

08.06

19.11.1991 313

Kommunfullmäktige i
Simrishamns kommun
Box 54
272 80 SIMRISHAMN

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

Kommunfullmäktige antog den 29 juni 1992 förslag till detaljplan för Hjälmaröd 4:67 m fl i Kivik, 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 29 juli 1992.

Sören Svensson

Sören Svensson

Kopia till
Planenheten 2 ex
Fastighetsregistermyndigheten
Fastighetsbildningsmyndigheten, Lantmäterikontoret
i Simrishamn, Box 153, 272 24 Simrishamn
Byggnadsnämnden i Simrishamns kommun, Box 54,
272 80 Simrishamn

KO

Detaljplan för Hjälmaröd 4:67, Kivik
Simrishamns kommun, Kristianstads län.

PLANBESKRIVNING .

- Handlingar** Planprogram 1991-01-25
Plankarta skala 1:1000
Illustrationsplan
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
- Planens syfte** Detaljplanen avser möjliggöra uppförande av gruppbebyggelse omfattande cirka 18 lägenheter omedelbart väster om Agdelundsområdet i Kivik.
Inom planområdet ryms även mark mellan Hjälmaröd 4:68 och riksväg 10. Detta område avses exploateras i ett senare skede, och planen avser ge möjlighet till alternativ utformning av bebyggelsen. Båda alternativen visas på perspektivskiss. Detta område har givits beteckning för tillfällig tidsbegränsad användning som parkeringsyta, vilket det idag vid enstaka tillfällen används som.
Längst i sydväst har på fastigheten Hjälmaröd 4:89 planerats två stycken villatomter.
Mitt i planområdet ligger befintlig bebyggelse på två fastigheter, Hjälmaröd 4:68, respektive 4:202. Bebyggelsen utgörs idag av reklamateljé samt intilliggande bostad med komplementbyggnader, och planen syftar till att möjliggöra fortsatt verksamhet i nuvarande form med viss utbyggnadsmöjlighet.
- Plandata** Planområdet gränsar i söder mot planlagd mark (Agdelundsområdet), medan i norr och väster angränsande mark inte är planlagd. Mot norr gränsar området till riksväg 10. Områdets areal är cirka 16900 kvm.
- Tidigare ställningstaganden** Kommunfullmäktige har beslutat (1990.05.28 § 71) att området tas med i den fördjupade översiktsplanen för Kivik som lämplig för bostadsbebyggelse.
1991-01-14 informerades byggnadsnämnden av stadsarkitekten om föreliggande start-PM (1990-11-25) för planläggning av fastigheten Hjälmaröd 4:67. Informationen föranledde inget beslut i ärendet.

21/12/

Planprogram och avtal (1991-01-25) behandlades i byggnadsnämnden 1991-02-11 § 72, varvid beslöts att medge upprättande av detaljplan enligt planprogram och avtal med följande ändringar: Högst 1 1/2-plans bebyggelse och huvudsakligen friliggande byggnader i syfte att ansluta till Agdelundsområdets karaktär. Förslag till samrådshandling, daterad 1991.10.28 har behandlats i byggnadsnämnden 1991-11-12, § 560, varvid byggnadsnämnden beslöt frångå sitt tidigare ställningstagande till exploateringsgraden och beslöt återremittera ärendet för sådan omarbetning att exploateringsgraden minskar, att aprkering i södra husgruppen flyttas och att området söder om reklamateljén ändras till allmän platsmark.

Bostäder

Den föreslagna bebyggelsen på 4:67 består av medelstora lägenheter, huvudsakligen 2-3 rok, grupperade kring en grönyta. Byggnadskropparna är uppdelade så att byggnadsvolymen ansluter till en ordinär villas. Planbestämmelserna medger, att man inom ramen för bostäder och komplementbyggnader inrättar lokaler för mindre verksamheter, typ damfrisering, hemmakontor osv. Vidare medger planen att, där så är praktiskt möjligt, mindre sekundärbostad knyts till huvudbostaden, vilket kan utgöras av s.k. generationsbostad eller uthyrningslägenhet. Lokallekplats skall anordnas.

Området närmast riksväg 10 är illustrerad med grupp- som villabebyggelse, och då den delen avses att exploateras i ett senare skede har planbestämmelserna avsiktligt valts så att valfrihet mellan bebyggelseformer medges.

Två villatomter i områdets södra del är avsedda för styckebyggda bostadshus, och bestämmelserna medger att tomterna bebyggs i någon av de synnerligen skiftande byggnadsstilar som förekommer inom Agdelundsområdet.

Skyddsrum

Planområdet omfattas av skyddsnivå 1. Skyddsrumsbeked skall inhämtas i bygglovsbedet.

Trafik

Enligt Vägverkets planer kommer riksväg 10 att ges en annan sträckning genom Kivik, varvid trafik till och från Agdelundsområdet istället kommer att ledas mot sydväst och ansluta till Kiviks centrum närmare torget.

Utfart från planområdet till riksväg 10 medges inte, utan all matning föreslås ske genom de nuvarande säckgatorna på Agdelundsområdet. Reklamateljé/bostad på Hjälmared 4:68 och 4:202 föreslås få sin primära utfart via Körbärsvägen, men möjlighet bör också finnas för utfart via Äppelvägen. I konsekvens härmed omformas servitut s:4 i planområdets nordvästra gräns.

Päronvägen, föreslås fortsätta in i planområdet som lokalgata med vändplan, och matar därmed såväl de två villatomterna som södra delen av gruppbebyggelsen.

Äppelvägen och Körbärsvägen föreslås fortsätta in i planområdet som vändplaner.

Vändplaner utformas enligt ARGUS, typ 1.

Gång- och cykelvägars anslutning till Päronvägen, Äppelvägen och Körbärsvägen skall förses med så kallad cykelfälla.

Biluppställning till lägenheter är koncentrerade till två platser, med undantag för enstaka spridda platser, vilket visas på illustrationen. Antalet biluppställningsplatser skall vara minst en per lägenhet.

Provisorisk väg

Under exploateringsskedet skall trafik till och från byggarbetsplats ledas på provisorisk väg direkt från Rv 10 och inte tillåtas på befintliga bostadsgator. Undantag medges för exploatering av två tomter för enbostadshus i områdets södra del.

Störningar	Trafiken på riksväg 10 alstrar trafikbuller av sådan omfattning att bostad föreslås inte kunna läggas närmare vägens mitt än cirka 25 meter. Oavsett hur området exploateras gäller att fasader skall utformas så att trafikbullernivån inomhus reduceras till högst 30 dBA och motsvarande nivå vid uteplats reduceras till högst 55 dBA.
Fastighets- rättsliga frågor	Servitut i planområdets nordvästra sida, vilket tillförsäkrar utfart för fastigheterna Hjälmared 4:43, 4:68 och 4:202 föreslås omformas för anslutning till Körsbärsvägen. Vidare bör upprättas servitut på Hjälmared 4:202 som tillförsäkrar utfart för Hjälmared 4:68 till Äppelvägen. Allmän platsmark föreslås införlivas med kommunägda Hjälmared 4:104. Förslag till avstyckning av två tomter i sydväst från fastigheten Hjälmared 4:89 redovisas som illustration på plankartan.
Exploaterings- avtal	Undertecknat exploateringsavtal skall bifogas ansökan om bygglov.
Teknisk för- sörjning	Anslutning till kommunalt vatten, avlopp och dagvatten kan göras vid slutet av respektive Pärönvägen, Äppelvägen och Körsbärsvägen. Maximalt 5 l/s kan tas om hand av befintliga ledningar, varför reglering av dagvattenmängden måste ske, t.ex. genom magasinering. På plankartan redovisade planhöjder har tillhandahållits av byggnadskontoret.
Elförsörjning	Österlens Kraft Ek. För. svarar för elleverans. Högspänningsledning i Pärönvägens förlängning skall läggas i mark, och plats är på plankartan anvisad i form av E-område för transformatorbänk enligt kraftbolagets anvisningar.

Grundför-
hållanden

Grundundersökning skall bifogas ansökan
om bygglov.

Radon

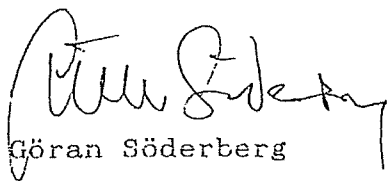
Radonundersökning skall bifogas ansökan
om bygglov.

Arkeologi

Länsmuséet har i yttrande över
planprogrammet (1991-04-03/11.200-0097-91
1142) påpekat uppenbar risk för dold
fornlämning.

Simrishamn 1991-10-28

reviderat 1991-11-25, 1992-02-06, 1992-05-04




Göran Söderberg

Detaljplan för Hjälmared 4:67, Kivik
Simrishamns kommun, Kristianstads län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan	För planprocessen gäller följande tider: Samrådsbeslut från BN v 50 Samråd jan-feb 92 BN beslut om utställning mars Utställning april DN godkännande maj KF antagande juni Laga kraft juli
Genomförandetid	Genomförandetiden slutar 2006-12-31
Fastighets- rättsliga frågor	Allmänplatsmarken införlivas med kommun- ägda Hjälmared 4:104 genom fastighetsreglering. Servitut Hjälmared s:4 ombildas att leda till Körsbärsvägen istället för till Rv 10. Nytt vägservitut bör bildas på Hjälmared 4:202 för att tillförsäkra Hjälmared 4:68 tillfart till lokalgata. Rätt att lägga eller behålla underjordiska ledningarna inom u-område säkerställs med ledningsrätt. Villatomterna i söder avstyckas från Hjälmared 4:89. Även Hjälmared 4:67 kan delas upp genom avstyckningar.
Tekniska frågor	Grundundersökning och radonundersökning skall bifogas ansökan om bygglov. Undertecknat exploateringsavtal skall bifogas ansökan om bygglov.
Planavgift	Planavgift skall inte tas ut för bygglov inom planområdet.

Simrishamn 1991-10-28
rev 1991-11-23, 1992-02-06


Göran Söderberg

Detaljplan för Hjälmaröd 4:67, Kivik
Simrishamns kommun, Kristianstads län.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planförslaget har varit utställt för samråd under tiden 8-29 januari 1992. Under samrådstiden har skrivelser kommit från Länsstyrelsen, Länsmuséet, Miljö- och Hälsoskyddsnämnden, Fastighetskontoret, Byggnadskontoret, Miljövårdsföreningen i Kivik Med Omnejd, Ulla och Tom Cronvall (Hjälmaröd 4:68, 4:202). Vidare föreligger en gemensam skrivelse från Sten Sjölin, Olle Smith och Fred Frithiof (Päronvägen 1,2 resp.3). Från Fastighetsbildningsmyndigheten samt Österlens Kraft Ek.För. har samrådsyttrande inte inkommit. Dessa har fylligt kommenterat planförslaget i tidigare skede. Fastighetsbildningsmyndigheten har fått sina synpunkter delvis tillgodosedda. Österlens Kraft Ek. För. har fått sina synpunkter tillfullo tillgodosedda. Samrådsmöte har hållits den den 15 januari på dagcentralen i Kivik med närvaro av ark. Eva-Maria Persson (Stadsarkitektkontoret), Sven Pettersson och hans Askfelt (Vägverket) samt planförfattaren.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens planenhet påpekar att området enligt kommunens skyddsplan omfattas av skyddsnivå 1, varför eventuellt krav på att skyddsrum skall byggas bör skrivas in i planbeskrivningen. Miljövårdsenheten kräver att vägtrafikbuller i sovrum nattetid inte överskrider 45 dBA. Vägverket kräver att utfart från reklamateljé (Hjälmaröd 4:202) inte sker direkt mot Rv 10.

Kommentar:

Skyddsrum: Planbeskrivningen kompletteras i detta avseende.

Trafikbuller: I planförslaget angivna högsta bullernivåer fyller väl Miljövårdsenhetens fordringar.

Utfart mot Rv 10: Planförslaget ändras så att grusvägen från reklamateljén vinklas av mot sydost för att ansluta till Körsbärsvägens förlängning.

Länsmuséet Länsmuséet påpekar att kravet på arkeologisk undersökning före exploatering utgår pga ändrad lagstiftning.

Kommentar:
Kravet stryks i planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

Miljö- och Hälso- MIIN har inga erinringar.
skyddsnämnden

Fastighetskontoret Fastighetskontoret har inga erinringar.

Byggnadskontoret Byggnadskontoret har följande synpunkter:
Äppelvägen och Körsbärsvägen bör avslutas med vändplan omedelbart innanför planområdet.
Päronvägen har givits fel gatuhöjd.
Text om det södra parkområdet och dess innehåll saknas. Vidare anser Byggnadskontoret att parkområdet endast tillgodoser en liten del av de boendes behov, varför det bör omprövas eller avsättas som gemensamhetsanläggning.
Fastigheterna 4:202 och 4:63 skall ges möjlighet att nå Äppelvägen via vägservitut.
Gångvägssystemet skall utformas med möjlighet till förbindelse dels mellan respektive bostadsområde, dels mellan markområden norr och väster om planområdet och berörda gator i befintligt bostadsområde. Gångvägssystemet skall i berörda delar redovisas i plan som x-område.
Före planens fastställande skall exploateringsavtal föreligga mellan kommunen och exploatören. Detta avtal skall reglera detalj- och dispositionsplanekostnader för mark, gator, gc-vägar, park-och lek område, gatubelysning, va-ledningar m.m. Här kan även ingå kostnader för omläggning av el och tele som åsamkas av planläggningen.

Kommentar:

Vändplan vid Äppelvägen och Körsbärsvägen utformas enligt BK:s förslag. Felaktig gatuhöjd korrigeras till +35.8 meter.

Parkområdet anser vi bör behållas som sådant och införlivas med kommunägda Hjälmaröd 4:104 enligt Fastighetsbildningsmyndighetens förslag. Parkområdet utökas i förslaget till att omfatta gc-vägar, vilket syns ändamålsenligt då de till stor del betjänar boende utanför planområdet och på ett naturligt sätt ansluter till befintliga bostadsgator.

Fastigheten 4:202 ges möjlighet att nå Äppelvägen via vägservitut. För fastigheten 4:68 föreslås istället lösningen att via vägservitut nå Körsbärsvägen (Jfr skrivelse från Cronvall nedan), varvid den exakta utformningen av servitutet blir avhängigt av vilken exploateringsform som kommer till utförande. På plankartan redovisad dragning bör därför endast vara vägledande.

Gångvägssystemet ändras så att ökade möjligheter ges de boende att dels röra sig inom området och dels nå omgivande områden och gator. Systemet redovisas i plan som x-område.

I planbeskrivning och genomförande-beskrivning skrivs in att exploateringsavtal skall föreligga före planens antagande.

Sakägare

Ulla och Tom Cronvall önskar behålla nuvarande utfart mot Rv 10. Utfarten är etablerad sedan 1930-talet och utmärkt skyltad i samråd med Länsstyrelsen och Vägverket. Den i planförslaget redovisade lösningen via Äppelvägen omöjliggör användande av befintligt garage på 4:202. Vidare önskar man att Körsbärsvägen avslutas med vändplan omedelbart innanför planområdet för att underlätta såväl alternativa exploateringsmöjligheter som markens tillsvidareanvändning som tillfällig parkeringsplats.

Kommentar:

Utfarten föreslås ske via Äppelvägen och Körsbärsvägen (Se kommentar till Byggnadskontorets yttrande). Vändplan utformas enligt önskemål från såväl Cronvall som Byggnadskontoret.

Övriga

10/11/

Miljövärdssföreningen i Kivik Med Omnejd önskar att Stadsarkitektkontoret överväger frågor rörande vad avser den framtida utformningen av Rv 10 som berör Hjalmaröd 4:67. Planen kan komma att beröras av gatuanslutning, enskilda utfarter, busshållsplats etc. Bullerproblemen måste bedömas med hänsyn till Rv 10:s nuvarande läge och inte eventuella framtida sträckningar. Föreningen invänder kraftfullt mot den av Vägverket (Vid samrådsmötet) förevisade alternativa sträckningen av Rv 10 söder om den tidigare föreslagna och av fullmäktige beslutade sträckningen.

Kommentar:

Det föreligger enligt Stadsarkitektkontoret inget behov av att utreda detaljplanering. Bullerproblemen berörs redan i planförslaget med entydiga föreskrifter för högsta tillåtna nivåer. Alternativa framtida sträckningar av Rv 10 berör inte planförslaget.

Sten Sjölin, Olle Smith och Fred Frithiof anser i en gemensam skrivelse att under byggnadstiden trafik till och från arbetsplatsen inte skall tillåtas på bostadsgator, utan att provisorisk väg dras upp från Rv 10. Undantag bör dock medges för exploatering av de två villatomterna på 4:89.

Kommentar:

Krav på provisorisk väg och förbud mot byggplatstrafik på bostadsgator skrivs in i planbeskrivning.

Samrådsmöte i
Kivik

Samrådsmöte på dagcentralen i Kivik 920115 samlade cirka 15 personer. De synpunkter och invändningar som då framkom har sedan formulerats i ovan relaterade skrivelser.

SAMMANFATTNING

- 1 Planförslaget revideras enligt följande:
Planbeskrivning kompletteras med uppgift om skyddsnivå.
- 2 Utfart från reklamateljé redovisas med anslutning till Körbärsvägen. Möjlighet till utfart via Äppelvägen behålls som komplement.
- 3 Krav på arkeologisk kontroll utgår.
- 4 Äppelvägen och Körbärsvägen avslutas med vändplan omedelbart innanför planområdet.
- 5 Felaktig gatuhöjd korrigeras.
- 6 Komplettering av gc-vägar som x-område.
- 7 Exploateringsavtal skall föreligga före planens antagande.
- 8 Krav på provisorisk väg för arbetsplatstrafik skrivs in i planbeskrivningen.

NAMNLISTA

Följande har inte fått sina synpunkter helt eller endast delvis tillgodosedda:

- Myndigheter: Byggnadskontoret,
Fastighetsbildningsmyndigheten.
- Sakägare: Ulla och Tom Cronvall (Hjälmaröd 4:68, 4:202)
- Övriga: Miljövårdsföreningen i Kivik Med Omnejd.

Simrishamn 1992-02-06

Göran Söderberg

Detaljplan för Hjälmared 4:67 m.fl. i Kivik,
Simrishamns kommun, Kristianstads län.

UTLÅTANDE

Planförslaget har varit utställt under tiden 9/3 - 30/3 1992 på stadsarkitektkontoret och biblioteken i Simrishamn och Kivik.

Under utställningstiden har yttranden inkommit från Länsstyrelsen, Televerket och Kommunstyrelsen, samtliga utan erinringar. Yttrande har även inkommit från Byggnadskontoret med påpekande om att go-vägars anslutning till Färonvägen, Äppelvägen och Körsbärsvägen skall förses med s.k. cykelfålla. Vidare påpekas att exploateringsavtal skall föreligga mellan samtliga berörda exploatör/markägare inom planområdet före planens antagande.

SAMMANFATTNING

Planärendet har sedan dess begynnelse haft en tidplan inskriven i Genomförandebeskrivningen. Denna tidplan, successivt uppdaterad, har varit känd för samtliga remissorgan utan att invändningar rests. En orimlig fördröjning av exploateringsavtalets upprättande medför betydande nackdelar och kostnader för exploatören i och med att projektets fortsatta handläggning fördröjs i motsvarande grad.

Vi föreslår därför att formuleringar i Planbeskrivning och Genomförandebeskrivning ändras med innebörden att exploateringsavtalets upprättande knyts till godkänt bygglov alternativt till igångsättning.

Vidare förslår vi att Planbeskrivningen kompletteras med föreskrifter om s.k. cykelfällor enligt Byggnadskontorets yttrande.

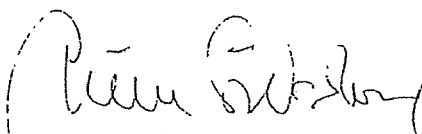
NAMNLISTA

Följande har inte fått sina erinringar, helt eller delvis, tillgodosedda under samråds- och utställningstiden:

Sakägare: Ulla och Tom Cronvall

Övriga: Miljövårdsföreningen i Kivik med omnejd
Byggnadskontoret
Fastighetsbildningsmyndigheten

Simrishamn 1992-04-13


Göran Söderberg

Antagande av kommunstyrelsen
2002-04-13