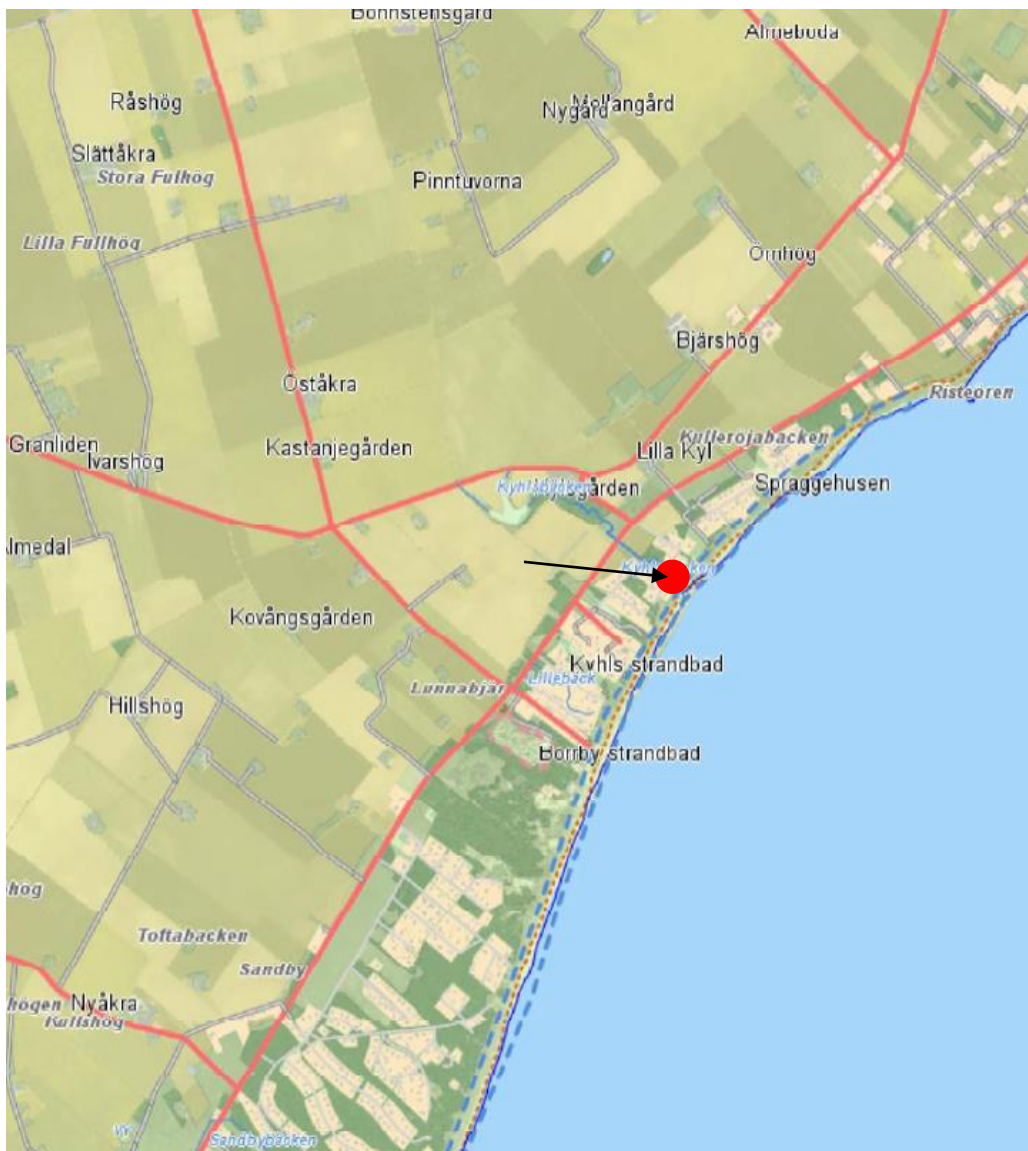




# Ändring av detaljplan för Hoby 18:21

SAMRÅDSHANDLING 2019-03-11



## INLEDNING

### Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Behovsbedömning

### Bakgrund

Ärendet började 2006 med att myndighetsnämnden avslog ansökan om bygglov för bostadshus på Hoby 18:21 som ersättning för befintligt fritidshus och större verkstadsbyggnad som avsågs rivas. I samma beslut uppmanades den sökande att söka detaljplanändring och en ny detaljplan vann laga kraft 2007-12-18.

Myndighetsnämnden beviljade 2010 bygglov för nytt bostadshus, uthus/gästhus och garage. Efter att de äldre byggnaderna rivits uppfördes ny bostadsbebyggelse enligt det beviljade bygglovet.

Bygglovet överklagades 2012 och i överprövning ansågs vissa delar vara planstridiga varför nytt bygglovsbeslut krävdes. Myndighetsnämnden beviljade bygglov för andra gången 2014.

I en lång överprövningsprocess upphävdes bygglovsbeslutet 2017 av mark- och miljööverdomstolen som inte beviljade prövningstillstånd. Som skäl angavs att förbindelsegångar mellan uthus/gästhus och bostadshus var planstridiga och inte kunde anses som små avvikelser. Byggnaderna på fastigheten är nu uppförda utan bygglov.

I aktuellt planförslag prövas ändring av planbestämmelser för markens bebyggande enligt samhällsbyggnadsnämndens beslut 2017-12-07 § 212.

Egenskapsbestämmelser har justerats för att tillåta förbindelsegångar mellan bostadshus och gästhus/förrådsbyggnad. Byggrätten har inte utökats.

Plankostnadsavtal finns upprättat mellan fastighetsägare och Simrishamns kommun.

### Syfte

Syfte med ändring av detaljplan är att pröva lämpligheten att inom området tillåta förbindelsegångar mellan huvudbyggnad och gästhus/förrådsbyggnad.

## Plandata

Fastigheten Hoby 18:21 ligger vid Kyhls bäck, med adress Kyhls Skogs Väg 37. Fastigheten har en total yta om 1530 m<sup>2</sup>. Omgivande fastigheter är både fritids- och permanentboende.



## Miljöpåverkan

Aktuell ändring av gällande detaljplan antas inte medföra betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken och behov av särskild miljöbedömning föreligger inte.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Planområdet

Planområdet omfattar fastigheten Hoby 18:21.

### Markanvändning

Planområdet är sedan tidigare detaljplanelagd med kvartersmark för bostadsändamål och inom planområdet finns idag uppförd bebyggelse som används som permanentbostad.

### Markägoförhållanden

Marken inom fastigheten är privatägd.

### *Geoteknik*

En teknisk markundersökning gjordes i samband med framtagande av gällande detaljplan och genomfördes av GeoSyd AB under februari 2007. Området beskrivs som en bebyggd småhustomt intill en bäck. Marken inom fastigheten täcks av ett 0,2 m tjockt matjordslager och under det består den av genomsläpplig sand. Det rekommenderades att vid uppförande av nya byggnader använda normal grundläggning.

### **Riksintressen och förordningar**

Planområdet berör områden av riksintressen för Högexploaterad kust enligt Miljöbalken 4 kap § 4 och riksintresse för kust, turism och friluftsliv enligt Miljöbalken 4 kap § 2. Syftet med riksintressena är att kustremsan ska vara tillgänglig för allmänheten att kunna nyttja.

Planförslaget innebär att förbindelsegångar mellan huvudbyggnad och gästhus samt förråd tillåts och den förändringen påverkar inte omgivande riksintressen negativt.

### *Strandskydd*

Strandskydd för Kyhls bäck är sedan tidigare upphävt.

### **Tidigare ställningstaganden**

#### *Översiktsplan*

I Simrishamns kommuns översiktsplan ingår planområdet i ett ”grönt pausområde”.

Planområdet är sedan tidigare planlagt för kvartersmark för bostadsändamål. Ingen ny, jungfrulig, mark ingår i planområdet. Ändring av detaljplan anses överensstämma med översiktsplanens intentioner och marken sedan tidigare är planlagd kvartersmark.

#### *Detaljplaner*

Planområdet omfattas av detaljplan för Hoby 18:21, laga kraft vunen 2007-12-18.

#### *Detaljplanehistorik*

*1974-04-19* blev planområdet detaljplanelagt (då med en byggnadsplan).

Planbestämmelserna innebar ett friliggande bostadshus i en våning. Maximal bebyggelseyta var en femtedel av fastigheten, vilket var ca 300 kvm. Endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad medges. Huvudbyggnad får inte inrymma mer än en bostadslägenhet och i gårdsbyggnad får bostad inte inredas.

*1992-09-23* gjordes en ändring av detaljplanen. Då sänktes byggrätten från ca 300 kvm till 80 kvm för huvudbyggnad till 20 kvm för sidobyggnad. På plankartan infördes även prickmark och korsmark. (Ca 200 kvm byggrätt togs bort från fastigheten.)

1994-05-27 genomfördes ytterligare en ändring av detaljplan. Då utökades byggrätten till 100 kvm för huvudbyggnad.

2004-04-23 utökades den sammanlagda byggrätten till 150 kvm, vilket gällde samtliga tomter som ingick i planområdet.

2007-12-18 gjordes en ny detaljplan – nu gällande detaljplan. Då avgränsades planområdet vid aktuell fastighetsgräns. Byggrätten inom fastigheten ökades då för att ge byggrätt till 310 kvm av den totala fastighetsytan.

### *Bygglov*

Myndighetsnämnden avslag 2006 ansökan om bygglov för bostadshus på Hoby 18:21 som ersättning för befintligt fritidshus och större verkstadsbyggnad som avsågs rivas. I samma beslut uppmanades den sökande att söka detaljplanändring. Detaljplanarbetet påbörjades och en ny detaljplan vann laga kraft 2007-12-18.

Myndighetsnämnden beviljade 2010 bygglov för nytt bostadshus, uthus/gästhus och garage och arbetena med att uppföra byggnaderna påbörjades efter det att de äldre fastigheterna rivits.

Bygglovet överklagades 2012 och i överprövning ansågs vissa delar vara planstridiga varför nytt bygglovsbeslut krävdes. Myndighetsnämnden beviljade bygglov för andra gången 2014.

I lång överprövningsprocess upphävdes bygglovsbeslutet 2017 av mark- och miljööverdomstolen som inte beviljade prövningstillstånd. Som skäl angavs att förbindelsegångar mellan uthus/gästhus och bostadshus var planstridiga och inte kunde anses som små avvikelser.

### **Befintlig bebyggelse**

Inom planområdet finns befintlig bostadsbebyggelse.



*Befintligt bostadshus inom Hoby 18:21.*

### *Omgivande bebyggelse*

I närområdet finns både fritids- och permanentbostäder. Omgivande detaljplaner medger byggrätt på 100 kvm med 20 kvm sidobyggnad, 3,5 m i byggnadshöjd, höst en våning och en maximal taklutning på 30 grader.

### **Kulturmiljö och arkeologi**

#### *Arkeologi*

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Skulle fornlämningar påträffas skyddas dessa enligt 2 kap Kulturmiljölagen.

### **Natur**

#### Mark och vegetation

Planområdet ligger i ett flackt kustavsnitt med höga natur- och kulturvärden. I dess direkta omgivning finns en långgrund vit strand och ett dynlandskap bevuxet med tallar. I närområdet rinner en bäck som mynnar ut i havet. Bäckens har ett stort naturvärde för området. Den öppna marken består av gräs eller ljunghed.

Historisk sett har kustremsan varit utmarker till byarna inåt land. Sanddynsområdena har varit bundna av ekskog. Efter skogsskövlingen på 1700-talet uppstod en kraftig sandflykt. Den idag karaktäristiska skogen planterades under 1800-talet för att binda sanden.



*Bild över stranddynor öster om planområdet.*

Längs med kusten finns stora möjligheter att vandra längs Skåneleden, cykla och rida längs väg och strand. Fågelskådning är populärt i området. Under sommarmånaderna är stranden populär för badgäster.

Det är Kyhl Skogs samfällighet som ansvarar för skötsel av den allmänna platsmarken.

### **Service**

#### *Skola och förskola*

Den närmsta skolan ligger i Borrby, ca 4 kilometer från planområdet.

#### *Handel*

Närmsta servicemöjligheter finns i Skillinge eller Borrby.

### **Tillgänglighet**

Det är av stor vikt att tillgänglighet till stranden, stranddynerna och skogen bibehålls så att de höga upplevelsevärdena som omger planområdet förblir tillgängliga för allmänheten.

### **Gator och Trafik**

Tillfart från väg 1500- Örnahusvägen- till Kyhl Skogs väg. Boendeparkering sker på kvartersmark inom planområdets gränser.

#### *Kollektivtrafik*

Buss 578 trafikerar sträckan Borrby-Skillinge-Gislöv-Simrishamn ett fåtal gånger per dag.

### **Störningar**

Inga kända störningar.

## **Teknisk försörjning**

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp. Eon är eldistributör.

## **PLANFÖRSLAG**

### **Områdets övergripande gestaltning och disposition**

Syfte med en ändring av detaljplanen är att pröva lämpligheten att inom området tillåta förbindelsegångar mellan huvudbyggnad och gästhus/förrådsbyggnad.

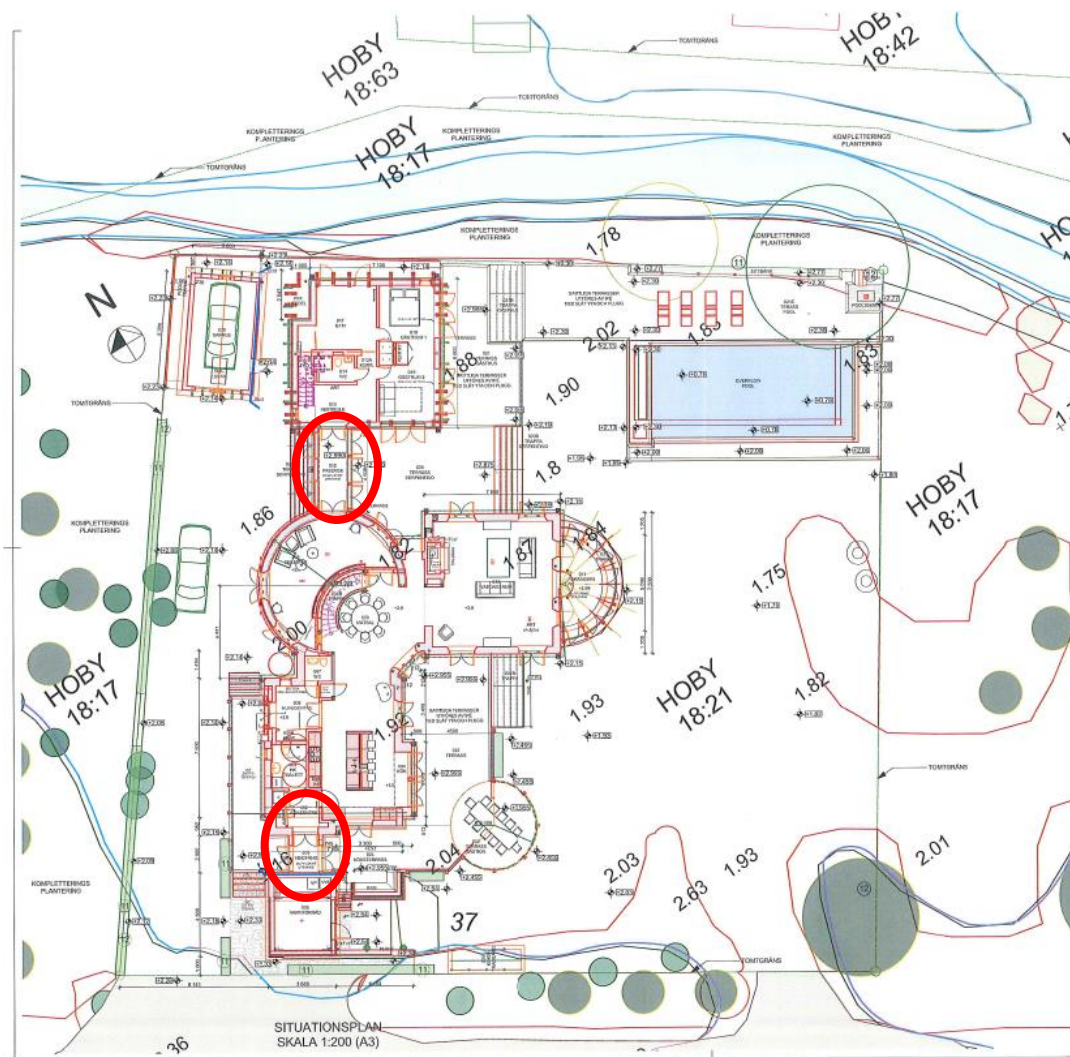
Detaljplanen medger kvartersmark för bostadsändamål med följande bestämmelser:

- Endast en fastighet finnas (e<sub>2</sub>)
- Byggrätt på 310 kvm (e<sub>1</sub>)
- 4 meter är högsta tillåtna byggnadshöjd i meter från färdigt golv
- Största tillåtna gavelbredd är 8 meter (v<sub>1</sub>)
- Endast källarlösa byggnader (b<sub>1</sub>)
- Prickmark där byggnad ej får uppföras
- Korsmark där marken endast får bebyggas med uthus, gårdshus eller garage med en högsta byggnadshöjd på 3 meter från färdigt golv
- Enstaka takkupor med största utvändiga bredd på 1,5 meter (f<sub>2</sub>)
- Byggnad ska uppföras radonsäkert och med grundläggning som tål närhet till vatten från bäck, grundvatten och hav (b<sub>2</sub>)
- Bestämmelse om att gästhus och förrådsbyggnad får byggas samman med huvudbyggnad genom förbindelsegångar (f<sub>1</sub>)

Administrativa bestämmelser:

- Genomförandetid på 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.





Planritning över befintligt bostadshus. Inom röda cirklar markeras den ändring som tillkommit på plankartan (f<sub>1</sub> - Gästhus och förrådsbyggnad får byggas samman med huvudbyggnad i förbindelsegångar).

## Trafik

### Biltrafik

Boendeparkering sker inom planområdets gränser, på kvartersmark.

## Teknisk försörjning

### Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Ingen förändring från befintligt läge. Flyttas ledningar bekostas det av exploatör/byggherre.

### Dagvattenhantering

Dagvattnet infiltreras på fastigheten.

### *Renhållning*

Sophantering sker inom fastigheten.

## KONSEKVENSER

### **Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen**

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att ändring av detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 5 kap 18 § plan- och bygglagen.

### **Mark, luft och vatten**

#### *Luftföroreningar*

Enligt mätningar överskrids inte miljökvalitetsnormerna för luft inom Simrishamns kommun. Trafiksituationen från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna.

#### *Markföroreningar*

Marken inom planområdet har tidigare sanerats.

### **Hälsa och säkerhet**

#### *Vägtrafikbuller*

Riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.

Planområdet ligger ca 215 meter från Örnahusvägen och bedöms ligga på tillräckligt långt avstånd från att påverkas negativt av omgivningsbuller.

#### *Risker (farligt gods m m)*

Planområdet ligger ca 215 meter från Örnahusvägen och bedöms därför ligga på tillräckligt avstånd för att ingå i ett påverkansområde för farligt godsled.

### **Natur- och kulturmiljö**

Planområdet ligger inom ett större naturområde, som i översiktsplanen kallas för grönt pausområde. Det betyder att stor hänsyn ska tas till de naturvärden som karaktäriserar området.

Ändringen bedöms inte påverka natur- eller kulturvärden negativt.

### **Strandskydd**

I miljöbalken 7 kap. 18 § anges att om strandskyddet har upphävts för ett område i detaljplan, gäller strandskyddet åter om området detaljplanen planläggs på nytt. För att

upphäva strandskyddet krävs att särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap 13-18 §§. En fri passage utmed stranden ska alltid finnas kvar.

Särskilda skäl till att strandskyddet enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken bör upphävas är att planområdet redan har tagits i anspråk och är planlagt som kvartersmark bostadsändamål med uppförd bostadsbebyggelse. Därför saknas betydelse för strandskyddets syfte och strandskyddet bör upphävas igen.

### **Sociala konsekvenser**

#### *Befolkning och service*

Ändringen är av sådan liten karaktär att den inte bidrar till negativ påverkan för befolkning eller service i området.

#### *Barnperspektivet*

Det är av stor vikt att omgivande miljö utanför planområdet – strand, stranddyn och skog - förblir tillgängligt så att barn kan använda sig av den allmänna platsmarken som omger planområdet.

#### *Tillgänglighet*

Vid utarbetande av planändringen har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF samt 3 kap 15 § PBL i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med vid kommande bygglovsprövning.

#### *Säkerhet och trygghet*

Planförslaget har ingen påverkan på säkerhet/trygghetsaspekter inom eller utanför planområdet.

### **Genomförandefrågor**

#### **Organisatoriska frågor**

##### *Tidplan*

Bedömningen är att antagandebeslut kan komma att fattas under första halvan av 2019.

##### *Genomförandetid*

Planens genomförandetid är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

##### *Markägareförhållande*

Marken inom Hoby 18:21 är privatägd.

##### *Huvudmannaskap*

Det finns ingen allmän platsmark inom planområdet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

### *Fastighetsbildning*

Endast en fastighet tillåts inom planområdet. Ingen ny fastighetsbildning föreslås.

## **Ekonomiska frågor**

### *Plankostnadsavtal*

Ett plankostnadsavtal finns upprättat med kostnads- och ansvarsfördelning mellan fastighetsägarna och Simrishamns kommun.

## **Tekniska frågor**

### *Ledningar*

Befintliga ledningar är kvar i oförändrat läge och utförande. Om det skulle bli aktuellt med flytt av befintliga anläggningar ska exploatören/byggherren stå för de kostnader som uppstår. Det gäller även eventuell skada som uppstår i samband med exploatering/flytt av ledningar.

### *Markradon*

På plankartan finns bestämmelse om att byggnad ska uppföras radonsäkert med grundläggning som tål närhet till vatten från bäck, grundvatten och hav.

### *Arkeologi*

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas enligt 2 kap 10 § 2st KML.

### *Tillgänglighet*

I samband med bygglovsprövning ska krav på tillgänglighet och användbarhet uppfyllas enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 1,4,7,9 § och i Plan- och byggförordningen (2011:338) 3 kap 4,18 och 23 §.

## **Medverkande**

I planarbetet har Mikael Ferngård, lantmätariingenjör, Eva Ferlinger, planarkitekt, Anna Eliasson, plan- och exploateringschef, medverkat.

## **Plan- och exploateringsenheten**

Katarina Wahlman Stridsman

Planarkitekt