



2022-12-15

§ 256

Dnr 2022/590

Ändring av planbesked för Hjälmaröd 4:98

Ärendebeskrivning

Fastighetsägaren till Hjälmaröd 4:98 inkom den 13 juli 2022, med en ansökan om planbesked för att upphäva gällande fastighetsplan- tomtindelning för del av kvarteret Hallen i Kivik.

Syftet med planansökan är att fastighetsägaren önskar bebygga och stycka av även det delområde av fastigheten som inte är möjlig att bebygga idag. En förutsättning för detta är att nuvarande tomtindelning upphävs.

Gällande fastighetsplan, tomtindelning för Kv Hallen, fastställdes 1961-06-01 och anger tomter och gränser för hela kvarteret.

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 25 augusti 2022 § 175 att ge positivt planbesked för att upphäva tomtindelningen.

Fastighetsägaren har sedan dess inkommit med en önskan om att även ändra detaljplanen inom sin fastighet.

Fastigheten Hjälmaröd 4:98 är delad i två delområden. Den södra delen är cirka 500 kvm och bebyggd med ett bostadshus som uppfördes 1850 och två komplementbyggnader. Den andra delen ligger norr om Ola Cappelins väg och är cirka 350 kvm. På denna yta finns endast gräsbevuxen mark.

Gällande detaljplan är en äldre stadsplan som fastställdes den 29 maj 1970. Den anger att kvarteret är avsett för bostadsändamål med fristående hus.

Inom den gällande planen finns en bred remsa med prickmark, som idag inte fyller någon funktion då detaljplanen inte har genomförts i sin helhet. En förutsättning för att uppföra ett bostadshus är att prickmark tas bort, annars går det bara att uppföra ett mindre komplementhus.

Då detaljplanen antogs innan 1987 gäller byggnadsstadgan för placering av byggnad (4,5 meter från tomtgräns) vilket innebär att möjligheten att placera byggnad på tomten är betydligt begränsad.

Detaljplanens bestämmelser i övrigt fortsätter att gälla.



2022-12-15

§ 256 forts

Dnr 2022/590

Området omfattas av riksintresse för friluftsliv, riksintresse för rörligt friluftsliv, riksintresse för kulturmiljövård och riksintresse för högexploaterad kust.

Hela Kivik är utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö enligt det regionala kulturmiljöprogrammet. Området ligger även inom regionalt intresse för kulturmiljöstråk (väg 9).

I översiktsplanen ligger området inom värdefull bebyggelsemiljö. Det betyder att stor varsamhet ska tas vid förtätning, tillbyggnad och vid yttre förändringar så att befintliga karaktärsdrag bibehålls och skyddas. Ny bebyggelse ska anpassas efter ortens bebyggelsestruktur och täthet.

Konsekvenser

Om prickmarken tas bort kommer det bli möjligt att uppföra ett bostadshus på fastigheten, förutsatt att fastighetsägaren genomför en avstyckning. Om prickmarken inte tas bort, är den byggbara ytan så liten att det endast är möjligt att uppföra ett mindre komplementhus.

Finansiering

Plankostnadsavtal finns upprättat mellan fastighetsägaren och Simrishamns kommun. Plankostnadskalkylen har uppdaterats och fastighetsägaren har i mail godkänt ny uppskattad plankostnad.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2022-11-22

Samhällsplaneringsnämndens beslut om positivt planbesked, 2022-08-15

Ansökan om planbesked inkommen 2022-07-13

Detaljplan (stadsplan) för Kv Hallen i Kivik, laga kraft 1970-05-29

Planbeskrivning för detaljplan (stadsplan) för Kv Hallen i Kivik, laga kraft 1970-05-29

Fastighetsplan, tomtindelning kv Hallen, fastställd 1961-06-01

Korrespondens med fastighetsägaren ang planändring, 2022-11-29

Plankostnadskalkyl – uppdaterad, 2022-11-29

SAMHÄLLSPLANERINGSNÄMNDENS BESLUT

- Medge ett uppdaterat planbesked för Hjälmaröd 4:98
- Det uppdaterade planbeskedet innebär, förutom upphävande av tomtindelning, även en ändring av *Detaljplan för kv Hallen*, där prickmark föreslås tas bort för att möjliggöra byggrätt inom fastigheten.
- Planprövning ändras till att i första hand ske genom begränsat förfarande.
- Planarbete initieras och bekostas av sökanden.
- Planhandlingar kan upprättas av externa konsulter.

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



manträdesprotokoll

Samhällsplaneringsnämnden

Sam-

2022-12-15

§ 256 forts

Dnr 2022/590

Beslutet expedieras till:
Alexander Sovré, fastighetsägare

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas: