

Detaljplan för

södra delen av

HOBY 1:16 m fl

(bostadsområde) inom Skillinge tätort
Simrishamns Kommun

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för södra delen av
HOBY 1:16 m fl
(bostadsområde) inom Skillinge tätort
Simrishamns Kommun

PLANBESKRIVNING

ALLMÄNT

Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse för planprogram
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning 1
- Utlåtande efter utställning 2

Planprocess

Planförslaget handläggs som normalt planförfarande med samråd och utställning före det att antagande sker i kommunfullmäktige.

Planavtal har upprättats mellan exploatören och Simrishamns kommun som definierar kommunens engagemang i planprocessen.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden medgav den 24 augusti 1998, ägaren till Hoby 1:16 plantillstånd för del av Hoby 1:16 m fl.

Syfte

Planförslagets syfte är att möjliggöra ny- och kompletterande bostadsbebyggelse med möjlighet till mindre hantverks- och konsthantverksverksamhet på fastigheten. Bostadsbebyggelsen inom planförslagets område kommer att utbyggas i etapper.

Konsekvensutredning

Följande planförslag beskrivs utifrån olika aspekter. Efter varje avsnitt följer en kortfattad bedömning av konsekvenserna av de förändringar som föreslås.

Bedömningen sammanfattas i tabellform, där konsekvenserna för samhällsekonomi, kommunekonomi, privat- och företagsekonomi, sociala värden och miljövärden värderas.

- = stor negativ effekt
- = negativ effekt
- 0 = ingen effekt
- + = positiv effekt
- ++ = stor positiv effekt

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet omfattar sydöstra delarna av fastigheterna Hoby 1:16, Hoby 15:17, Hoby 15:19 samt fastigheterna Hoby 1:36 och Hoby 1:37.
Hela planområdet omfattar en areal av 2,9 ha. 1 ha = 10.000 m².

Markägoförhållanden

Marken inom området som är i enskild och kommunal ägo omfattar fastigheterna Hoby 1:16 (Charlotte Gebenius), Hoby 15:17 (Simrishamns kommun), Hoby 15:19 (Ann-Patricia Holmgren-Sund), Hoby 95:1 (Bertil Blank 1/2, Britta Blank 1/2), Hoby 15:22 (Marie Löwegren 1/2, Peter Löwegren 1/2), Hoby 1:36 (Eva Mellberg 1/2, Tage Mellberg 1/2) samt Hoby 1:37 (Solgerd Nilsson 1/2, Bengt Nilsson 1/2).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

För området som tidigare inte är detaljplanlagt gäller en av kommunfullmäktige den 26 mars 1990 antagen fördjupad översiktsplan.

Översiktsplanen redovisar framtida expansionsutrymme för användning av området till bostadsändamål.

Planen påtalar också vikten av olika utbyggnadsmöjligheter avseende bostadsbyggande, vilket ger möjligheter inte bara till expansion i olika riktningar utan möjliggör även en styrning av miljöbefrämjande åtgärder i form av lek- och rekreationsområden.

Inom planområdet anger översiktsplanen vikten av att kunna röra sig i gröna korridorer tvärs området.

I den sydöstra delen av planområdet anger översiktsplanen ett rekreationsområde med gång- och cykeltrafik parallellt med havet.

I sydöst utanför planområdet ligger ortens idrottsanläggning samt en planerad stugby i nära anslutning.

Redovisade områden avseende riksintressen för kulturminnesvård, naturvård, turism och friluftsliv, samt redovisat kustområde överensstämmer med länsstyrelsens tolkning av Naturresurslagen (Miljöbalken).

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet är tidigare inte detaljplanlagt.

Planområdet berör delvis detaljplan fastställd 1983-10-28.

Program för planområdet

Som underlag för planen ligger en programutredning som utgörs av den fördjupade översiktsplanen för Skillingeområdet dat. 2001-01-12 (beslut i BN 2001-01-15). Till denna plan har ett illustrerat förslag till nybyggnation av bostäder inom området bifogats. Detta är en vidareutveckling av gällande planutformning.

Programutredningen samt illustrerat förslag framgår av särskild handling som inte bifogas denna detaljplan.

Riksintressen

Planområdet ingår i området av riksintresse för turism och rörligt friluftsliv enligt 4 kap 1, 2 § Miljöbalken (MB), som sträcker sig från Örnahusen till Åhus. Inom detta området skall turismens och friluftslivets intressen beaktas.

Hela kustzonen i Skåne ingår i riksintressen för kustzonen. Planområdet omfattas även av riksintressen för kustzon enligt 4 kap 1, 4 § Miljöbalken (MB). Riksintresset preciseras i beskrivningen *Skånes kustområde - ett nationallandskap*, där sträckan mellan Ystad och Simrishamn nämns som särskilt värdefullt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Rekreation, turism och friluftsliv

Kustområdet i kommunen har ett stort värde för turism och friluftsliv. Turistnäringen i kommunen bygger på natur-, kultur- och rekreationsvärden. I kommunens översiktsplan beskrivs förutsättningarna för friluftslivet som välbevarade kulturmiljöer, värdefull natur och vacker omväxlande landskap. Stora värden finns även i den öppna landskap, kustområdets strandnära miljöer och havet. Dessa värden gäller även för planområdet och skyddas genom riksintressen och förordnanden.

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresse för *turism och rörligt friluftsliv* samt *kustzonen*. Dessa intressen har beaktas i planarbetet. Föreslagna förändringar och exploateringar bedöms inte skada eller negativt påverka riksintressen. I planförslaget har tagits hänsyn till allmänhetens tillgänglighet. Området som föreslås bebyggas kan betraktas som en utbyggnad eller utökning av Skillinge tätort, vilket inte strider mot riksintresse för kustzon. Riksintressen omfattar ett betydligt större område än planområdet. Intrånget i riksintresseområden är marginella och en utökning av befintlig bebyggelse bör accepteras

Natur

Mark och vegetation

Marken inom området karakteriseras av ett höjdparti på nivån ca +12m ö h i nordväst som faller ner till +7 - +8 m ö h i sydöst.

Oexploaterad mark inom området utgörs av i huvudsak blandskog med stor biologisk mångfald, i de sydöstliga delarna samt i den nordvästliga delen av öppen åkermark med låg biologisk mångfald.

Inom området finns en grusväg i nordväst – sydöstlig riktning som framförallt utgör anslutningsvägar mellan befintliga bostadsfastigheter och allmän väg 1512. Längs med grusvägen finns en rad av pilträd som är typiska för området och värda att bevara.

Geotekniska förutsättningar

Geoteknisk undersökning av markens grundförhållande har delvis utförts. Berggrundens övre del utgörs av silurisk lerskiffer medan marken inom området i huvudsak består av sand och flygsand som täcker ett lager av grövre grus och morän.

Marken bedöms med tillgängliga utredningar utgöra god byggnadsgrund både ur bärighets- och stabilitetssynpunkt.

Vetskapen om hur förekomsten av markradon kan variera kraftigt inom små ytor påkallar att marken skall kontrolleras med avseende på förekomsten av radon före det att arealen tas i anspråk för bostadsbebyggelse.

En mer klagörande grundundersökning förutsätts utföras i samband med planerad bebyggelse och anläggningars detaljprojektering för bygglov.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom de i planområdet angivna fastigheterna Hoby 15:17 (Simrishamns kommun), Hoby 15:19 (Ann-Patricia Holmgren- Sund) finns en registrerad fornlämning i form av en stenåldersboplats till en trolig storlek av 80 x 50 m i sydöstlig – nordvästlig riktning. På angränsande fastigheten finns inga registrerade fornlämningar. Dock kan flera boplatser finnas söder och sydost om planområdet.

Miljöenheten Kulturmiljö bedömer i sitt meddelande dat. 2003-04-02 att planområdet kan bebyggas utan föregående arkeologisk utredning.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet utgörs av två jordbruksfastigheter med boningshus och tillhörande ekonomibyggnader samt ett fåtal enskilda enfamiljsfastigheter i sydöstra delen.

Skyddsrum

Skillinge är numera inte skyddsrumsort. Krav på uppförande av skyddsrum finns således inte.

Friytor

Allmänt tillgängliga friytor inom området kommer att finnas i planen utlagd som naturmark.

I gällande översiktsplan finns det utlagt remsor för allmänna strövområdet inom planområdet.

Dessa zoner inom planområdet kommer att nyttjas för gång- och cykeltrafik.

Vattenområde

Inga vattenområden är angivna inom planområdet.

Några dikningsföretag eller täckdikningsplaner berörs inte av detaljplanläggningen av detta område.

Trafik

Befintligt gatunät utgörs i huvudsak av allmän väg 1512 (Borrbyvägen) nordväst om området samt gamla kustvägen sydöst om området.

Mindre tillfartsvägar till befintliga byggnader inom planområdet ansluter till i huvudsak allmän väg 1512 i nordväst.

Inom tidigare detaljplanlagt område i direkt anslutning till gällande planområde är Trossgatan och Propellergatan utlagda som lokalgator. Dessa gator kommer att leda fortsatt trafikföring in och ur gällande planområde.

Befintlig väg som bildar gräns mot planområdet i sydost skall enligt gällande översiktsplan omvandlas till naturmark med gång- och cykelstråk.

Störningar

Området bedöms inte för sin utbyggnad vara störd av trafik eller någon annan verksamhet i angränsande områden.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning avseende dricksvatten och spillvattenavlopp finns kommunalt framdraget i Aktergatans förlängning samt i Propellergatan fram till Trossgatans sydvästra gatuhörn. Separat anslutning finns för fastigheterna Hoby 1:36 och 1:37.

För elförsörjningen i området svarar Sydkraft AB.

Befintlig teleledning av typ lokalkabel ligger längs fastighetsgräns mellan fastigheterna Hoby 1:16, Hoby 15:17, Hoby 15:26, Hoby 15:27 samt Hoby 15:28.

PLANUTFORMNING

Markanvändning

Inom planområdet föreslås bostadsbebyggelse med friliggande alternativt sammanbyggda 1- och 2-plans byggnader (nordvästra delen) samt friliggande 1-plansbebyggelse (sydöstra delen).

Ny bostadsbebyggelse bör väl anpassas till områdets topografin och vegetation. Det är väsentligt att man i områdets skogsparti placeras byggnadskropparna in i mellan befintlig vegetation så att en eventuell avverkningen av vegetationen kan minimeras. Med fördel placeras bebyggelsen i små "gläntor" så att vegetationen längs tomtgränserna kan behållas intakt. Detta skogsparti har en viktig funktion som lä-vegetation för befintlig samt ny bostadsbebyggelse inom området och utgör dessutom ett väsentligt inslag i landskapsbilden.

Nordvästra områdets låga biologiska mångfald förbättras genom ny lä-plantering i form av häckar, solitärträ, trägrupper m m kring bostadsbebyggelse. Därmed kompenseras delvis eventuell avverkning av vegetationen i sydöstra delen.

Nyanlagda trädgårdar inom området ökar avsevärd miljö kvaliteten.

Vid projekteringen av planområdet, i markutförandedelen skall speciell hänsyn tagas till den kommunala handikappsplanen.

Konsekvenser

Samhällsekonomi	++
Kommunekonomi	++
Privat- och företagsekonomi	0
Sociala värden	++
Miljövärden	+

Trafik, gator mm

In- och utfart till bostadsområdena kommer att ske i befintliga anslutningspunkter mot Propellergatan och Trossgatan. Samtliga nyanlagda gator inom området skall vara av typ lokalgata med begränsning av hastigheten. Gaturummets karaktär skall utgöras av en yta på vilken alla trafikanter rör sig på lika villkor.

Mindre och större platsbildningar i gaturummet skall tydligt markbehandlas så att detta inger en förståelse för begränsning av hastigheten samt att det ger en sekvens av olikartade rumsbildningar.

Nyanlagda GC-stråk inom området som sedan leder vidare till större samlande stråk, t ex gamla vägen i sydost parallellt med havet samt väg 1512, har fått söka stöd i befintlig vegetation. Detta ger GC-stråket en visuell ledsagare och fysisk läbildare. Dessa GC-stråk kan också med fördel passera och/eller korta föreslagna gator i och vid de platser som beskrivits ovan som markbehandlade gaturum. GC-stråken sträcker sig ömsom på gatumark och ömsom på naturmark.

Konsekvenser

Samhällsekonomi	+
Kommunekonomi	+
Privat- och företagsekonomi	-
Sociala värden	+
Miljövärden	+

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dricksvattenförsörjningen av inom området tillkommande bebyggelse sker genom utbyggnad och anslutning till den kommunala anläggningen. Spillvattenledningar föreslås anslutas till kommunens ledningsnät vid Trossgatan respektive Propellergatan för vidare transport till kommunala avloppsreningsverket i Simrishamn. Dagvattnet skall i huvudsak omhändertas lokalt inom området via infiltration.

EI

Befintliga matarledningar föreslås ligga orörda i sitt nuvarande läge.

Tillkommande bebyggelses elförsörjning tillgodoses från blivande nätstation inom området. Om behov av ytterligare kraftförsörjning erfordras får detta lösas i samråd mellan Sydkraft AB och exploatören.

Inom området skall tillåtas uppförande av egna alternativa anläggningar för elproduktion, tex. solkollektorer etc.

I området förekommande telekablar flyttas där så erfordras.

Värme

Uppvärmning av tillkommande bebyggelse föreslås ske med egen anläggning.

Möjlighet till alternativa energislag, typ grundvattenvärme, jordvärme skall tillåtas inom området.

Avfall

ÖKRAB (Österlens kommunala renhållnings aktiebolag) svarar för sophanteringen inom planområdet.

Konsekvenser

Samhällsekonomi	+
Kommunekonomi	+
Privat- och företagsekonomi	0
Sociala värden	0
Miljövärden	+

Anläggnings- och bebyggelseutformning

Inom planområdet skall det få uppföras bostadsbebyggelse i 1-2 plan för åretruntboende. Utförandet skall inge en genuin karaktär med kvalitét i utförandedetaljer såväl som i materialval. Material i fasad som puts och tegel samt takmaterial såsom tegel, falsad plåt eller papp kan med fördel användas.

Den nordvästra delen av planområdet som ligger i ett öppnare landskap med svag sluttning mot havet föreslås bebyggas med 1-2 plans friliggande eller parhusbyggnader. Ett för platsen traditionellt formspråk förespråkas på denna del. Enplansbyggnad får inte uppföras med mindre takvinkel än 38 grader.

Ekonomi- och sidobyggnader till huvudbyggnad inom planområdets nordvästra del, föreslås få ett formspråk och materialval som anger dessa byggnaders sekundära dignitet. Dessa byggnader ges också en minsta takvinkel av 38 grader. För att uppnå en finskalighet mellan bostadsfastigheterna kan mindre gemensamhetsanläggningar i form av garage- och förrådsbyggnader uppföras. Byggnader och anläggningar i planområdets nordvästra del kompletteras med ny läplantering i form av häckar, solitärträ, trägrupper m m. Ny plantering skall delvis kompensera eventuell avverkning av vegetationen i sydöstra delen.

Den sydösta delen av området föreslås få en bebyggelse med friare utformning i landskapet för att kunna anpassa bebyggelsen till befintlig vegetation. Här kan också med fördel ett modernare formspråk tillämpas. Även material som glas, natursten, stål, spån, skivmaterial m m får användas. Byggnader skall här endast tillåtas i ett plan med suterrängvåning. Huvud-, ekonomi och sidobyggnader kan här ses utförda med plana tak. Endast friliggande bebyggelse tillåts.

Konsekvenser

Samhällsekonomi	++
Kommunekonomi	++
Privat- och företagsekonomi	0
Sociala värden	++
Miljövärden	+

Administrativa frågor

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Med hänsyn till områdets topografi och vegetation erfordras vid bygglovsprövningen att utförliga markhandlingar upprättas som redovisar höjder, ytskikt, markens vattenavrinning, sparande av befintlig vegetation och förslag till ny plantering. Den mindre konst- och hantverksverksamheten skall prövas i varje enskilt fall.

I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen

Upprättad 2002-05-31

Reviderad 2003-01-27
2003-06-10
2004-08-25

SENN ARKITEKTER AB


Beat Senn
Arkitekt

Detaljplan för

södra delen av

HOBY 1:16 m fl

(bostadsområde) inom Skillinge tätort
Simrishamns Kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Plantillstånd	Kommunstyrelsen	1998-08-24
Planhandlingar	Byggnadsnämnden	1998-12
Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	2001-12-10 – 2002-06-17
Samråd		2002-06 – 2002-08
Godkännande för utställning	Byggnadsnämnden	2003-06-16
Godkännande för ny utställning	Byggnadsnämnden	2004-09-20
Utställning		december, 2004
Godkännande efter utställning	Byggnadsnämnden	januari, 2005
Antagande	Kommunfullmäktige	februari, 2005
Laga kraft		mars, 2005

Genomförandetid

Fastighetsbildning och utbyggnad av inom området planerad bostadsbebyggelse kan ske så snart planförslaget vunnit laga kraft. Utbyggnad kommer att ske i etapper under en utbyggnadsperiod av 10 år.

Genomförandetiden slutar 2015-02-28.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Exploatören ansvarar för de utbyggnadsåtgärder som kan bli aktuella inom planområdet. Åtgärder på allmän platsmark (parkmark, gatemark osv) till följd av ovan nämnda utbyggnadsåtgärder inom området ansvarar kommunen för om inget annat överenskommit i separat avtal (se nedan). Åtgärd och/eller byggnadsföretag som avses kan t ex vara gatubyggnad samt framdragningsledning för teknisk försörjning av området. Likaså avses anläggande av parkmark med tillhörande gång- och cykelstråk. Utbyggnad av gemensam garageanläggning skall regleras parterna emellan. I det fall området förses med en gemensam anläggning för uppvärmning av respektive fastighet skall detta regleras i avtal parterna emellan.

Avtal

Genomförandeavtal skall föreligga mellan exploatören och kommunen före planantagandet. Erforderliga avtal därutöver mellan inblandande parter skall ingås i samband med genomförandet. Dessa avtal skall belysa såväl ekonomiska som praktiska lösningar.

Fastighetsreglering, markbyten

Planförslaget redovisar helt nya och förändrade gränsdragningar inom planområdet vilka föreslås regleras genom förrättning etappvis återspeglade exploateringsstakten.

Markbyte är aktuellt mellan Hoby 1:16, Hoby 15:17 och Hoby 15:19 samt mellan Hoby 15:17, Hoby 15:19, Hoby 15:26 och Hoby 15:27.

Markbyten skall regleras i avtal mellan parterna före planantagandet.

Allmän platsmark

För planens genomförande erfordras avtal mellan kommunen och exploatören om upplåtelse av mark avseende allmän platsmark.

Inlösen av mindre del av fastigheten Hoby 15:19 för gatuändamål föreslås.

Ledningar i mark

Befintliga och nya ledningar förutsätts säkerställas med servitutsavtal. Dessa skall regleras i samband med genomförandet redovisande ansvar och kostnadsfördelning mellan parterna.

Tillfartsvägar

I planen förutsatta gator och tillfartsvägar till området skall genom avtal om ansvar och kostnadsfördelning regleras i samband med genomförandet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning mm

Detaljplanen innebär att följande fastighetsreglerande åtgärder behöver genomföras:

Kommunen initierar fastighetsbildning enligt detaljplanen.

Servitutsavtal avseende allmänna ledningar upprättas, där så erfordras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringsåtgärder inom fastigheter sker på fastighetsägarens bekostnad. Genom avtal kommer undantag från detta att finnas.

Kostnader för framför allt gatuutbyggnad och teknisk försörjning är ännu ej bedömda, inte heller fördelning av kostnader. Dessa uppgifter kommer att fastslås i ovan angivna avtal.


TEKNISKA FRÅGOR

För utbyggnader och förändringar av gator, ledningsdragningar mm erfordras detaljerad projektering vilken ombesörjs av respektive huvudman.

Upprättad 2002-05-31

Reviderad 2003-01-27
2003-06-10
2004-08-25

SENN ARKITEKTER AB


Beat Senn
Arkitekt