

Detaljplan för Kvarnby 149:3 m.fl. i Skillinge, Simrishamns kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Plankarta skala 1:500 daterad 2009-03-04 rev. 2010-01-18
Planbeskrivning daterad 2009-03-04 rev. 2010-01-18
Genomförandebeskrivning daterad 2009-03-04 rev. 2010-01-18
Samrådsredogörelse daterad 2009-09-30
Utlåtande efter utställning daterad 2010-01-18
Fastighetsförteckning daterad 2009-05-11, rev. 2010-01-18
Grundkarta daterad 2006-01-18
Geoteknisk undersökning daterad 2009-10-05

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att pröva möjligheterna till bostadsbebyggelse på en del av fastigheten Kvarnby 149:3, som i gällande plan utgör kvartersmark för bostadsändamål utan byggrätt.

Plandata

Planområdet ligger i Skillinge tätort, vid torget och i ett kvarter med flerfamiljshus och affärslokaler.
Planområdets areal är c:a 0,225 ha och är privatägt.

Översiktsplan

Det finns en Fördjupad översiktsplan för Skillingeområdet antagen av kommunfullmäktige 1990-03-26. I denna är planområdet avsett för bostadsändamål. Den östra delen ligger inom kulturhistorisk värdefull miljö.

Riksintressen och förordnanden

Planområdet ingår i område som utgör riksintresse för kustzon (4 kap 1,4§ MB) samt turism och rörligt friluftsliv (4 kap 1,2§ MB). Det gränsar i nordost till riksintresse för kulturmiljövård (3 kap 6§ MB).

KUSTZON

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzon enligt 4 kap 1,4§§ miljöbalken(MB). Kustzonen omfattar hela Skånes kust och ska skydda natur- och kulturmiljövärden och värden för det rörliga friluftslivet. Riksintresse kustzon innebär dock inget hinder för utveckling av befintliga samhällen.

Planen innebär en liten komplettering av ett befintligt bostadsområde där redan planlagd mark ges byggrätt. Planen bedöms inte inverka negativt på riksintresset för kustzon.

TURISM OCH RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kapitlet 2§ MB. Området ligger centralt i Skillinge tätort och har, eftersom det är inhägnad kvartersmark, inget värde för det rörliga friluftslivet.

Gällande detaljplan

Två detaljplaner gäller för området, dels nr 1 fastställd 1937-11-19 och dels nr 23 lagakraftvunnen 1994-01-19, där genomförandetiden gått ut. Planerna anger kvartersmark för bostadsändamål, där marken inte till någon del utöver befintlig bebyggelse får bebyggas, samt kvartersmark med byggrätt för transformatorstation.

Planmedgivande

Byggnadsnämnden lämnade planmedgivande 2005-11-23.

Natur och vegetationsförhållanden

Marken är sluttande från torget ner mot Dammgatan. Inom området är nivåskillnaden c:a 3,5 m, med den största lutningen i nordväst medan marken planar ut närmare Dammgatan.

Området är bevuxet ett antal höga lövfällande träd, i huvudsak alm, men även t.ex. kastanj. Almarna i området har drabbats av almsjuka och måste fällas. Området har på senare tid varit tomt för en förskola. Längre tillbaka i tiden, på 1950-talet innan flerfamiljshuset byggdes, var det en lekplats.

Omkringliggande verksamheter

I huvudsak är grannskapet bostadsmiljö. Området gränsar i norr och öster till äldre bebyggelse, medan det i övriga riktningar finns modernare bebyggelse. Området ligger också i hörnet av Skillinge torg. Närmaste granne i väster är f.d. bankhuset, som på senare tid har utgjorts av ett företag med importverksamhet, numera flyttad. Enligt uppgift ska byggnaden bli bostadshus.

Störningar

Planområdet har ett relativt störningsfritt läge. Det ligger invid Stora Nygatan (torget) och Killebacksgatan med lokaltrafik.

Teknisk försörjning vatten och avlopp

Kommunalt vatten- och avloppsnät finns utbyggt inom området.

Teknisk försörjning el

E.ON svarar för elförsörjningen.

Inom planområdet ligger idag en transformatorstation, som föreslås flyttas till torget på andra sidan Stora Nygatan.

Befintlig bebyggelse

På planområdet finns idag ett flerfamiljshus byggt på 1960-talet. I övrigt är planområdet obebyggt förutom transformatorstationen.

Arkeologi

Området gränsar till Skillinge gamla tomt, fornl 78, som börjar på andra sidan Killebacksgatan. Om vid grävningsarbete påträffas arkeologiskt material skall arbetena omedelbart stoppas och anmälan göras till arkeologiska myndigheter.

Geoteknisk undersökning

Geoteknisk undersökning har utförts och redovisar normala grundläggningsförhållanden.

I samband med undersökningen gjordes också markradonmätning. Erhållna mätvärden ligger inom normalradonintervallet, vilket föranleder radonskyddande åtgärder som täta rörgenomföringar i platta på mark.

PLANFÖRSLAGET

Bostäder

På planområdet föreslås tre nya bostadshus byggas längs Stora Nygatan gatan i norr. Bostadshusen utformas som s.k. kedjehus, sammanbyggda via mellanliggande carport/förråd och placeras med gavlarna mot gatan och med en inbördes nivåskillnad på 60 cm. Fasaderna ska bli putsade, medan taken föreslås få ytskikt av papp, s.k. listtäckning.

Med den föreslagna placeringen och riktningen släpps söderljuset in mellan husen mot Stora Nygatan/Killebacksgatan. Riktningen av husen är viktig, och byggrätterna har begränsats så att det inte ska råda någon tveksamhet beträffande husens placering.



Nuvarande vy från väster längs Stora Nygatan



Föreslagen bebyggelse från väster

Föreslagen höjdsättning i form av plushöjd på färdigt golv i bottenplanet anges på illustrationen på plankartan. Höjdsättningen är inte definitiv, utan kan komma att justeras med någon decimeter för att få en lämplig nivå i förhållande till gatan.

På de två östligaste av de nya tomterna föreslås en uppfyllnad av marken upp till max +6,0, vilket i gränsen mot flerfamiljshuset tas upp av en stödmur. Stödmuren ska kläs med träspaljéer som stöd för växter, t.ex. ros eller klematis.

Transformatorstationen flyttas och placeras vid parkeringen längs Stora Nygatan. Ett spaljestaket placeras enligt illustrationen i det norra hörnet som stöd för klätterväxter för att dölja stationen för närmast liggande bebyggelse.

Den stora och vackra kastanjen intill Killebacksgatan ska skyddas mot fällning. Om trädet på grund av ålder ändå måste fällas, ska nytt träd av samma art återplanteras.

Miljöpåverkan

Planen bedöms inte medföra negativ miljöpåverkan enligt Miljöbalken. Tre nya bostadshus kommer givetvis att öka trafiken något i området, men ökningen bedöms inte vara av den omfattningen att det innebär störningar för omgivande bostäder eller verksamheter.

Planen bedöms inte skada gällande riksintressen (Kustzon och Turism- och rörligt friluftsliv) för planområdet då området redan är kvartersmark för bostadsändamål.

Planerad bebyggelse bedöms inte påtagligt skada närområdets riksintresse för kulturmiljövård. Bebyggelsen kommer att på ett positivt sätt sluta torgrummet, som idag har en oklar avslutning i det östra hörnet mot Killebacksgatan. Oklarheten har ökat med avverkningen av almarna i området. De nya byggnadernas form och volym överensstämmer också väl med intilliggande äldre byggnadsmiljö.

Trafik

De nya bostadshusen får tillfart via Stora Nygatan. Genom servitut föreslås att de blir tillgängliga även från Dammgatan.

Övrigt

När den nya planen vinner laga kraft ersätter den den äldre planen.

Simrishamn 2009-03-04 rev. 2010-01-18

Björn Ask
Planförfattare

Detaljplan för Kvarnby 149:3 m. fl. i Skillinge, Simrishamns kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Handläggning

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande efter att ha påbörjats med enkelt planförfarande.

Tidplan

Beslut i Samhällsbyggnadsnämnden	januari 2010
Antagande KF	mars 2010
Laga kraft	april 2010

Planavtal

Planavtal tecknades 2006-09-14.

Huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark ingår i planen. Simrishamns kommun är huvudman för allmän platsmark i Skillinge.

Fastighetsrättsliga frågor

Kvartersmarken för transformatorstation ska upplåtas genom ledningsrätt. Ledningsrätt initieras och bekostas av ledningsrättshavare.

Nya tomter skapas genom avstyckning från Kvarnby 149:3.

I fastighetens norra hörn finns en triangel som ligger på gatumark, vilken bör regleras till kommunens fastighet för allmän platsmark i Skillinge.

Ledningsrätt ska skapas längs gränsen mot Kvarnby 149:4 och Kvarnby 149:1.

Utfartsservitut ska skapas längs gränsen mot Kvarnby 149:4 till Dammgatan.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas innan planen antas.

Ekonomiska frågor

Ägaren till fastigheten Kvarnby 149:3 bekostar avstycknings- och fastighetsbildning för nya tomter.

Simrishamns kommun bekostar fastighetsreglering till allmän platsmark. Marken avstås utan ersättning.

Kostnaderna för ledningsrätt till transformatorstationen bekostas av rättighetshavaren.

Ägaren till fastigheten Kvarnby 149:3 ska bekosta flyttning och inklädning av befintlig transformatorstation.

Ingen planavgift kommer att tas ut för bygglov inom planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

När den nya planen vinner laga kraft ersätter den den äldre planen.

Simrishamn 2009-03-04, rev. 2010-01-18

Björn Ask
Planförfattare