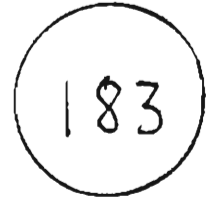




2005-10-13



SIMRISHAMNS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

Byggnadsnämnden

Laga kraftbesked rörande detaljplan för Laxen 1 i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

Byggnadsnämnden antog 2005-09-12 detaljplan för Laxen 1 i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen har 2005-09-26 med stöd av 12 kap 2 § plan- och bygglagen beslutat att prövning av kommunens beslut inte skall ske enligt 12 kap 1 § samma lag.

Byggnadsnämndens beslut har vunnit laga kraft 2005-10-12

STADSARKITEKTKONTORET

Bengt Celandér
Stadsarkitekt

Kopia till: Länsstyrelsen
Lantmäteriet

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

ANTAGANDEHANDLING
Detaljplan för
Laxen 1
Simrishamn, Simrishamns kommun
Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planbeskrivning, 2005-03-11
Genomförandebeskrivning, 2005-03-11
Plankarta med bestämmelser, 2005-03-11
Fastighetsägarförteckning, 2005-04-15
Särskilt utlåtande, 2005-09-02

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Stadsplanen i Simrishamn har kvar mycket av sitt medeltida ursprung med oregelbundet formade kvarter och slingrande gator. Bebyggelsen är till stor del präglad av 1800-tal med låga bostadshus i gatulinjen. Kvarteret Laxen 1 ligger inom Simrishamns gamla stadskärna. Den äldsta bebyggelsen inom kvarteret uppfördes vid 1700-talets slut.

Detaljplanens syfte är att säkerställa delar av befintlig bebyggelse inom fastigheten Laxen 1 med bevarandebestämmelser samt att reglera uppförande av eventuell ny bebyggelse. Den kulturhistoriskt värdefulla miljön och bebyggelsen som finns här beskrivs och regleras. Detaljplanen skall också ge förslag till ny tomtindelning så att fastigheten kan uppdelas i tre fastigheter.

Planarbetet bedrivs enligt Plan- och bygglagens bestämmelser om enkelt planförfarande.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i Simrishamns äldre delar, direkt ovan hamnen. Det omfattar fastigheten Laxen 1 och avgränsas i nordväst av Storgatan, i sydväst av Regeringsgatan och i nordöst samt sydöst av intilliggande fastigheter.

Planområdet är ca 500 m² stort.



Planområdets omfattning och läge

Markägoförhållanden

Fastigheten Laxen 1 är privatägd.

PLANFÖRHÅLLANDEN

Översiktsplan och riksintresse

I kommunens översiktsplan, antagen 2001-05-28 av kommunfullmäktige, föreslås att en fördjupad översiktsplan ska upprättas för Simrishamns tätort.

Ett ställningstagande i översiktsplanen är att kommunen ska vidta nödvändiga åtgärder för att bevara äldre bebyggelsemiljöers särdrag. Vid behov ska skyddet regleras genom detaljplan eller områdesbestämmelser.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6§ MB. Planförslaget har ingen påverkan på riksintresset då syftet med planen är just att bevara och stärka den kulturhistoriskt värdefulla miljö och bebyggelse som riksintresset utgör.

Området ingår även i riksintresse för turism och rörligt friluftsliv (4 kap. § 1 och 2 i Miljöbalken) och riksintresse för kustzon (4 kap. § 1 och 4 i Miljöbalken). Dessa båda riksintressen påverkas inte av detaljplanen eftersom området redan är utbyggt och detaljplanens syfte är att bevara särdragen i befintlig bebyggelsemiljö.

Länsstyrelsens natur- och kulturmiljövårdsprogram anger höga kulturmiljövärden för Simrishamns stadskärna. I programmet rekommenderas att förändring av befintlig bebyggelse bör ske med varsamhet och liksom nybebyggelse ansluta till lokal byggnadstradition vad gäller skala, fasadutformning, materialval och färgsättning.

Detaljplan

Området är tidigare planlagt, först i en stadsplan för kvarteret Laxen från 1945 och sedan i en ändring av densamma upprättad 1970.

I gällande detaljplan anges, för Laxen 1, att området får användas för bostads- och handelsändamål och att husen ska vara sammanbyggda. Byggnaderna får vara i högst en våning. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,4 meter och takvinkel får vara mellan 45 och 50 grader. I övrigt anger planen att marken mellan befintliga byggnader får överbyggas. På marken öster om befintliga byggnader får endast uthus, garage och dylikt uppföras om detta anses vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

Kommunala beslut i övrigt

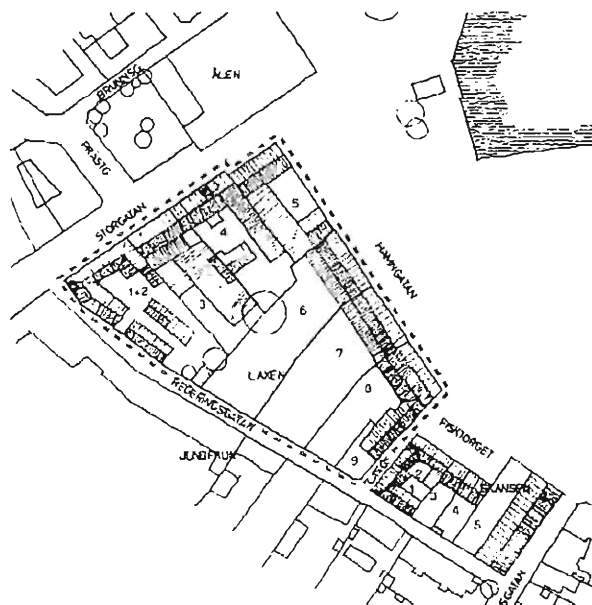
Byggnadsnämnden tog 2004-08-23 beslut om att medge ändring av detaljplan för fastigheten Laxen 1.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Kvarteret Laxen

Kvarteret Laxens centrala läge ovan hamnen och söder om Storgatan i Simrishamn visar på att bebyggelsen i kvarteret är tidig. Det viktigaste stråket genom staden gick nämligen på sin tid mellan torget och hamnen. Kvarteret finns utritat redan på kartor från tidigt 1700-tal. Husen i kvarteret är från 1800-talets sista årtionden längs Storgatan och från tidigt 1900-tal längs Hamngatan. Längs Regeringsgatan uppfördes bebyggelsen mellan sent 1700-tal och tidigt 1800-tal.

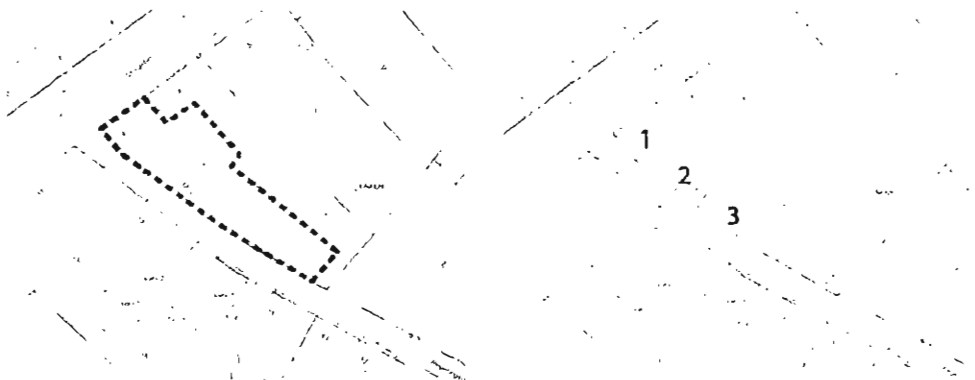


Karta ur "Bevaringsplan för stadskärnan – Simrishamn"

Beskrivning av befintlig bebyggelse inom Laxen 1

Fastigheten Laxen 1 omfattar tre byggnader. Husen är sammanbyggda och ligger längs med gatulinjen.

Nedan ges en beskrivning av varje byggnad och dess karaktärsdrag. Vid förändringar av bebyggelsen ska dessa karaktärsdrag vara vägledande.



1.

Huset i hörnet Storgatan-Regeringsgatan är troligtvis byggt redan år 1798. Byggnadstekniken har varit 1800-talets korsvirkeskonstruktion med fyllningar av bränd och obränd sten, samt tak av tegel. Huset hade ursprungligen en skorsten.

Under 1900-talets början byggdes huset om från bostad till affär. Vid ombyggnaden byttes de äldre spröjsade fönstren ut mot stora skyltfönster, dörren flyttades och rumsindelningen förändrades. Under 1900-talets första hälft fick huset en grov spritputs, rusticerade hörnpilastrar och takgesims samt enkupigt tegeltak.

Idag är huset kraftigt ombyggt. Fasaden är slätputsad och målad i en gul kulör och är utsmyckad med en takgesims. Sadeltaket med dess enkupiga röda falstegel är bevarat. Storgatans fasad har två stora skyltfönster och ingång längst i väster. I gavelröset finns ett fönster. Gårdsfasaden har äldre riven puts, avfärgad med ockragul kalkfärg. Stommen är sannolikt av korsvirke. Mellanväggen mot grannhuset är av korsvirke med tegelfyllning, liksom gavelröset mot Regeringsgatan. Byggnaden används för butiksverksamhet.

2.

Huset vid Regeringsgatan är byggt 1837. Väggarna uppfördes i korsvirke med fyllningar av bränt och obränt tegel. Taket var täckt med tegelpannor och hade vitkalkade skällningar.

Idag är fasaden mot gatan handstänkputsad och färgad med ljusgrå kalkfärg samt krönt av en takgesims. Mot gården är korsvirket fortfarande synligt. Virket är struket med tjära och tegelfyllningarna är avfärgade med ockragul kalkfärg. Under mitten av 1900-talet byttes de flesta fönstren ut mot fönster utan spröjs. Takstolarna är av äldre modell där sparrar och hanbjälkar är fästa med dymlingar och halvt i halvt. Sadeltaket är täckt av äldre rött vingpannetegel som ligger på öppen läkt. Teglet som sådant samt det faktum att det ligger på öppen läkt är mycket ovanligt idag.

Huset har fem stycken oputsade skorstenar i tegel och två små takfönster mot gatan. Huset är uppdelat i två lägenheter och en bryggstuga. Byggnaden har använts som bostad.

3.

Det före detta stallet längs Regeringsgatan byggdes 1836. Det uppfördes i korsvirke med fyllningar av bränd och obränd sten. Taket var täckt med tegel.

Idag är troligen en del av husets södra del borta. Gaveln är förstärkt och uppmurad med nyare gult tegel. Korsvirket är synligt både mot gatan och mot gården. Virket är struket med svart tjära och fyllningarna är avfärgade med ockragul kalkfärg. Det handslagna takteglet ligger på öppen läkt. Äldre fönster och dörrar samt gårdsport med enkla 1800-tals smidesgångjärn är bevarade.

Byggnaden har använts som stall och sedan som cykelverkstad. Idag står den tom. De flesta rum och mellanväggar är bevarade, liksom de två spiltorna för hästarna.



1. Befintlig byggnad i hörnet Storgatan-
Regeringsgatan
2. Befintlig byggnad vid Regeringsgatan i
väster
3. Befintlig byggnad vid Regeringsgatan i
öster
4. Gården sedd från öster

Varsamhets- och skyddsbestämmelser

För delar av bebyggelsen som ingår i detaljplanen föreslås varsamhets- och skyddsbestämmelser som syftar till att bevara befintlig bebyggelse. Dessa anger att de karaktärsdrag och värden som angetts i planbeskrivningen särskilt ska beaktas vid ändring och renovering av byggnaderna. Den ursprungliga utformningen, vad gäller detaljer, material och färgsättning ska då vara vägledande.

Tak ska vara sadeltak. Takmaterial ska vara rött enkupigt lertegel och fasadmaterial ska vara puts i ljusa färger, alternativt med synligt korsvirke.

För ändring av material gäller att befintlig äldre materialtyp i största möjliga utsträckning ska bibehållas och att materialen ska ha för staden traditionell förankring.

Bebyggelsen omfattas till delar av PBL 3 kap 12 § som säger att "Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär får inte förvanskas". Denna bebyggelse föreslås i planen därför skyddas av en q-bestämmelse som säger att byggnaden ej får rivras eller förvanskas. Vid renovering ska traditionella material och hantverk användas.

Utformning och placering

För nya byggnader gäller att dessa ska vara sammanbyggda och placeras vid tomtgräns mot gatan. Byggnaderna får uppföras i högst en våning.

Tak ska vara sadeltak. Takmaterial ska vara rött enkupigt lertegel och fasadmaterial ska vara puts i ljusa färger, alternativt med synligt korsvirke. Högsta byggnadshöjd är 3,4 meter. Takvinkel får vara mellan 45 och 50 grader.

Mark

Idag utgörs gårdsutrymmet av gräs, sten och några träd. Avgränsning mot granntomter utgörs av plank och uthus. Gården får ej byggas.

Fornlämningar

Området är bebyggt sedan lång tid tillbaka. Åtgärderna i planen är inte sådana att fornlämningar berörs. Skulle några arkeologiska fynd göras vid markarbeten gäller kulturminneslagen.

Gator och trafik

Planområdet gränsar till Storgatan i nordväst och till Regeringsgatan i sydväst. Den stenbelagda Storgatan, som leder ner till hamnen, är Simrishamns

huvudsakliga affärsstråk. Gatan är enkelriktad under vinterhalvåret och avstängd för obehörig motortrafik under sommarhalvåret. En trottoar skiljer byggnaderna från gatan.

Regeringsgatan är smal och böjd, ursprungligen utformad för hästdragna vagnar. Här ligger byggnaderna i liv med gatan. Även Regeringsgatan är belagd med smågatsten.

Simrishamn 2005-03-11



Bengt Celandér
Stadsarkitekt

Malmö 2005-03-11
SWECO FFNS Arkitekter AB



Emma Pihl
Planeringsarkitekt FPR/MSA

Boel Gustafsson
Planeringsarkitekt FPR/MSA

KÄLLOR

Kjell Aage Nilsson och Claes B Persson, *Bevaringsplan för stadskärnan i Simrishamn*, Riksantikvarieämbetet och Simrishamns kommun, 1974

Roger Larsson, *Simrishamn – Inventering av stadskärnan 1994*, Stadsarkitektkontoret, Kulturnämnden och Österlens museum, 1996

Carita Eskeröd, *Laxen 1 Simrishamn – Kulturmiljöanalys*, Bebyggelseantikvariska programmet, Göteborgs Universitet, 2004

ANTAGANDEHANDLING
Detaljplan för
Laxen 1
Simrishamn, Simrishamns kommun
Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen genomföres med enkelt planförfarande.

Beslut om samråd/underrättelse fattas av Byggnadsnämnden i mars 2005.

Samråd/underrättelse pågår under mars – april 2005.

Detaljplanen kan förväntas vara antagen innan sommaren 2005.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 5 år efter den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Stadsarkitektkontoret ansvarar för planarbetet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastigheten Laxen 1 får avstyckas i 3 fastigheter.

Fastighetsplan

Den tomtindelning som fastställdes 1971-10-11 för kvarteret Laxen upphör att gälla för fastigheten Laxen 1.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Plankostnader täcks via planavgift, enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa.

Simrishamn 2005-03-11

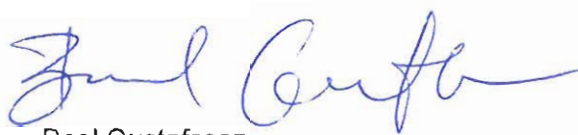


Bengt Celandér
Stadsarkitekt

Malmö 2005-03-11
SWECO FFNS Arkitekter AB



Emma Pihl
Planeringsarkitekt FPR/MSA



Boel Gustafsson
Planeringsarkitekt FPR/MSA

Detaljplan för Laxen 1, i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagens bestämmelser om enkelt planförfarande.

Förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 10 maj – 22 juni, 2005.

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

Under samrådstiden har följande godkänt planförslaget:

Kommunstyrelsens arbetsutskott	(2005-06-08)
Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund	(2005-06-08)
Kultur- och fritidsförvaltningen/G Janlert	(2005-05-25)
Tekniska kontoret	(2005-05-20)
Vägverket	(2005-05-27)
Johan Larsson/Otttiliana AB	(2005-05-23)
TeliaSonera	(2005-06-20)
Kerstin och Gustav Sjöstedt	(2005-05-25)
Johan Perssons dödsbo/gm Ingemar Anderberg	(2005-05-20)
Socialförvaltningen	(2005-05-26)
Gun Hedenby	(2005-05-19)
Rune Skarvik	(2005-05-25)
Bertil Månsson	(2005-05-31)
Mattias Iveborn och Linda Olsson	(2005-06-01)
Börje Preisler	(2005-06-08)
Christina Jöckel och Mikael Dahlgvist	(2005-06-09)
Janek Andersson	(2005-06-08)
Arne Skoglund, Christina Skoglund, Bengt Skoglund	(2005-06-13)
Lise-Lotte Sandberg, Cebel Seyhan Tügel	(2005-06-17)

Under samrådstiden har följande inkommit med erinringar:

Länsstyrelsen(2005-06-20)

Förslaget strider inte mot de intressen Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1 § Plan- och bygglagen.

”Kulturmiljö” - Fastigheten Laxen 1 har ett väl dokumenterat kulturhistoriskt värde och bidrar till att uppfylla intentionerna med kulturmiljövårdens riksintresse. Byggnad 1 har i planen erhållit ”q” trots att en del förändringar företagits. Analogt med denna bedömning borde även byggnaderna 2 och 3, som är mer intakta, erhålla ”q”. De båda senare byggnaderna är av dålig teknisk standard.

Länsstyrelsen förutsätter att kommunen hanterar situationen så att största möjliga kulturmiljönytta erhålls. Om nya byggnader uppförs skall dessa ha samma placering, proportioner, volym, höjder och takvinklar. Dessutom är det viktigt att eventuella nya byggnader ges en ”enkel” karaktär.

Fastigheten ligger centralt i Simrishamn, inom fornlämning Simrishamn 25:1, varför det inte kan uteslutas att eventuella exploateringar måste föregås av arkeologiska insatser.

Kommentar: Planbestämmelser om byggnader 2 och 3 ses över; kompletteras med en ”q”-bestämmelse.

Sammanfattning: Byggnadsnämnden föreslås antaga detaljplan för Laxen 1, i Simrishamn, i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län daterad 2005-03-11 och reviderad 2005-09-01.

Inga kvarstående erinringar bedöms föreligga.

Simrishamn 2005-09-02

STADSARKITEKTKONTORET



Bengt Celandér
Stadsarkitekt



FASTIGHETSFÖRTECKNING

2005-04-15

2005/115

Ändring av detaljplanen för Simrishamn, Laxen 1, Simrishamns kommun, Skåne län

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

LAXEN 1	PERSSON,JOHAN,DÖDSBO JURED BACKGATAN 23 E 272 35 SIMRISHAMN	
---------	---	--

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

JUNGFRUN 14	SKOGLUND,BENGT ANDERS OSLÄTTFORSVÄGEN 243 805 98 GÄVLE	
-------------	--	--

SKOGLUND,INGA CHRISTINA
MARIELUND TALLGLÄNTAN
755 97 UPPSALA

SKOGLUND,TAGE ARNE
N RUDBECKSG 7
752 36 UPPSALA

JUNGFRUN 15	SE JUNGFRUN 14	
-------------	----------------	--

JUNGFRUN 16	OLSSON,LINDA REGERINGSGATAN 15 272 31 SIMRISHAMN	
-------------	--	--

OLSSON,MATHIAS
REGERINGSGATAN 15
272 31 SIMRISHAMN

JUNGFRUN 17	DAHLQVIST,MIKAEL REGERINGSGATAN 13 272 31 SIMRISHAMN	
-------------	--	--

JÖCKEL,CHRISTINA
REGERINGSGATAN 13
272 31 SIMRISHAMN

LAXEN 2	ÖSTERMAN,JENS BERTIL KLÖVERGATAN 42 272 37 SIMRISHAMN	
---------	---	--

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
LAXEN 6	ESBJÖRNSSON,NILS BOX 7 277 21 KIVIK	
LAXEN 7	SE LAXEN 6	
LEJONET 5	OTTILIANA AB 271 81 YSTAD	
LEJONET 6	SANDBERG,LISE-LOTTE LOTSGATAN 37 D 216 42 LIMHAMN	
	TÜGEL,SEYHAN SKANSGATAN 21 LGH 33 272 31 SIMRISHAMN	
LEJONET 11	HÅKAN&KERSTIN MÅRTENSSON FAST AB STORG 23 272 31 SIMRISHAMN	
ÅLEN 13	PREISLER,BÖRJE PRÄSTGATAN 2 A 272 31 SIMRISHAMN	

MARKSAMFÄLLIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

LAXEN S:1

Delägarfastigheter

LAXEN 12	MÅNSSON,JOHN BERTIL HAMNGATAN 35 D 272 31 SIMRISHAMN	
LAXEN 13	SJÖSTEDT,GUSTAF HAMNGATAN 35 C 272 31 SIMRISHAMN	
	SJÖSTEDT,KJERSTIN HAMNGATAN 35 C 272 31 SIMRISHAMN	
LAXEN 14	SKARVIK,THOR OSCAR RUNE HAMNGATAN 35 B 272 31 SIMRISHAMN	
LAXEN 15	ESBJÖRNSSON,NILS BOX 7 277 21 KIVIK	

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
LAXEN 16	ANDERSSON,JANEK HAMNGATAN 33 C 272 31 SIMRISHAMN	
LAXEN 17	HEDENBY,GUN VIOLA SMEDSBACKSGATAN 5 6 TR 115 39 STOCKHOLM	
LAXEN 18	LUNDQVIST,GERTRUD MARIANNE HAMNGATAN 33 A 272 31 SIMRISHAMN	
	LUNDQVIST,TOMAS ERIK JOHAN HAMNGATAN 33 A 272 31 SIMRISHAMN	

Uppgifterna hämtade från TEFAT/FIR



Bengt Celander
stadsarkitekt