



§ 143

Dnr 2015/377

Begäran om planbesked för Sandby 65:2-5

Ärendebeskrivning

Fastighetsägarna har begärt planmedgivande för ändring till bostadsändamål för Sandby 65:3-5 och del av Sandby 65:2.

Området är beläget nordöst om Mälarhusvägen i Kyhl Mälarhusen.

Fördjupad översiktsplan för Kyhl Mälarhusen från 1990 redovisar område för handels-, hotell- och restaurangändamål för Sandby 65:2-4 och bostadsändamål för Sandby 65:5.

Området omfattas av riksintresse för friluftsliv.

Området är detaljplanlagt.

För Sandby 65:2, 65:3 och 65:4 anger gällande detaljplan från 1973 kvartersmark för hotell-, restaurang- och handelsändamål.

För Sandby 65:5 anger gällande detaljplan från 1953 kvartersområde för bostadsändamål.

Gällande detaljplan från 1973 anger allmän platsmark väg och park för område nordväst och nordöst om rubricerade fastigheter. Vägområdet är inom fastigheten Sandby 64:1 och parkmarksområdet är inom Sandby 64:44.

Fastighetshistorik:

Fastigheterna Sandby 3:15 och 65:1 lades 1989 samman till fastigheten Sandby 65:2.

Fastigheterna Sandby 65:3, 65:4 och 65:5 bildades 2003 genom avstyckning från Sandby 65:2.

Kvartersområdet för hotell-, restaurang- och handelsändamål har varit bebyggt med en restaurang- och en hotellbyggnad, (se plankarta). Mälarhusens restaurang ska ha uppförts under slutet av 1930-talet. (Restaurangbyggnaden brann ner i slutet av 1950-talet. En ny restaurang uppfördes efter branden.) Under flera decennier bedrevs restaurangverksamhet på platsen. Från cirka 1990 stod byggnaderna oanvända. Byggnaderna revs under början av 2000-talet.

2003, 2005 och 2008 prövades och beviljades bygglov för fastigheterna. Byggloven gällde restaurang, hotellhus, pool/bastu, lanthandel/kiosk samt fritidshus.

Det finns inte några gällande bygglov för området.



§ 143 forts

Dnr 2015/377

En planprocess pågick för området under 2007-2008. Planärendet innebar prövning av bostadsändamål och handel samt också reglering av trafik och parkering. Samråd och utställning genomfördes. Planprocessen avstannade efter utställningsskedet.

Ny översiktsplan för kommunen är framtagen. Samråd genomfördes under hösten 2013 och utställning under sommaren 2014. Översiktsplanen antogs i september 2014 men antagandebeslutet upphävdes utifrån fråga om utställningstid. Översiktsplanen har varit utställd under våren 2015. Sammanställning efter utställning har genomförts. Översiktsplanen förväntas kunna antas under hösten 2015.

I översiktsplanen anges området Kyhl Mälarhusen som ett paus-område vilket innebär att områdets natur- och landskapsvärden ska värnas med ställningstagande att ny bebyggelse inte bör tillkomma inom området.

I ansökan begärs ny detaljplan med ändamålen bostäder och bostad/handel samt markanvändning natur.

De rubricerade fastigheter har stått obebyggda under mer än tio års tid. Fastigheterna omfattas sedan lång tid av detaljplan. De gällande detaljplanerna anger kvartersmark innebärande byggrätt för hotell-, restaurang- och handelsändamål samt bostadsändamål.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att en ny detaljplan med reglering av ändamål, utnyttjande och utformning kan prövas för Sandby 65:2-5.

Utnyttjandegraden för kvartersbebyggelsen nordväst och sydväst om området är reglerad enligt ändring av detaljplaner från 2004 och 2006 där planbestämmelse anger att största sammanlagda byggnadsarea för bostadstomt får vara 150 kvm.

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår samma utnyttjandegrad i planförslag för ny bostadsbebyggelse.

Även om Sandby 65:5 är planlagd för bostadsändamål enligt detaljplan från 1953 är bedömningen att fastigheten behöver ingå i planområde för ny detaljplan så att plansituationen för fastigheten blir uppdaterad och samordnad med upplägg för kvartersmark för Sandby 65:2-4.

Område för allmän platsmark väg och park enligt gällande detaljplan från 1973 gränsar till Sandby 65:2. Planlagd allmän platsmark behöver inte ingå i planområde för ny detaljplan.

I ansökan föreslås att markanvändningen för nordöstra delen av Sandby 65:2 ska bli naturmark.

Områdets lämplighet för ändrade planförutsättningar prövas i planprocessen.



§ 143 forts

Dnr 2015/377

Området gränsar till sanddynlandskapet Mälarhusen och Borrbystrand som är redovisat i kommunens naturvårdsprogram från 2010.

Bedömningen är att natur- och artinventering behöver genomföras inledningsvis i planprocessen.

Ändring av plan- och bygglagen gäller sedan den 1 januari 2015. Lagändringen innebär att planprocesserna standardförfarande, begränsat förfarande och utökat förfarande samt samordnat förfaranden kan tillämpas. Intentionen med lagändringen är att fler planärenden ska kunna handläggas genom en förenklad process, ett förfarande kallat standardförfarande. (Standardförfarande kan jämföras med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen 1987-2014.) De nya reglerna för planförfarande gäller för detaljplaner som kommunen fattat beslut om att påbörja efter den 1 januari 2015.

Bedömningen är att planprövning för Sandby 65:2-5 kan ske genom standardförfarande. (Processchema: Samråd-underrättelse-granskning-utlåtande-antagande-laga kraft.) Om planförslaget godkänns av samrådskretsen kan istället begränsat förfarande tillämpas vilket innebär att planprocessen förkortas genom att skedena underrättelse-granskning utgår.

Bedömningen av tidsaspekten för planprocessen är att antagandebeslut kan komma att fattas under 2016.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2015-06-25 att återremittera ärendet till förvaltningen för översyn/utredning om möjligheter till service/handel och parkeringsplatser.

I ansökan (begäran om planbesked) framförs önskemål om fyra bostäder med möjlighet för mindre servering/kiosk. För markområde i nordöst inom Sandby 65:2 föreslås naturmark.

I yttrande från sökande 2015-08-26 framförs: Anser inte att ärendet ska involveras i parkeringsutredning. Parkering får behandlas separat. Medverkar till möjlighet för service/handel.

I skrivelse från ombud för fastighetsägare till angränsande fastigheter, Sandby 64:1 och 64:44, 2015-09-01 framförs: Stiftelsen är villig att vara behjälplig i ett framtida planärende. Har även egna idéer kring området. Avser att återkomma med mer detaljer härom.

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att fråga om trafik och parkering vid Mälarhusvägen hanteras som ett eget ärende.

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att planmedgivande lämnas för prövning av ny detaljplan för Sandby 65:2-5.



§ 143 forts

Dnr 2015/377

Beslutsunderlag

Detaljplan-byggnadsplan för Sandby 3, 17, 21, 22 m fl 1953-07-03.

Detaljplan-byggnadsplan för Sandby 65:1 m fl 1973-04-27.

Fördjupad översiktsplan för Kyhl Mälarhusen 1990-11-26.

Översiktsplan för Simrishamns kommun utställningshandling 2 2015-02-11.

Begäran om planbesked från Joakim Håkansson och Michael Cocozza 2015-04-13/15.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2015-06-25 § 111.

Yttrande från Joakim Håkansson 2015-08-26.

Skrivelse från Setterwalls Advokatbyrå för Stiftelsen Per August Jönssons Studiebidrag till anhöriga 2015-09-01.

Avstår från att delta i beslutet

F! deltar inte i beslut.

SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Planbesked lämnas enligt följande:

- Upprättande av detaljplan för prövning av ändamål, användning, utnyttjande och utformning medges för Sandby 65:2-5.
- I planprövningen ska följande beaktas och studeras: Behovsutrymme för besöksparkering nordöst om Mälarhusvägen. Förskjutning av kvartersmarksgräns mot nordöst för område vid Mälarhusvägen/Klittervägen. Tillfart till tomter via Klittervägen. Samstämd utformning av bebyggelse.
- Slutligt beslut i planprocessen bedöms kunna fattas under år 2016.
- Planprövning bedöms kunna ske genom standardförfarande.
- Planavtal ska upprättas.
- Planarbetet initieras och bekostas av sökanden.

Avgift (Avgift för positivt planbesked enligt plantaxa):

Faktor 250 (normal nivå) x milliprisbasbelopp (2015) 44,5 = 11 125 kronor

Avgift avräknas till hälften vid tecknande av planavtal.

Beslutet expedieras till:

Joakim Håkansson; Michael Cocozza