



SIMRISHAMNS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

2000-05-03

Byggnadsnämnden

Laga kraftbesked rörande detaljplan för Valfisken 1-9 m fl, Simrishamns kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige antog 1996-06-24 detaljplan för Valfisken 1-9 m fl i Simrishamn.

Länsstyrelsen har 1996-07-15 med stöd av 12 kap 2 § plan- och bygglagen beslutat att prövning av kommunens beslut inte skall ske enligt 12 kap 1 § samma lag.

Kommunfullmäktiges beslut har vunnit laga kraft 1998-03-19 enligt Regeringens beslut.

STADSARKITEKTKONTORET

Bengt Celandér
Stadsarkitekt

Kopia till: Länsstyrelsen
Lantmäteriet

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro
272 80 SIMRISHAMN	St Rådmansgatan 6	0414 - 81 90 00	0414 - 120 65	991 - 1819	11 16 20 - 1



SIMRISHAMNS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

Ändring av detaljplan för Valfisken 1-9, 20-23 och 38 samt del av Simrishamn 2:32 i Simrishamn, Simrishamns kommun, Kristianstads län.

PLANBESKRIVNING

Handlingar	Plankarta med planbestämmelser 1995-09-14, rev 1996-01-23 Planbeskrivning 1995-09-14, rev 1996-01-23 Genomförandebeskrivning 1995-09-14, rev 1996-01-23 Fastighetsägarförteckning med grundkarta 1994-09-23, rev 1996-01-23 Samrådsredogörelse 1995-12-01 Utlåtande 1996-03-11
Planens syfte	Detaljplanen har till syfte att möjliggöra bebyggelse i form av 1½-plans bostadshus inom Valfisken 9, att säkerställa möjligheterna till ut- och infart åt Valfisken 1, 2, 3, 9, 20, 21 och 22 samt att se över planbestämmelser inom planområdet.
Plandata	Planområdet ligger mellan Hamngatan och Krukmakaregatan i Simrishamns äldre stadskärna. Planområdets areal är c:a 7500 kvm.

Planförhållanden

-riksintressen	Planområdet ingår i område av riksintresse för kulturminnesvården enligt hushållningsbestämmelserna i 2:a kap. § 6 i lagen om mm.
-detaljplan	Kungl. Maj:t har 1938-10-21 fastställt detaljplan(stadsplan) för bl a kv Valfisken. I detaljplan fastställd av länsstyrelsen 1987-12-29 berörs Valfisken 1, 2 och mindre del av Valfisken 3 och 22.
-bevarandeplan	Bevarandeplanen för stadskärnan i Simrishamn upprättad 1972 anger befintliga byggnader på Valfisken 1, 2, 7, 8, 9, 12, 20, 21, 22 och 38 som värdefulla byggnader. Gatuhusen på Valfisken 3, 4, 5 och 6 har värdefull fasadlinje. Skepparegatan och Hamngatan har klassats som värdefullt gaturum.
Kommunala beslut	Byggnadsnämnden har 1994-04-18 § 116 medgett ändring av detaljplanen.

153

Befintlig bebyggelse Den äldre bebyggelsen inom planområdet är i huvudsak uppförd i slutet av 1800-talet. Undantag är Valfisken 6 uppförd på 1910-talet och gatuhuset på Valfisken 9 uppfört c:a 1920. Med undantag av Valfisken 6 har samtliga gatuhus putsade fasader. Samtliga gatuhus med undantag av Valfisken 6(eternittak) har tegeltak.

Simrishamns kommun har uppfört ny transformatorstation inom fastigheten Simrishamn 2:32.

Teknisk försörjning
-vatten/avlopp Fastigheterna inom planområdet är anslutna till det kommunala vatten- och avlopps nätet.

-elförsörjning Simrishamns Energi AB ansvarar för elförsörjningen.

Trafik och parkering Angöring till fastigheterna inom planområdet sker via intilliggande gata. Utrymme för parkering inom tomtmark saknas för flertalet fastigheter.

Detaljplanens utformning

Befintlig bebyggelse Befintlig bebyggelse har stort kulturhistoriskt värde varför detaljplanen innehåller bestämmelse "q" - värdefull miljö. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. I detta syfte införs även bestämmelse om bygglovplikt för omfärgning av en- och tvåbostadshus. För befintlig gårdsbebyggelse införs nya bestämmelser om högsta taklutning och byggnadshöjd som gäller vid ny-, till- eller ombyggnad. Bestämmelser för takkupor och takfönster har införts i detaljplanen. Bestämmelserna grundar sig på av byggnadsnämnden upprättade riktlinjer för takkupor och takfönster.

Ny bebyggelse Ny bostadsbebyggelse medges endast inom Valfisken 9, där ett förfallet bostadshus i kvarterets mitt föreslås ersättas med ett nytt i 1½-plan innehållande förslagsvis fem bostäder. Det nya bostadshuset skall till volym, material och färgsättning anpassas till karaktären på omkringliggande bostadsbebyggelse.

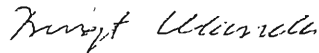
Skyddsrum Behov av skyddsrum bedöms ej föreligga inom planområdet.

Trafik/parkering För att möjliggöra allmänhetens passage genom kvarteret innehåller detaljplanen bestämmelse om tillgänglighet(X) berörande fastigheterna Valfisken 2, 3, 9, 22 och 23. Genom bestämmelse om gemensamhetsanläggning möjliggörs tillfart till gårdssidan av fastigheterna Valfisken 2, 3, 9, 20, 21 och 22. Parkering(6 bilplatser) till den nya bebyggelsen inom Valfisken 9 anordnas inom fastigheten.

	Körytor inom fastigheten Valfisken 9 skall utföras körbara med höjdfordon.
Utemiljö	Närlekplats för småbarn anordnas inom respektive tomt.
Fornlämningar	Simrishamns stadskärna utgör fast fornlämning varför länsstyrelsens tillstånd skall inhämtas innan markarbeten får utföras. Arkeologisk undersökning erfordras för nybebyggelse inom planområdet.
Teknisk försörjning -vatten/avlopp -elförsörjning	Samtliga fastigheter inom planområdet skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Inom Valfisken 9 skall dagvatten från den planerade nybebyggelsen omhändertagas inom fastigheten. Simrishamns Energi AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet. Den befintliga transformatorn vid Krukmakaregatan bör byggas om så att den till sin utformning bättre passar in i stadsmiljön.
Grundförhållanden/ Radon	Geoteknisk undersökning och radonmätning skall redovisas i samband med kontrollplan vid nybebyggelse.

Simrishamn 1995-09-14, rev 1996-01-23

Stadsarkitektkontoret



Bengt Celander
stadsarkitekt



SIMRISHAMNS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

Ändring av detaljplan för Valfisken 1-9, 12, 20-23 och 38 samt del av Simrishamn 2:32 i Simrishamn, Simrishamns kommun, Kristianstads län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisation	Detaljplanen handlägges enligt Plan- och bygglagens bestämmelser om normalt planförfarande(5 kapitlet §§ 19-27).		
Tidplan	Beslut om samråd	augusti	1995
	Samråd	oktober	1995
	Beslut om utställning	december	1995
	Utställning	februari	1996
	BN:s beslut/till KF	mars	1996
	Kommunfullmäktiges beslut	maj	1996
	Laga kraft	juni	1996
Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.		
Bygglovplikt	Bygglovplikt införes för omfärgning av en- och tvåbostadshus inom planområdet.		
Fastighetsbildning	Nu gällande fastighetsplan för tomterna Valfisken 1, 2, 3, 9, 22 och 23 upphäves. I syfte att säkerställa ny infart till Valfisken 9, och Valfisken 2, 3, 20, 21 och 22 upprättas ny fastighetsplan. Ägaren till Valfisken 9 ansvarar för fastighetsbildning och fastighetsplan. Exploateringsavtal upprättas med Simrishamns kommun avseende gatubyggnad samt anslutning till vatten- och avloppsledningsnät.		
Planavgift	Planavgift uttages ej inom planområdet.		
Huvudmannaskap	Simrishamns kommun är huvudman för allmän platsmark.		

Simrishamn 1995-09-14, rev 1996-01-23

Stadsarkitektkontoret

Bengt Celander
stadsarkitekt

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro
272 80 SIMRISHAMN	St Rådmanngatan 6	0414 - 19 000	0414 - 120 65	991 - 1819	11 16 20 - 1

1994-09-23

Dnr 94 111

Valfisken

1	Karl Pettersson Inga Pettersson Bodalsvägen 14 181 36 LIDINGÖ	1/2 1/2
2	Jan-Olof Frick Hakarpsvägen 53 A 561 38 HUSKVARNA	
3	Maria Charlotte Åkesdotter Malmberg Näckens väg 19 272 95 SIMRISHAMN	
4	Karl Ove Elerud Skepparegatan 7 272 31 SIMRISHAMN	
5	Göran Englund Skepparegatan 5 272 31 SIMRISHAMN	
6	Helga Ingeborg Linnéa Mellberg Skepparegatan 3 272 31 SIMRISHAMN	
7	Sonja Unosson Hamngatan 19 272 31 SIMRISHAMN	
8	Ove Ringdahl Wivi Ringdahl Hamngatan 17 272 31 SIMRISHAMN	1/2 1/2
9	Företagshuset i Skåne AB Hamngatan 15 272 31 SIMRISHAMN	
12	Jan Mårtensson Vesslevägen 6 181 44 LIDINGÖ	1/2
	Karin Mårtensson Torpagatan 21 B, III 553 33 JÖNKÖPING	1/2
13	Skånska Ostkustens Fisk- förädlings AB Hamngatan 5 - 7 272 31 SIMRISHAMN	
14	Signe Lundqvist Stenbocksgatan 6 272 31 SIMRISHAMN	1/2

Fastighetsförteckning tillhörande grundkarta över DEL AV KV
VALFISKEN i Simrishamns kommun.

Fastigheter

Beteckning på
grundkartan

Fastighetsägare, adress Anm

Läderfabriken

2 Stiftelsen Cimbrisbostäder
Cardellsgatan 5
291 31 KRISTIANSTAD

3 se Läderfabriken 2

Skeppet

4 Ella Wiwianne Pettersson
Skepparegatan 10
272 31 SIMRISHAMN

6 ~~Sten Thulin
Kungsgatan 37, IV
602 20 NORRKÖPING~~

7 Ernst Olsson
Skepparegatan 4
272 31 SIMRISHAMN

8 Håkan Mårtensson
Hamngatan 21
272 31 SIMRISHAMN

9 ~~Carl-Fredrik Arnberger
S:t Eriksplan 17, 3 tr
113 20 STOCKHOLM~~

10 Essie Benktsson
Fågelsångsgatan 10
252 20 HELSINGBORG

11 Anne Andersson
Skepparegatan 14
272 31 SIMRISHAMN

12 Carl Bengtsson 1/2
Marta Bengtsson 1/2
Skepparegatan 16
272 31 SIMRISHAMN



SIMRISHAMNS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

Tillägg till fastighetsförteckning för del av **Kv. Valfisken** i Simrishamns kommun

Skeppet

- 6 Sten Thulin
Skepparegatan 6
272 31 SIMRISHAMN
- 9 Carl Fredrik Amberger
Kungstensgatan 60
113 29 STOCKHOLM

Valfisken

- 4 Karl Ove Elerud
Edsbergsgränd 8
129 40 HÄGERSTEN

Simrishamn 23 januari 1996

Bengt Celanders

Bengt Celanders
stadsarkitekt

Kopians likhet med originalet
bestyrkes.

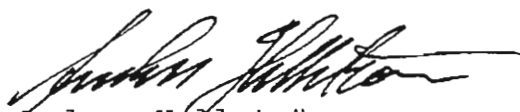
Silvia Jasko
Vice-Kamrer Hägersten

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro
272 80 SIMRISHAMN	St Rådmansgatan 6	0414 - 19 000	0414 - 120 65	991 - 1819	11 16 20 - 1

1994-09-23

Dnr 94 111

14	Stig Lundqvist Rönnebergavägen 7 245 38 STAFFANSTORP	1/2
19	Gunilla Hepp Stenbocksgatan 8 272 31 SIMRISHAMN	
20	John Lodén Gunilla Lodén Renlavsgången 174 135 35 TYRESÖ	1/2 1/2
21	Thomas Larsson Gunilla Larsson Stenbocksgatan 12 272 31 SIMRISHAMN	1/2 1/2
22	Majken Helm Stenbocksgatan 14 272 31 SIMRISHAMN	
23	Simrishamns kommun 272 80 SIMRISHAMN	
38	Karin Eleonora Henriksson Östraby 34:95 272 94 SIMRISHAMN	
39	se Valfisken 23	
<u>Simrishamn</u>		
2:32	se Valfisken 23	
2:41	"-	
2:60	"-	



Anders Hellström
Distriktslantmätare

Köpens likhet med original
bestyrkes.

941111

Efter utställningstidens utgång har yttranden inkommit från följande-

Kommunstyrelsen (1996-03-04) - ingen erinran, samt
Tekniska kontoret (1996-03-08) - ingen erinran.

Kommentarer -

Länsstyrelsens yttrande i samrådsskedet inkom till byggnadsnämnden 1995-12-06 (samrådstiden varade till och med 1995-11-06). Den föreslagna nybyggnaden bedöms inte ha en sådan volym att en förskjutning i sidled bedöms nödvändig. Länsstyrelsen föreslås få tillfälle till samråd över bygglovansökan.

Majken Helms önskemål om port och staket behandlas i samband med lantmäteriförrättning avseende gemensamhetsanläggning.

Frågan om vilka fastigheter som berörs vid bildandet av gemensamhetsanläggningen fastställs vid lantmäteriförrättning.

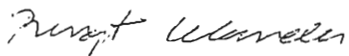
Detaljplanen föreslås ändras så att takfönster ej tillåts i takfall mot väster. I detaljplanen regleras ej frågan om braskaminer eller öppna spisar. Det bör noteras att det inte finns en entydig nomenklatur för vad som är braskamin respektive öppen spis. Eldning skall alltid ske så att närboende ej vållas olägenhet.

Byggnadsnämnden föreslås godkänna detaljplanen med revidering avseende takfönster, och överlämna densamma till kommunfullmäktige för antagande.

Göran Englund har inte fått sina synpunkter helt tillgodosedda.

Simrishamn 1996-03-11

STADSARKITEKTKONTORET



Bengt Celander
stadsarkitekt



SIMRISHAMNS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

Ändring av detaljplan för Valfisken 1-9, 20-23 och 38 samt del av Simrishamn 2:32 i Simrishamn, Simrishamns kommun, Kristianstads län.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplanen handlägges enligt Plan- och bygglagens bestämmelser om normalt planförfarande.

Förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under oktober-november 1995.

Kungörelser om planförslagets utställande har varit införda i Ystads Allehanda, Skånska Dagbladet och Arbetet den 30 september och 1 oktober 1995.

Planförslaget har skickats på remiss till kommunala förvaltningar, sakägare samt Länsstyrelsen och Lantmäteriet.

Under samrädstiden har följande skrivelser inkommit:

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott (1995-10-04 § 648)
-Ingen erinran
2. Tekniska kontoret(1995-11-06)
-va-anlutning för nybebyggelsen inom Valfisken 9 skall ske mot Hamngatan
-fördröjning av dagvatten skall ske på tomtmark innan påsläpp sker till allmän ledning
-för reglering av gatubyggnadskostnader skall exploateringsavtal upprättas med Simrishamns kommun
3. Räddningstjänsten(1995-10-02)
-körytan framför ny byggnad skall anpassas för höjdfordon
4. Kulturnämnden(1995-10-12 § 142)
-ingen erinran
5. Hyresgästföreningen i södra Skåne(1995-10-20)
-ingen erinran
6. Thomas och Gunilla Larsson(1995-10-27 och 1995-10-30)
-är inte intresserade att ingå i gemensamhetsanläggning avseende tillfartsmöjlighet från gårdssidan
-vill att nu förfallet plank i tomtgräns mot Valfisken 9 återuppföres
-framför alternativt förslag till placering av den nya bebyggelsen inom Valfisken 9

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro
272 80 SIMRISHAMN	St Rådmansgatan 6	0414 - 19 000	0414 - 120 65	991 - 1819	11 16 20 - 1

7. Jan Frick(1995-10-24)
 -godkänner planförslaget med följande förbehåll baserade på överenskommelse med tidigare ägaren till Valfisken 9 att i samråd med mig svara för arbete och kostnader enligt följande:
 1. Nuvarande ägare till Valfisken 9 svarar för kostnader i samband med mätning, reglering av fastighetsgränser, stämpelavgifter och dylikt som berör Valfisken 2
 2. Stödmurar, plank alternativt hel mur till viss del, mellan Valfisken 2 och
 3. Markarbeten för att iordningsställa den del av Valfisken 2 öster om gårdshuset, som gränsar till Valfisken 23(infarten till Valfisken 9) samt att
 4. Valfisken 9 för all framtid svarar för underhåll och skötsel av infarten i hela dess längd
8. Gunilla och John Lodén(1995-11-01)
 -är inte intresserade av tillfartsmöjlighet från gårdssidan
9. Karín Henriksson(1995-10-15)
 -uppmärksammar att hus som avser rivnas utgör mur mot hennes fastighet samt
 -att befintligt förråd inom den spetsiga tomtdelen har gemensam grundläggning med en av de byggnader som avses rivnas inom Valfisken 9. Förrådet kan komma att rasa.
10. Göran Englund(1995-10-27)
 -har inget att erinra under förutsättning att takkupor eller takfönster ej får upptagas mot hans trädgård.
11. Majken Helm(1995-10-19)
 -framför synpunkter som uppfattas som att hon inte är intresserad av tillfartsmöjlighet från gårdssidan
 -trädgårdssidan bjuder lugn och ro, men blir utsatt för trafik med åtföljande buller och avgaser om infartsmöjlighet skall finnas.
12. Inga och Karl Pettersson(1995-10-31)
 -inget att erinra, dock erinras om att justering av gräns mellan Valfisken 1, 2 och 23 skall fastställas.

Efter samrådet har följande skrivelser inkommit:

13. Miljö-och hälsoskyddskontoret(1995-11-10)
 -ingen erinran
14. Skånska Ostkusten Fiskförädling AB(1995-11-06)
 -föreslår tomtjustering berörande Valfisken 13, 19 och 20 i syfte att möjliggöra tillfart till Valfisken 13 via gemensamhetsanläggning,
 -att servitut upprättas som möjliggör gemensam ut- och infart i anslutning till tomterna Valfisken 1, 2, 3, 9, 13, och 19-22,
 -skulle förslaget förkastas anhålles om att ett område inom Valfisken 9 helt fritages från bebyggelse så att en eventuell framtida förändring kan genomföras.
15. Läns museet(1995-11-28)
 -framför bl a att ny bebyggelse bör placeras på samma plats som nu befintlig gårdsbyggnad. Befintliga uthus bör skyddas. q-bestämmelsen bör gälla hela planförslaget.



SIMRISHAMNS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

UTLÅTANDE

Ändring av detaljplan för Valfisken 1-9, 20-23 och 38 samt del av Simrishamn 2:32 i Simrishamn, Simrishamns kommun, Kristianstads län.

Planförslaget har varit utställt under tiden 29 januari - 1 mars 1996. Kungörelse om utställningen har varit införd i Ystads Allehanda, Arbetet Nyheterna och Skånska dagbladet.

Under utställningstiden har följande yttranden inkommit.

1. Länsstyrelsen (1996-02-28) hänvisar till yttrande daterat 1995-11-28, länsstyrelsens företrädare för de antikvariska frågorna förutsätts få tillfälle till samråd i samband med bygglovprövning, i övrigt ingen erinran.
2. Kulturnämnden (1996-02-22)
Ingen erinran.
3. Telia (1996-01-31)
Ingen erinran.
4. Räddningstjänsten (1996-02-02)
Ingen erinran.
5. Cimbrisbostäder (1996-02-07)
Ingen erinran.
6. Majken Helm (1996-02-15) önskar få tillgång till inkörsel från gårdssidan, har önskemål om port och nytt staket.
7. Inga och Karl Pettersson (1996-02-29) påpekar att tillfart till Valfisken 1 är löst genom fastighetsreglering 1992-03-13 samt att Valfisken 1 skall hållas utanför delägarkretsen för gemensamhetsanläggning enligt protokoll 1992-02-28.
8. Gunilla och Thomas Larsson (1996-02-28) vidhåller att byggnationen blir trevligast på det gamla husets plats. Hänvisar till yttrande från riksantikvarieämbetet från 1991-10-16 samt citerar "Simrishamn - en inventering av stadskärnan 1994" författad av Roger Larsson.
9. Göran Englund (1996-01-05 och 1996-02-14) vidhåller sitt yrkande att takfönster ej skall medges i takfall mot väster. Framför att ägaren till Valfisken 9 vid möte utlovat att de planerade spisarna ej skall vara braskaminer utan vanliga öppna spisar - yrkar att detta anges i detaljplanen.

Förslag till ändringar och kompletteringar:

Punkt 1. Planbeskrivningen kompletteras med text avseende va-anslutning, omhändertagande av dagvatten samt att exploateringsavtal skall upprättas med kommunen. Plankartan kompletteras med u-område för va-ledningar. Detta gäller Valfisken 9.

Punkt 2. Planbeskrivningen kompletteras enligt räddningstjänstens skrivelse.

Punkt 3. Frågan om deltagande i gemensamhetsanläggning för att möjliggöra tillfart till trädgårdssidan på fastigheterna Valfisken 1, 21 och 22 prövas slutligt i samband med fastighetsbildningsmyndighetens beslut om bildande av gemensamhetsanläggning. Det är inte kommunens avsikt att påtvinga nämnda fastighetsägare deltagande i gemensamhetsanläggningen mot deras vilja. Planförslaget bör inte utökas till att omfatta Valfisken 13, 19 och 20 för att möjliggöra tillfart till Valfisken 13. Transporter till Valfisken 13 som huvudsakligen användes för fiskberedning, bl a rökning av fisk, bör inte ske inom kvarteret med hänsyn till olägenheter ur störningssynpunkt (trafikbuller och andra störningar från biltrafik). Zon a är i planförslaget inte byggbar mark.

Punkt 4. Planförslaget bör kompletteras med bestämmelser som tillåter frontespiser med största utvändiga bredd på 2,6 meter utöver gällande byggnadshöjd. Frontespiser placeras i takfall mot öster (se modellfoto).

Planförslaget kompletteras med bestämmelse om att takkupor inte får uppföras i takfall mot väster. Takfönster med mått 45x55cm bör kunna tillåtas.

Punkt 5. Frågor om skador i samband med rivning av befintliga byggnader inom Valfisken 9 kan inte prövas i detaljplan. Dessa frågor behandlas vid det byggsamråd som skall hållas innan rivningsarbeten får påbörjas.

Punkt 6. Frågan om fördelning av kostnader orsakade av gemensamhetsanläggningen prövas i samband med fastighetsbildningsmyndighetens beslut om bildande av gemensamhetsanläggning. Dessa frågor kan inte avgöras i en detaljplan.

Punkt 7. Byggnadsnämnden har tidigare funnit att den nu föreslagna byggrätten är mest ändamålsenlig. Den medger dagsljusinsläpp med solinstrålning i östra och västra fasaderna. En placering av byggrätten enligt läns museets förslag medger inte detta. Planförslaget medger också passage genom kvarteret. Bostäderna får dessutom en bättre planlösning då man kan nå huvudentren direkt från parkeringen.

Byggnadsnämnden föreslås besluta att låta utställa planförslaget sedan det reviderats enligt punkterna 1, 2 och 4.

Simrishamn 1995-12-01
STADSARKITEKTKONTORET



Bengt Celander
stadsarkitekt