



Detaljplan för del av Hoby 103:1

Kyhl, Simrishamn, Skåne län



Planområdet inritat på flygfoto.

2022 03 24

SAMRÅDSHANDLING

ADRESS: Simrishamns kommun, 272 80 Simrishamn
BESÖK: Stadshuset, Stortorget
TELEFON: 0414- 81 90 00
E-POST: kontakt@simrishamn.se



INLEDNING

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

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

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 7 december 2017 § 227 att ge positivt planbesked enligt följande: ”Upprättande av detaljplan för prövning av användning och ändamål av enstaka tomter i anslutning till befintlig bebyggelse medges på fastigheten Hoby 103:1 om sökande så önskar.”

I en tidigare planprocess, som inte gick vidare upprättades ett planprogram för ett större område 2009.

Kommunens översiktsplan (lagkraft 2017-03-15) och de gröna pauserna som analysertas enligt Länsstyrelsens och Regions Skånes rapport ”Skånes kustområden” leder till slutsatsen att bostadsbebyggelse inom Hoby103:1 inte är förenligt med kommunens översiktsplan.

Eftersom planen strider mot översiktsplanen ska den drivas med utökat planförfarande.



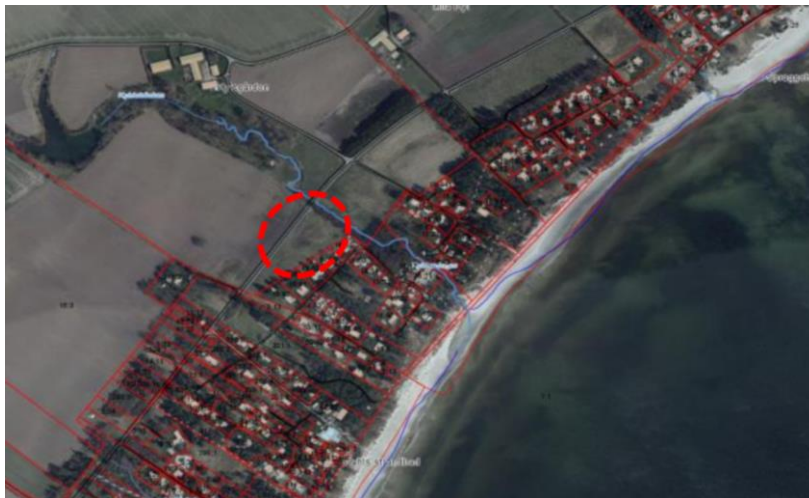
↑
Här är vi nu!

Planprocess utökat planförfarande.

Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att uppföra tre enbostadshus inom Hoby 103:1.

Plandata



Översiktsbild med markering av planområdet

Området är beläget mellan väg 1500, Kustvägen och befintlig bebyggelse söder om Kyhlsbäcken

Miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap Miljöbalken.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

”Framtiden, översiktsplan för Simrishamns kommun” antogs den 30 november 2015 och vann laga kraft den 15 mars 2017.

I översiktsplanen beskrivs området som en del i det gröna pausområdet Kyhl Mälarhusen

Planförslaget är inte förenligt med översiktsplanen eftersom det är beläget i kanten av ett område som betecknats som ett grönt pausområdet vilket inte ska bebyggas.

Detaljplaner

Gällande detaljplan ”M:1 Förslag till byggnadsplan över ett område av och HOVBY BYAR i Simrishamns stad, Kristianstads län” från 1974 anger allmänplats park/ plantering för aktuellt område.

Angränsande detaljplan för fastigheterna mellan planområdet och Kyhls skogsväg om planområdet är ”M:20 Detaljplan för Hoby 18:58 i Kyhl, Simrishamns kommun, Skåne län” som vann laga kraft 2006 har användningen turistanläggning/uthyrningsbostäder.



Övriga utredningar och dokument

Grundvatten

Jordbruksmarken väster om planområdet sluttar mot havet. Planområdet ligger 5 m över havet. Grundvattenytan antas ligga förhållandevis ytligt. I det fortsatta planarbetet bör en utredning av grundvattenförhållandena genomföras.

Regionala intressen

Kulturmiljöstråk

Längs kusten går kulturmiljöstråket Skånelinjen, eller Per Albin-linjen som den också kallas efter dåvarande statsministern Per Albin Hansson. Den började byggas år 1939 och skulle fungera som en befästningslinje längs den södra kusten. Skånelinjen sträckte sig från Båstad till Vieryd i Bromölla kommun och skulle förhindra mindre båtar, sjöstridsvagnar och trupper att nå land.

Enligt kulturmiljöprogrammet som Länsstyrelsen antog 2006 är motivet för bevarande: ”Försvarslinjen är en unik företeelse som tydligt visar Skåne som gränsprovins. Samtliga värn är viktiga delar i helheten som detta kulturmiljöstråk utgör.” Inga värn finns inom planområdet

Riksintressen

Området berörs av flera riksintressen som alla syftar till att bevara de natur-, kultur- och rekreationsvärden som finns längs kusten.

Naturvård (3 kap 6§ MB)

Planområdet ligger norr om riksintresse för naturvård, Kustområdet Nybrostrand – Simrishamn, N72, enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken. Riksintresset omfattar ett större havsområde mellan Sandhammaren i Ystads kommun och Simrishamn. Området är bland annat en viktig övervintringsplats för olika sjöfåglar, det har stora marinbiologiska värden och är ett geovetenskapligt intressant område. Värdena berörs inte av planen.

Friluftsliv (3 kap 6§ MB)

Området tangeras av riksintresse för friluftsliv, Mälarhusen, enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken. Området är ett lättillgängligt dynlandskap med mycket fina badstränder. Det har särskilt goda förutsättningar för natur- och kulturstudier, strövande i bebyggda områden samt bad.

Friluftsliv (4 kap 1, 4§ MB)

Området berörs av riksintresse för friluftsliv. Kusten mellan Mälarhusen och Simrishamn präglas kusten av långa sandstränder med system av sandvallar. Inne i tallplanteringarna ligger fritidsbebyggelse. Området är lätt tillgängligt med bil och kollektivtrafik är mycket besökt sommartid.

Kustzon (4 kap 4§ MB)

Planområdet ingår i riksintresse för kustzon, Högexploaterad kust, enligt 4 kap 4 § miljöbalken, som omfattar hela kustremsan i kommunen.

Förordnanden

Strandskydd (7 kap 13-18§ MB)

Planområdet intill Kyhlsbäcken omfattas idag inte av strandskydd dock ligger planområdet cirka 20 meter från Kyhlsbäcken och i och med att ny plan tas fram återinträder strandskyddet och ska omprövas.

Syftet med strandskyddet är att skydda naturvärdena och det rörliga friluftslivet. Eftersom hela planområdet ligger på åkermark och inte berör den vegetationsridå som kantar bäcken kommer naturvärdena att bevaras. Möjligheten att röra sig längs bäcken intill planområdet är begränsad på grund av närheten till väg 1500 och på grund av vegetationen.

Väglagen

Väglagens allmänna bestämmelse om 12 m byggnadsfritt avstånd från vägområde gäller för väg 1500.

Övriga förordningar

Innan riksintressena utvecklades togs ett Landskapsbildsskydd fram genom naturvårdslagen år 1975. Landskapsbildsskyddet, som syftar till att skydda och vårda naturmiljön och landskapsbilden, gäller fortfarande och omfattar hela kustzonen i Simrishamns kommun avser förordnandet inte mark inom område som ingår i fastställd detaljplan. Således omfattat inte naturvårdslagen detta område men gränsar till det, då det gäller ovanför väg 1500.

Förutsättningar

Planområdet består av åkermark som ligger i träda då åkern är så liten att den inte är lönsam att bruka.

Planområdet

Planområdet omfattar del av fastigheten Hoby 103:1 och arealen är cirka 5800 m². Marken är privatägd.



Åkermarken mellan bebyggelsen och vägen har legat i träda.

Bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet men det gränsar i sydost till befintlig bebyggelse.



Bebyggelsen mellan planområdet och havet ligger tätt längs vägarna. Byggnadernas stil och ålder är mycket varierande.

Området mellan Kustvägen och havet är bebyggt med hus av mycket varierande karaktär. Husen ligger tätt längs grusvägarna ner mot havet. Mellan husgrupperna finns små partier av tallskog bevarade. Några av husen är bebodda året runt men de flesta är sommarbostäder. Större delen av bebyggelsen har tillkommit från 1950-talet och framåt. De flesta husen ser ut som fritidshus, är i ett eller ett och ett halvt plan och har fasader av trä eller är putsade. Husen avspeglar den arkitektur som varit rådande då de byggdes. Det innebär att de äldre husen är tidstypiska ofta små sommarstugor medan de nyaste husen ofta har pulpettak och enkla former. De är lite större och många är permanentbostäder. Även dessa hus har fasader av trä eller puts. Söder om planområdet finns ett antal enfamiljshus, för permanentboende och som fritidshus.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom området. Skulle fornlämningar påträffas i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

[Datum]

Service

Närmaste service finns i Borrby, Skillinge och Simrishamn.

Gator och trafik

Planområdet ligger mellan befintlig bebyggelse och väg 1500. Avståndet till vägen är 20 meter. Väg 1500 följer kusten från Kabusa i väster till Simrishamn nordöst om planområdet. Vägen är sommartid hårt trafikerad. Kommunen arbetar för att skapa en cykelväg längs kusten från Simrishamn till kommungränsen.

I zonen mellan Kustvägen och stranden finns ett nät av små lokalgator och gamla körvägar. Oftast är de stickvägar från Kustvägen men ibland har de körbar förbindelse med varandra. Byggnaderna intill planområdet ligger längs Kyhls skogsväg som är en samfällad väg.

Kollektivtrafik

Det finns kollektivtrafik på Kustvägen men turtätheten är mycket låg.

Mark och vegetation

Planområdet består av åkermark och ligger 15 m från Kyhlsbäcken. Längs bäcken växer en trädridå huvudsakligen bestående av al.



Åkermarken och den tunna trädridån längs Kyhlsbäcken på båda sidor väg 1500.

Geotekniska förhållanden

Marken består enligt SGUs karta av postglacial finsand. Närmast bäcken finns svämsediment av sand. I det fortsatta planarbetet ska en geoteknisk undersökning genomföras.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger omkring + 5 meter över havet och bedöms inte utgöra något riskområde för översvämning från havet. I det fortsatta arbetet ska avrinningen i Kyhlsbäcken utredas.

Markytan sluttar från väster ned mot havet. I det fortsatta planarbetet ska en grundvattenutredning genomföras.



Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Området ingår inte i verksamhetsområde för VA. Grannfastigheterna är anslutna till kommunalt VA men kapaciteten är begränsad varför det inte är troligt att planområdet inledningsvis kan anslutas eller ingå i verksamhetsområdet för VA.

Enskild VA-handtering kommer att krävas. Det kan lämpligen utföras som en samfäll lösning för de tre fastigheterna.

Dagvattenhantering

Planområdet sluttar österut från vägen. Längs vägen finns diken som leder bort dagvatten. Väster om de nya tomterna föreslås en infart som gemensamhetsanläggning, även denna kommer att leda ytvatten mot Kyhlsbäcken. Tomterna kommer att bebyggas och delvis hårdgöras men större delen av dem kommer att vara gröna med genomsläpplig yta. Dagvatten kommer att infiltreras på tomtmark. Eventuell avrinning vid kraftiga skyfall bör fördröjas och ledas till Kyhlsbäcken på markytan.

El och energi

Eldistributör är *E.ON*.

Risker och störningar

Miljöfarliga verksamheter

Inom eller i närheten av planområdet finns ingen miljöfarlig verksamhet.

Buller

Närheten till väg 1500 innebär att området kommer att påverkas av trafikbuller. Störningarna kommer att vara störst sommartid då trafiken är tätare och boende i husen kommer att vistas med utomhus. Bullerskydd kommer att krävas kring uteplatser, det kan lösas att byggnaderna placeras mot vägen och på ett sådant sätt att uteplatsen kan få söderläge. En bullerutredning bör redovisas i det fortsatta planarbetet.

Planförslag



Illustrationsplan

Områdets övergripande gestaltning och disposition

Planen föreslår att tre bostäder i enbostadshus får uppföras inom fastigheten Hoby 103:1. De tre fastigheterna föreslås ligga mellan befintlig bebyggelse och väg 1500. Det innebär att planområdet blir en naturlig fortsättning på bebyggelsegruppen. Framkomligheten i området förändras inte och eftersom marken i nuläget är åkermark kommer inte heller naturvärdena i området att påverkas.

Bebyggelse

Planen föreslår att tre stycken en och en halvplans bostadshus får uppföras på var sin tomt. Tomterna är cirka 1000 m² och högst 20% av fastigheterna får bebyggas.

Gator/trafik

Planförslaget innebär att en ny infart anläggs från Kyhls skogsväg och norr om fastigheterna. Den nya vägen föreslås som gemensamhetsanläggning på kvartersmark. Det innebär att den ska ägas och underhållas av de tre fastighetsägarna tillsammans.

Parkering ska ske på de egna fastigheterna.

Grönstruktur

Planförslaget innebär att cirka 5700 m² jordbruksmark tas i anspråk för ny bebyggelse. Planområde ligger upp mot väg 1500 där marken inte är attraktiv för rekreation eller liknande. Planområdet ligger intill Kyhlsbäcken och gränsar till den ”gröna paus” som pekats ut i översiktsplanen och i kommunens Havs- och



kustzonsanalys. Det finns även i framtiden möjlighet att röra sig längs bäckens båda sidor. Marken är framkomlig för människor och djur men väg 1500 väster om planområdet utgör en barriär även om den inte är hårt trafikerad.

Åkermark blir tomtmark och en vegetationsridå föreskrivs mellan den nya tillfarten och väg 1500. Det innebär att den biologiska mångfalden inom området kommer att öka. Planområdet påverkar inte den grönstruktur som finns i närområdet.

Teknisk försörjning

El och energi

De nya bostäderna avses anslutas till befintligt elnät.

Uppvärmning kommer att ske med enskilda lösningar. Solenergi eller andra hållbara lösningar förordas.

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för VA. Kapaciteten inom ledningsnätet där bebyggelsen intill planområdet är ansluten är mycket begränsad. Därför föreslås en gemensam anläggning för omhändertagande och rening av spillvatten. Anläggningen ska godkännas av miljöförbundet innan den uppförs.

Dagvattenhantering

Tre naturtomter med en smal infart i form av en grusad väg innebär i princip ingen skillnad för dagvattenhanteringen. Marken är genomsläpplig och endast en liten del av fastigheterna, där byggnader uppförs, kommer att hårdgöras. Om behov finns kan en bestämmelse om hur stor andel av marken som får hårdgöras, införas.

Avfallshantering

Gemensam sophantering, med sortering enligt ÖKRABs rekommendationer, för de tre fastigheterna föreslås i en mindre byggnad vid den norra tomten. Avståndet mellan sophus och angöringsplats är 30 meter.

Störningar

Bullerskyddsåtgärder

Byggnaderna bör placeras och utformas så att det finns möjlighet att skapa uteplatser i tyst läge vänd mot söder eller sydväst. Huvudbyggnad och garage kan tillsammans skärma bullret från vägen



Sammanfattning av förslaget

Planförslaget innebär följande:

- Tre fastigheter för enbostadshus planläggs. Byggrätten på varje fastighet sätts till 200 m².
- Tillfarten planläggs som gemensamhetsanläggning för bostadsändamål. I gemensamhetsanläggningen ska även en vegetationsridå nordväst om infarten och ett gemensamt sophus ingå.
- Strandskyddet ska omprövas och upphävas inom planområdet.

Konsekvenser

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

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

En miljöundersökning ska enligt Miljöbalken (1998:808) 6 kap 6 § upprättas för att undersöka om planen antas medföra betydande påverkan på miljön. Om kommunen kommer fram till att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning därmed inte ska göras, ska skälen för den bedömningen redovisas i planbeskrivningen, enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 33b §.

Om planen bedöms medföra betydande påverkan på miljön ska en strategisk miljöbedömning upprättas enligt Miljöbalken (1998:808) 6 kap 3 §.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap MB och behov av att upprätta en strategisk miljöbedömning innehållande en miljökonsekvensbeskrivning föreligger inte. Upprättad miljöundersökning finns som bilaga till planbeskrivningen.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap 10§ plan- och bygglagen ska gällande miljö kvalitetsnormer i 5 kap miljöbalken följas i planläggningen. Planförslaget bedöms inte innebära ändrade förutsättningar i förhållande till dagsläget och nivåerna bedöms inte förändras genom planförslaget.

Påverkan på luft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Mätningar av luftföroreningar görs av Skånes luftvårdsförbund och inga värden överskrider i Simrishamns kommun. Ökade trafikmängder bidrar i viss mån till ökade utsläpp av luftföroreningar framförallt kolmonoxid, kväveoxider, kolväten, partiklar och ozon som släpps ut från bilar. Ökningen bedöms dock bli så marginell att det inte innebär något överskridande av miljö kvalitetsnormerna för luft.



[Datum]

Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna gällande miljökvalitetsnormerna för luft i Simrishamns kommun.

Påverkan på vatten

Närmaste vattenrecipient är Kyhlsbäcken 10 meter norr om planområdet som är beläget drygt 150 meter från bäckens mynning i Östersjön.

I framtiden, översiktsplan för Simrishamns kommun bedöms grundvattnet inte uppnå god kemisk status 2021. Den kvantitativa statusen bedöms dock som god 2021.

Geoteknik

Jordmånen i området är sandig varför grundläggning bör kunna ske på normalt sätt.

Markradon

Radonmätning ska genomföras och redovisas i det fortsatta planarbetet.

Markföroreningar

Åkermark historiskt finns ingen annan markanvändning redovisad varför inga markföroreningar bedöms finnas inom området.

Skugg-, och vindförhållanden

Den föreslagna bebyggelsen kommer att ligga cirka 30 meter nordväst om befintliga byggnader. Det innebär att skuggorna under sena kvällar senare delen av sommaren kan komma att beröra grannfastigheterna. Småhusbebyggelse av föreslagen typ har i princip ingen inverkan på vinden i området.

Hälsa och säkerhet

Vägtrafikbuller

För detaljplanarbeten som påbörjats efter 2 januari 2015 gäller SFS 2015:216 "Förordning om trafikbuller". Den 1 juli 2017 trädde dessutom förordningsändringar i kraft. Dessa ändringar ska appliceras på planärenden som påbörjats från och med 2 januari 2015. Riktvärdena sammanfattas i punktform nedan:

- högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid alla bostadsfasader
- högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid alla bostadsfasader då bostäder om högst 35 m²
- om 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid någon fasad behövs bullerskyddad sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet, maximal ljudnivå får överskridas högst fem gånger per natt mellan kl. 22.00 och 06.00.



[Datum]

- uteplats med högst 70 dBA maximal ljudnivå och högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå, maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Bullerberäkning ska genomföras.

Byggnaderna kommer att ha en tyst sida där 55dBA inte överskrids vid fasad.

Uteplatser kan anläggas i bullerskyddat läge på fastigheterna.

Natur- och kulturmiljö

Riksintressen

Området berörs av flera riksintressen som alla syftar till att bevara de natur-, kultur- och rekreationsvärden som finns längs kusten.

Naturvård (3 kap 6§ MB)

Planområdet ligger utanför riksintresset för naturvård vars värden finns i den marina miljön utanför strandlinjen. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

Friluftsliv (3 kap 6§ MB)

Området är lätt tillgängligt med bil och kollektivtrafik är mycket besökt sommartid. Det kan skadas av hindrande bebyggelse och anläggningar i strandområdet. Planområdet berör inte riksintresset utan ligger längre från havet. Planerad bebyggelse ansluter till befintlig bebyggelse på en plats som inte är intressant för det rörliga friluftslivet och kommer därför inte att skada riksintresset.

Friluftsliv (4 kap 1, 4§ MB)

Området berörs av riksintresse för friluftsliv. Kusten mellan Mälarhusen och Simrishamn präglas kusten av långa sandstränder med system av sandvallar. Inne i tallplanteringarna ligger fritidsbebyggelse. Området är lätt tillgängligt med bil och kollektivtrafik är mycket besökt sommartid. Planområdet når inte ner till stranden, det bedöms därför inte skada naturvärdet.

Kustzon (4 kap 4§ MB)

Riksintresset syftar till att skydda kustzonen mot hög exploatering och åtgärder som påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Planområdet ligger i kanten av en grön paus, det ligger på en liten åker mellan en befintlig bebyggelsegrupp och landsvägen. Det innebär att den gröna pausen i endast utsätts för en ringa påverkan.

Ställningstagande

Sammanfattningsvis är bedömningen att de riksintressen som berör planområdet inte påtagligt kommer skadas av en utbyggnad i den omfattning och med den placering det är frågan om i denna plan. Planområdet ligger mellan befintlig bebyggelse och väg 1500 på åkermark. Inga områden närmre riksintressena än befintlig bebyggelse berörs.



Naturmiljö och biologisk mångfald

Den åkermark som tas i anspråk har en begränsad areal som är svår att bruka. Om planförslaget genomförs innebär det ingen märkbar minskning av odlingsvärd mark däremot ökar den biologiska mångfalden.

Upphävande av strandskydd

I miljöbalken 7 kap. 18 § anges att om strandskyddet har upphävts för ett område i detaljplan enligt plan- och bygglagen, gäller strandskyddet åter om området upphör att omfattas av detaljplanen eller detaljplanen planläggs på nytt. För att upphäva strandskyddet krävs att särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap 13-18 §§ ska finnas och en fri passage utmed stranden ska alltid finnas kvar.

Särskilda skäl till att det återinförda strandskyddet enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken upphävas för den del av planområdet där det återinträder är:

Planområdet är i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och allmänhetens tillgänglighet till Kyhlsbäcken påverkas inte genom planförslaget. Vidare består planområdet av åkermark i träda varför de höga naturvärden som strandskyddet avser att värna inte bedöms finnas här.

Hushållning med naturresurser

Planområdet tar en åker på cirka 1 ha i anspråk. Det är mager jord och en liten och svårbrukad enhet. Förslaget innebär en ökad biologisk mångfald medan en mycket begränsad minskning av åkermarken konstateras.

Kulturmiljö

Här finns inget uttalat intresse för kulturmiljö annat än kulturmiljöstråket Per-Albindlinjen längs kusten. Kulturmiljöstråket påverkas inte. De tillkommande husen kommer att uppfattas som en naturlig del av befintlig bebyggelse i området.

Befolkning och service

Tre tillkommande byggrätter påverkar varken befolkning eller servicebehov märkbart.

Barnperspektivet

Från och med den 1 januari 2020 är Barnkonventionen lag. Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits.



[Datum]

Medför planen:	Ja	Nej	Kommentar/motivering
Att barns eller ungdomars intressen berörs eller att miljöer där de vistas påverkas på något väsentligt sätt?		X	
Att hänsyn har tagits till barnens behov eller intressen?	X		
Att barn och ungdomar som berörs fått möjlighet att uttrycka sina åsikter?		X	Endast grannar berörs. De får möjlighet att yttra sig i samrådet
Samlad bedömning. Om barns intressen bedöms beröras mer än indirekt gå vidare med konsekvensanalys. Om nej motivera.		X	Nya bostäder i en barnvänlig naturnära miljö.

Tillgänglighet

Vid utarbetandet av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats enligt tomtkraven för tillgänglighet 8 kap. 9 § PBL samt har utformningskrav för tillgänglighet beaktas enligt 8 kap. 1 § PBL och 3 kap. 4 § PBF.

Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

Säkerhet och trygghet

Planförslaget påverkar inte säkerhets- och trygghetsfrågorna. Då ett fåtal nya bostäder byggs intill ett befintligt småhusområde och utanför den byggnadsfria zon som finns längs väg 1500.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Bedömningen är att ett antagandebeslut kan komma att fattas under slutet av 2022.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Markägarförhållande

Marken är privatägd.

Huvudmannaskap

Planen omfattar ingen allmänplats. Fastighetsägaren ansvarar för iordningställande av kvartersmark

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen innebär att tre fastigheter ska bildas med en gemensamhetsanläggning för tillfart, plantering och sophantering. Då den nya infarten ansluter till Kyhls Skogsväg som också är en samfärdig väg ska de nya fastigheterna även ingå i denna.

De nya fastigheterna bildas genom avstyckning från fastigheten Hoby 103:1



Ekonomiska frågor

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal finns upprättat i Mars 2018.

Tekniska frågor

Elledning

Det finns inga elledningar inom området. Tillkommande bebyggelse ansluts till befintligt elnät.

Va-ledningar

Planen förutsätter att enskild avloppsanläggning anläggs som bekostas av exploitören.

Arkeologi

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

Medverkande

I planarbetet har Landskapsarkitekt Kerstin Torseke Hulthén AB medverkat på uppdrag av exploitören.

Planeringsenheten

Planarkitekt David Tufvesson