstyckning från 4:17 ska ske över området men följs de illustrationsgränser sträcker sig inte g området fram till en tänkt styckningslott. Vidare framgår det ej vem som ska initiera och bekosta ett upphävande av servitut och bildande av gemensamhetsanläggning. Det bör även framgå att det kan krävas att ersättning ska betalas mellan fastighetsägarna för upplåtandet av utrymmet till gemensamhetsanläggningen.

Övrigt

De röda linjerna i kartan (förmodligen befintliga gränser) redovisas ej i teckenförklaringen. Det underlättar läsligheten av planen om man har illustrationslinjer på en egen kartsnitt.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Bestämmelse om fastighetsindelning revideras. Information om gemensamhetsanläggning och kostnadsfrågan tydliggörs. Grundkartan revideras till antagande, synpunkten om fastighetsgränser beaktas. Illustrationslinjer tas bort från plankartan.

Österlens Kraft AB, 2012-06-18

Företaget har en serviskabel som korsar fastighet 4:46 fram till fastighet 4:17. Kabeln förser fastighet 4:17 med el. Om befintlig kabel kan ligga kvar inom området så har Österlens Kraft inget att erinra.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Ledningarna bedöms kunna ligga kvar i sitt läge, den som begär eventuell flytt av ledningarna får bekosta denna.

Skanova Access AB, 2012-06-21

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Skanova Access AB har inget att invända mot gällande detaljplaneförslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inget att tillägga.

Sakägare m.fl.

Hjälmared 4:46, Eva och Leif Olsson 12-07-25

Ändring av gällande detaljplan med benämning enligt ovan omfattar Hjälmared 4:46. På den utskickade samrådshandlingen och förslag till plankarta framförs följande synpunkter.

A) Gällande detaljplan medger en högsta byggnadshöjd till 3,6 meter. I samrådsförslaget är byggnadshöjden ändrad till 3,5 meter. Denna förändring begränsar byggrätten, om än marginellt. Denna planbestämmelse bör förbli oförändrad, dvs byggnadshöjd 3,6 meter.

B) Detaljplanen innehåller byggförbud mot gatan, sk. "prickmark". Mycket av bebyggelsen i Kivik har karaktären gatuhus. Detaljplanen borde inte hindra ett framtida gatuhus och området med prickmark bör således tas bort eller minskas. Om kommunen inte kan acceptera denna ändring bör åtminstone prickmarkslinjen ändras så att linjen blir rak utmed hela gatan Gröningen och inte som idag med en "knäck" på fastigheten Hjälmared 4:45. Befintligt hus på 4:45 ska då ange bredden på prickmarksområdet.

C) Befintliga hus i Kivik är byggda med ett flertal olika takbeläggningar. Takbeläggningen varierar från olika former av tegelpannor till eternitplattor, plåt och papp. Det finns alltså ingen standardbeläggning utan tvärtom så bidrar blandningen till karaktären i Kivik. Enligt planförslaget ska takbeläggningen vara av bränt lertegel. Detta trots ovan nämnda och att det senast byggda huset inom planområdet är belagt med papptak. Bestämmelsen är i sin utformning en alldeles för stor inskränkning i byggrätten för att den ska kunna accepteras. Vid en framtida byggnation behövs en viss frihet i val av takbeklädnad och möjligheterna att få tag på bränt lertegel är dessutom starkt begränsade i Sverige. Ta bort hela bestämmelsen om takbeklädnad. Ta även bort begränsningen om att huvudbyggnadens bredd max får vara 7,5 meter, bestämmelsen om maximal del av tomt som får bebyggas är fullt tillräcklig.

D) Breddning av vägservitut (korrekt benämning torde vara att avsätta mark för en framtida gemensamhetsanläggning som är bredare än dagens väg) på Hjälmared 4:47 berör ej 4:46 direkt men man kan ifrågasätta nyttan med en väg som är bredare än befintlig (knappt 3 meter). Vägen ska användas av 1 eller 2 friliggande hus och behovet av att kunna mötas på denna korta sträcka får anses begränsat. Anpassa bredden på området för gemensamhetsanläggningen så att det endast berör dagens väg.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: A. Byggnadshöjd revideras till 3.6 meter.

B. Prickmark inom fastigheterna utgår ifrån samma förhållande som för grannarna på motsvarande sida om vägen, där byggnaderna ligger mellan 6-8 m indragna från vägen. Gröningen behöver breddas varpå bebyggelsefritt avstånd behövs. Angiven förgårdsmark säkerställer också möjlighet till uteplats i söderläge. Angivet avstånd för området som inte får bebyggas är det samma som i gällande detaljplan och är ingen förändring mot gällande förhållande. C. Bredd för huvudbyggnad regleras till 7,5 meter, och avses inte ändras. Bestämmelse om takbeläggning utökas till att också medge bandplåt. D. Om vägen ska försörja två hushåll ska möjlighet till möte på vägen finnas, synpunkterna beaktas genom att området för gemensamhetsföreningen (infarten) smalnas av till 4 m.

Sammanfattning

Efter utställningen har planhandlingarna uppdaterats och fått redaktionella ändringar.

Plankartan revideras med att bestämmelse om antal fastigheter tas bort då denna bestämmelse regleras med minsta tomtstorlek. Planbestämmelse om att gällande bullerriktvärden inte får överskridas tillkommer. Bestämmelse om takbeklädningsmaterial utökas med bandplåt. Genomförandebeskrivningen utökas med information om gemensamhetsanläggning och kostnadsansvar för denna.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås anta detaljplan för Hjälmared 4:17 m.fl.

Beslutet expedieras till:

Länsstyrelsen

Eva och Leif Olsson

Thorvald Persson, projektägare

Kommunens anslagstavla

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Simrishamn 2012-09-14

Evelina Simonsson

Planhandläggare



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Evelina Simonsson

2012-05-28

2011/227

Detaljplan för Hjälmared 4:17 m.fl, i Kivik, Simrishamns kommun, Skåne län

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

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

HJÄLMARÖD 4:17	PERSSON,SVEN THORVALD PERSSON,ULLA ELISABETH MARIETORPS ALLÉ LGH 1004 217 75 MALMÖ
HJÄLMARÖD 4:45	SUNDGREN,GERTRUD OCH LEIF GRÖNINGEN 8 277 30 KIVIK
HJÄLMARÖD 4:46	OLSSON,EVA MARGARETA CRONSIOES STRÄTE 7 239 30 SKANÖR
HJÄLMARÖD 4:47	SE HJÄLMARÖD 4:17
HJÄLMARÖD 4:48	SE HJÄLMARÖD 4:17
HJÄLMARÖD 4:206	BJÖRKLUND,GUN OCH KARL- GUSTAV SVARVARENS VÄG 14 277 30 KIVIK

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

HJÄLMARÖD 3:33	PERSSON,TORD HELMER SKANSBOGATAN 5 212 32 MALMÖ
HJÄLMARÖD 4:49	SVAHN,GÖREL OCH JOHAN SYRENVÄGEN 6 224 56 LUND
HJÄLMARÖD 4:50	BENGTSSONS DÖDSBO,ARTUR IVAN BERTIL CARL HILLSGATAN 1 217 56 MALMÖ BENGTSSON, SVEA GUNHILD CARL HILLSGATAN 1, LGH 1102 217 56 MALMÖ

HJÄLMARÖD 4:51	JÖNDELL,S E	Adressuppgift saknas
HJÄLMARÖD 4:52	SE HJÄLMARÖD 4:51	
HJÄLMARÖD 4:53	DAHLGREN,LARS ROSKILDEVÄGEN 15 A LGH 1202 217 46 MALMÖ	
HJÄLMARÖD 4:70	JÖNSSON,CECILIA ELISABET ONSLUNDA 2152 273 95 TOMELILLA	
HJÄLMARÖD 4:104	SIMRISHAMNS KOMMUN 272 80 SIMRISHAMN	
HJÄLMARÖD 4:205	NILVÉUS,ANNA-KERSTIN SVARVARENS VÄG 15 277 30 KIVIK	
HJÄLMARÖD 4:242	QUSTHUS LÄGE AB FREDRIK MÅNSSON BOX 124 133 22 SALTSJÖBADEN	
HJÄLMARÖD 4:243	SE HJÄLMARÖD 4:242	
HJÄLMARÖD 4:244	SE HJÄLMARÖD 4:242	
HJÄLMARÖD 4:245	SE HJÄLMARÖD 4:242	
HJÄLMARÖD 78:9	EKELUNDS DÖDSBO,NILS JOHAN OTTO KARIN EKELUND ÖSTRA VALLGATAN 49, LGH 1201 223 61 LUND	
	EKELUND,KARIN ÖSTRA VALLGATAN 49, LGH 1201 223 61 LUND	
HJÄLMARÖD 78:10	JERNUDD WILHELMSSON,YLVA SIGNHILD M WILHELMSSON,BO JÖRGEN LOVISEBERGSVÄGEN 4 A LGH 1001 722 19 VÄSTERÅS	
HJÄLMARÖD 78:13	SE HJÄLMARÖD 4:50	

Uppgifterna är hämtade från Tefat/Fir fastighetsinformation

Evelina Simonsson
planarkitekt