



Byggnadsnämnden

187

## LAGA KRAFT

Dnr 2005/466

### Laga kraftbesked rörande detaljplan för Svea 7 och del av Svea 1 i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

---

Byggnadsnämnden antog 2006-08-21 detaljplan för Svea 7 och del av Svea 1 i  
Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen har 2006-09-27 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 2006-09-25

STADSARKITEKTKONTORET

*Bengt Celandér*  
Stadsarkitekt

Kopia till: Länsstyrelsen  
Lantmäteriet

## **Detaljplan för Svea 7 och del av Svea 1, Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län**

### **PLANBESKRIVNING**

#### **HANDLINGAR**

Planbeskrivning 2006-04-10  
Genomförandebeskrivning 2006-04-10 rev. 2006-08-18  
Plankarta skala 1:500 2006-04-10  
Grundkarta 2006-01-26  
Särskilt utlåtande 2006-08-16 kompletterad 2006-09-05  
Fastighetsförteckning 2006-05-31

#### **PLANENS SYFTE**

Ägaren till fastigheten Svea 7 har för avsikt att genomföra en fastighetsdelning, och då fastighetsbildningen inte har stöd i detaljplanen måste en ändring genomföras.

#### **PLANDATA**

Planområdet ligger i hörnet Fiskaregatan-Tullhusgatan i centrala Simrishamn och omfattar fastigheten Svea 7.

Planområdets areal är c:a 225 kvm.

#### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

För Simrishamn finns översiktsplan antagen av Kommunfullmäktige den 28/5 2001.

För området gäller detaljplan fastställd av Kungl.Maj:t 1938-10-21.

Fastighetsplanen för fastigheten upphävdes 1987-10-15.

Simrishamns kommun har upprättat en bevarandeplan för centrala Simrishamn som antogs av KF 22/12 1975.

Då ändringen av detaljplanen inte medför några faktiska förändringar, behövs ingen Miljökonsekvensbeskrivning.

#### **BEBYGGELSE**

Befintlig bebyggelse är väl anpassad till byggnadstraditionen i centrala Simrishamn och bör i möjligaste mån bevaras. Befintlig skala samt

befintliga material i väggar, puts, och tak, lertegel, ska behållas och vid underhåll eller mindre ombyggnader ska rådande förhållanden vara normgivande. Takkupor får ej finnas mot gata, dock får enstaka takfönster placeras i takfall mot gata. Mot gården får takkupor byggas i strid mot föreskriven byggnadshöjd efter prövning av byggnadsnämnden.



Fasad mot Fiskaregatan



Fasad mot Tullhusgatan

Detaljplanen ska göra möjligt att bilda två bostadsfastigheter av Svea 7. Gården ska utformas som gemensamhetsanläggning. Ingång till den gemensamma gården är genom porten till Fiskaregatan, som också är gemensam med Svea 1.

### GATOR OCH TRAFIK

Trafiken på Fiskaregatan och Tullhusgatan är begränsad och störningarna minimala. På Tullhusgatan, som är en återvändsgränd, förekommer en del leveranser till Hotell Svea.

**Simrishamn 2006-04-10**

**Björn Ask**  
Planförfattare

**Bengt Celander**  
stadsarkitekt

## Detaljplan för Svea 7 och del av Svea 1, Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

#### TIDPLAN

Byggnadsnämndens beslut om samråd	maj 2006
Samråd	juni 2006
Byggnadsnämndens antagande	augusti 2006
Laga kraft	september 2006

#### GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från laga kraft datum. Därefter har kommunen i vissa fall rätt att ändra planen utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning

#### HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

#### FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Svea 7 är bebyggd med två sammanbyggda bostadshus.

Föreslagen plan ger möjlighet till delning av Svea 7 i två bostadsfastigheter. För det gemensamma gårdsutrymmet bildas en marksamfällighet (s) med de båda bostadsfastigheterna som delägare.

Efter delning av fastigheten kommer de nybildade fastigheterna behöva nyttja anläggningar och utrymmen gemensamt som ex vis. förrådsutrymme, delar av källaren, vatten och avlopp mm.

För skötseln av de gemensamma anläggningarna och marksamfälligheten förutsätts att en gemensamhetsanläggning (g) bildas enligt anläggningslagen där de båda fastighetsägarna samverkar för att sköta anläggningarna. Fastigheterna får andelstal i gemensamhets-anläggningen efter dess behov.

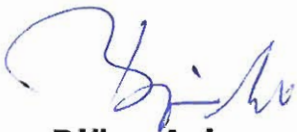
Ingången till gårdarna till Svea 1 och Svea 7 sker genom en gemensam portvalv. Fastighetsgränsen går mitt i portvalvet och ägarna nyttjar idag varandras fastigheter. Eftersom nyttjandet saknar fastighetsrättsligt stöd bör ömsesidiga servitut (x) bildas för rätt till gångtrafik.

Svea 1 har ett inskrivet avtalsservitut 11-IM2-89/766.3.1 för en vattenmätare i källaren i huset på Svea 7. Vattenmätaren är flyttad till fastigheten Svea 1, dock ska servitutet i fortsättningen gälla vattenledningen till sagda vattenmätare, som finns kvar genom källaren till Svea 7.

Fastighetsbildning av de båda bostadstomterna och marksamfälligheten samt anläggningsförrättning sker av fastighetsägare efter ansökan hos lantmäterimyndigheten. I vissa fall kan kommunen ta initiativ till anläggningsförrättningen.

Fastighetsbildningen bedöms kunna ske utan att fastighetsplan upprättas.

Simrishamn 2006-04-10 rev. 2006-08-18



**Björn Ask**  
**Planförfattare**



**Bengt Celander**  
**stadsarkitekt**

## Detaljplan för Svea 7 och del av Svea 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 31 maj – 17 juli, 2006. Planförslaget har skickats på remiss till kommunala förvaltningar, sakägare samt till Länsstyrelsen och Lantmäteriet.

#### Under samrådstiden har följande godkänt planförslaget:

Länsstyrelsen	(2006-06-22)
Kommunstyrelsens arbetsutskott	(2006-07-05)
Kultur- och fritidsförvaltningen/G Janlert	(2006-06-09)
Socialförvaltningen	(2006-06-22)
Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund	(2006-06-22)
Stefan Regnell	(2006-06-15)
Lena Andersson	(2006-06-13)
Sven-Anders och Karin Eldh	(2006-06-12)
Inga-Lill och Per-Olof Olsson	(2006-06-21)
Vägverket	(2006-06-20)
Per och Ann-Marie Nilsson	(2006-06-20)
TeliaSonera	(2006-06-28)
Lena Didonna	(2006-06-27)
Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen	(2006-06-27)
Jörgen Nilsson	(2006-06-26)
Margaretha och Lars Winnerström	(2006-06-26)

#### Under samrådstiden har följande synpunkter inkommit:

Jan och Maj-Britt Kihlberg(2006-06-19)

Nuvarande fastighetsgräns mellan Svea 1 och 7 går 1,20 meter ut från huskroppen på Svea 7 i den gemensamma passagen mot porten.

Vattenmätaren till Svea 1 är inflyttad in i fastigheten Svea 1. Servitut skall fortsättningsvis endast gälla för vattenledningen.

Kommentar: Plan- och genomförande-beskrivningarna revideras vad avser vattenmätaren för Svea 1. Del av Svea 1 och del av Svea 7 skall genom servitutsskrivning bilda gemensam infart till Svea 1, nuvarande Svea 7, blivande fastighet avstyckad från Svea 7 samt blivande område för samfällighet.

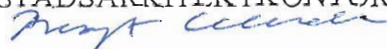
Kristina Regnell godkänner planförslaget(2006-07-18), efter samrådstens utgång.

Samtliga skrivelser bilägges detta utlåtande.

Sammanfattning: Byggnadsnämnden föreslås antaga reviderad detaljplan för Svea 7 och del av Svea 1, upprättad 2006-04-10, reviderad 2006-08-18.

Simrishamn 2006-08-16, kompletterad 2006-09-05 avseende Kristina Regnell.

STADSARKITEKTKONTORET

  
Bengt Celander/stadsarkitekt



# FASTIGHETSFÖRTECKNING

2006-05-31

Detaljplan för Svea 7 och del av Svea 1, Simrishamns kommun, Skåne län

---

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

---

## FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

SVEA 1	REGNELL,CHRISTINA BYVÄGEN 19 232 51 ÅKARP	
--------	---	--

	REGNELL,STEFAN VÄRENDSGATAN 31 A 352 35 VÄXJÖ	
--	---	--

SVEA 7	KIHLBERG,JAN TULLHUSGATAN 7 A 272 31 SIMRISHAMN	
	KIHLBERG,MAJ BRITT TULLHUSGATAN 7 A 272 31 SIMRISHAMN	

## FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

SANNINGEN 9	ELD,KARIN ELISABET ÖSTERGATAN 2 B 272 31 SIMRISHAMN	
-------------	---	--

	ELD,SVEN ANDERS ÖSTERGATAN 2 B 272 31 SIMRISHAMN	
--	--	--

SANNINGEN 10	NILSSON,ANN-MARIE ÖSTERGATAN 2 A 272 31 SIMRISHAMN	
--------------	--	--

	NILSSON,PER ÖSTERGATAN 2 A 272 31 SIMRISHAMN	
--	--	--

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
SANNINGEN 12	WINNERSTRÖM,EVA GERTRUD MARGARETA BRUNNSGATAN 2 272 31 SIMRISHAMN	
	WINNERSTRÖM,LARS BRUNNSGATAN 2 272 31 SIMRISHAMN	
SVEA 2	NILSSON,PER-OLOF PER SKYTTS VÄG 4 277 55 BRÖSARP	
	OLSSON,INGA-LILL PER SKYTTS VÄG 4 277 55 BRÖSARP	
SVEA 6	SIMRISHAMNS KOMMUN 272 80 SIMRISHAMN	
SVEA 8	BERANEK HOTELL OCH RESTAURANG AB BOX 40 272 21 SIMRISHAMN	
SVEA 10	HOKEY-POKEY HOLDING AB BOX 247 271 25 YSTAD	
PUBLIKANEN 1	ANDERSSON,LENA REPSLAGAREGATAN 4 272 31 SIMRISHAMN	
PUBLIKANEN 2	DIDONNA,LENA 31 ROUTE FORESTIERE MONT BORON 06300 NICE FRANKRIKE	



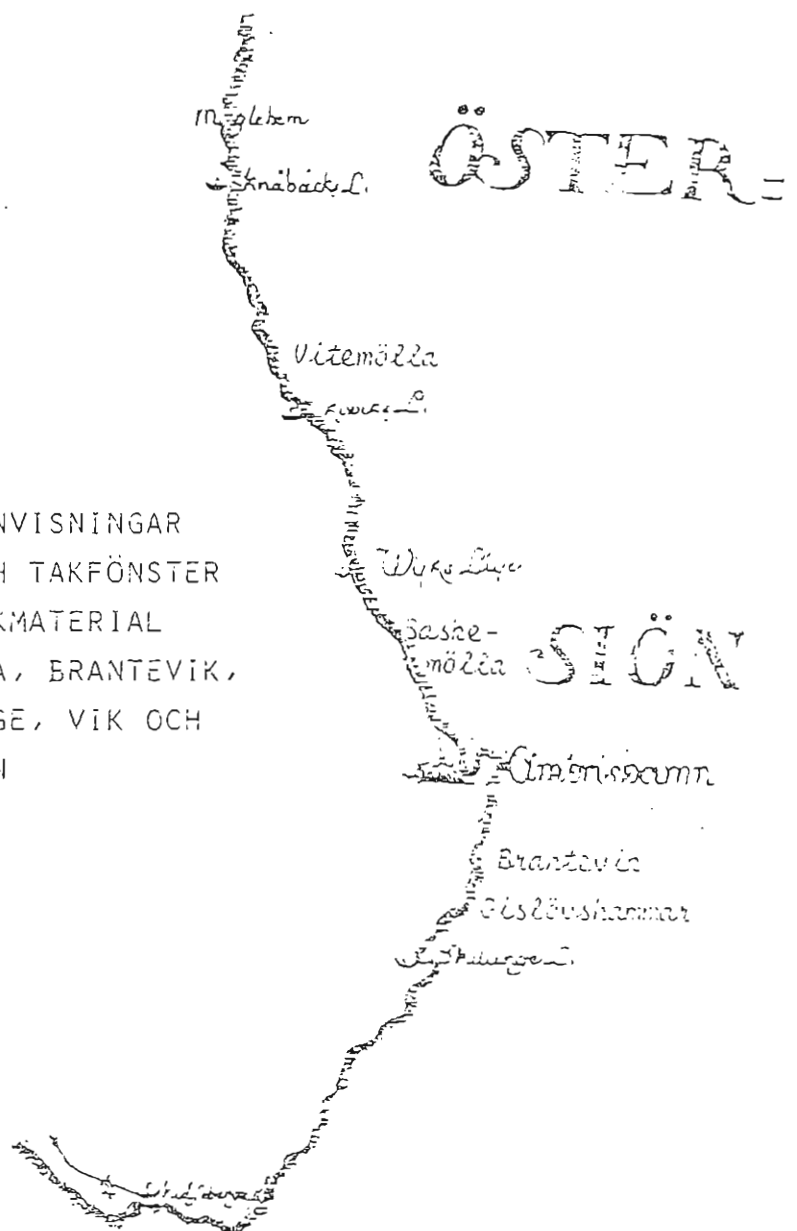
<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>Ägare/Innehavare, adress</b>	<b>Övrigt</b>
SIMRISHAMN 2:32	SIMRISHAMNS KOMMUN 272 80 SIMRISHAMN	
SIMRISHAMN 2:36	SIMRISHAMNS KOMMUN 272 80 SIMRISHAMN	

**Uppgifterna är hämtade från TEFAT FIR**



**Bengt Celanders**  
**Stadsarkitekt**

FÖRSLAG TILL RIKTLINJER OCH ANVISNINGAR  
FÖR UPPFÖRANDE AV TAKKUPOR OCH TAKFÖNSTER  
SAMT ÄNDRING AV FASAD- OCH TAKMATERIAL  
INOM KUSTSAMHÄLLENA BASKEMÖLLA, BRANTEVIK,  
GISLÖVSHAMMAR, KIVIK, SKILLINGE, VIK OCH  
VITEMÖLLA I SIMRISHAMNS KOMMUN



FÖRSLAG TILL RIKTLINJER OCH ANVISNINGAR FÖR  
UPPFÖRANDE AV TAKKUPOR OCH TAKFÖNSTER SAMT  
ÄNDRING AV FASAD- OCH TAKMATERIAL INOM KUST-  
SAMHÄLLENA BASKEMÖLLA, BRANTEVIK, GISLÖVS-  
HAMMAR, KIVIK, SKILLINGE, VIK OCH VITEMÖLLA  
I SIMRISHAMNS KOMMUN

Bakgrund

Rubricerade kustsamhällen är, med undantag av Gislövshammar, i den fysiska riksplanen upptagna som kulturhistoriska miljöer av riksintresse (Länsstyrelsens planeringsavdelning, meddelande 2-1976). Dessa fiskelägen utgör sex av de totalt elva samlade bebyggelsemiljöerna av riksintresse inom Kristianstads län. I kommunöversiktens bevarandeprogram anges att kommunen i framtiden skall upprätta bevarandeplaner för vart och ett av dessa riksintressen. Ett led i detta arbete har varit genomförandet av de byggnadsinventeringar som 1979-81 kartlade och avgränsade kulturhistoriskt och miljömässigt värdefulla byggnader och miljöer.

Avsikt

I en önskan att mer aktivt kunna verka för ett säkerställande av dessa riksintressanta miljöer har byggnadsnämnden funnit det angeläget att upprätta konkreta riktlinjer och anvisningar. Dessa riktlinjer och anvisningar skall avse exteriöra förändringar i bebyggelsen som påverkar miljöernas bevarandevärde och som det enligt byggnadslagstiftningen åvilar byggnadsnämnden genom byggnadslovsprövning att handha.

De exteriöra förändringar som avses är:

1. byggande av takkupor och takfönster
2. ändring av fasadmateriel
3. ändring av takmateriel

Byggnadsnämndens handläggning av byggnadslovsansökningar för ifrågavarande förändringar har hittills inneburit en prövning från fall till fall. Ofta har det inneburit ett utdraget remissförfarande till länsstyrelsens kulturminnesvårdsenhet till förfång för byggnadslovsökanden.

Förslaget till "riktlinjer och anvisningar" avser att underlätta byggnadsnämndens behandling av ärendena och möjliggöra en så välgrundad och rättvis bedömning som möjligt.

## Förslaget

Förslag till riktlinjer och anvisningar är upprättat enligt följande:

Anvisningar för byggande av takkupor och takfönster redovisas samhällsvis på bilagt kartmaterial.

taktytor som får förses med takkupor och takfönster enligt anvisningar markeras med streckad linje

taktytor som ej får förses med nya takkupor, eller takfönster markeras med heldragen linje

Anvisningarnas innebörd klargörs i bilagt text- och illustrationsmaterial.

I detta material anges även anvisningar för ändring av fasad- och takmaterial samt för gavelrösternas utformning.

## Principiell uppläggning

Som underlag till förslaget har legat byggnadsinventeringarnas redovisningar av kulturhistoriskt och miljömässigt värdefull bebyggelse och miljö. Hänsyn har tagits till att alla inredningsbara vindar skall kunna utnyttjas för bostadsändamål och därmed kunna vara dagsljusbelysta. Detta innebär att åtminstone det ena takfallet skall kunna förses med takkupa eller takfönster där gavelrösterna inte kan utnyttjas för dagsljusintag eller inte ger tillräckligt ljus för hela vinden. Endast få hus av byggnadsminneskaraktär har undantagits från denna regel.

Vid bedömning av graden av restriktivitet har bebyggelsens allmänna intresse varit vägledande. Därför har fasader och taktytor mot fiskelägenas miljömässigt och kulturhistoriskt mest värdefulla stråk (huvudgator, stråden och hamnpartier) omfattats av restriktiva anvisningar. Trädgårdssidornas fasad- och taktytor, som endast till viss del kan uppfattas av allmänheten, har därmed givits mindre restriktiva anvisningar. Detta gäller även de fåtal partier av bebyggelsen som redan genomgått genomgripande ombyggnad. Husen har således i första hand bedömts med utgångspunkt från betydelsen i den samlade miljön och i andra hand utifrån egenvärdena.

I anvisningarna för takkupor och takfönster har hänsyn tagits till byggnormens krav på utrymningsväg enligt SBN 57:22 15.

Riktlinjerna för takkupors utformning beträffande vägg- och taksektioners bredd medger inte uppfyllande av högsta föreskriven värmegenomgångskoefficient enligt SBN 53:21. Vid beräkning av isoleringsvärden skall byggnaden i rimlig utsträckning uppfylla kraven enligt "omfördelningsprincipen" i SBN 53:22. Avsteg kan medges med hänsyn till bebyggelsens kulturhistoriska värde.

Uthus och övriga ekonomibygnader har endast undantagsvis redovisats med detaljerade riktlinjer och anvisningar. Uthusen har i allmänhet en mer tillfällig karaktär än bostadshusen och är normalt inte aktuella för vindsinredningar på grund av storlek och användning. Byggnadsnämndens principiella hållning bör vara att befintliga uthusbyggnader bibehållas i nuvarande utformning och med befintliga materialtyper, samt att uthusen inte ska förses med takkupor eller takfönster.

#### Tillämpning

Förslag till riktlinjer och anvisningar avses att tillämpas vid byggnadslovsprövning med stöd av 38 § i Byggnadsstadgan som i sin helhet lyder [vår understrykning]:

#### 38 §

*"En byggnads yttre skall ges sådan utformning och färg, som stads- eller landskapsbilden fordrar och som är lämplig både för byggnaden som sådan och för en god helhetsverkan. Inom ett bebyggelseområde som utgör en värdefull miljö skall dessutom särskild hänsyn tas till områdets egenart."*

*En byggnad som är av större värde från historisk, kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas vare sig genom arbeten på själva byggnaden eller genom bebyggelse i grannskapet. Om fasta fornlämningar finns särskilda bestämmelser."*

Den sista meningen i första avsnittet beträffande hänsyn till områdets egenart, utgör ett nytt tillägg till 38 § ES som avser skydd för bebyggelsemiljöer av den karaktär som ifrågavarande kustsamhällen äger. Enligt tilläggets förarbeten tillräts kommunala beslut stor vikt vid bedömningen av överklaganden av byggnadsnämndens beslut. Det är ur denna synvinkel angeläget att kommunfullmäktige antar ett av byggnadsnämnden godkänt förslag till "riktlinjer och anvisningar".

Riktlinjerna och anvisningarna avser således att utgöra ett stöd i byggnadsnämndens prövning av lämpligheten. De ersätter inte denna sedvanliga prövning, ej heller allmänhetens skyldighet att söka byggnadslov för exteriöra förändringar som anges i 54 § BS.

#### Försöksperiod för riktlinjer och anvisningar

Riktlinjer och anvisningar enligt nämnda principer har under en provotid av tre år tillämpats för Kiviks kustsamhälle med positiva erfarenheter. Endast snärre justeringar och förändringar av dessa riktlinjer har erfordrats.

Undantag från riktlinjer och anvisningar

Undantag från "riktlinjer och anvisningar" kan medges av byggnadsnämnden. Detta gäller t ex förändring som innebär återförande till ett för byggnaden känt äldre utseende - restaurering.

Byggnads permanenta användning bör tillmätas särskild betydelse vid bedömning av behov av vindsinredning och därmed dagsljusintag.

Simrishamn 82-04-15

Barup - Edström arkitektkontor

*Kerstin Barup*

*Mats Edström*

/Kerstin Barup/

/Mats Edström/

## Anvisningar för byggande av takkupor och takfönster

### A. Taktytor markerade med:

----- får förses med nya takkupor och takfönster enligt följande anvisningar:

Anvisad takyta får förses med högst två takkupor eller takfönster.

Takkupor skall principiellt utformas enligt fig. 1 och 2.

Maximalt tillåtet karnyttermått för fyrdelat tvåluftsfönster är  $b \times h = 950 \text{ mm} \times 840 \text{ mm}$ .

Om Byggnormens krav på utrymningsväg enl. SBN 37:2213 inte kan lösas genom gavelfönster eller på annat lämpligt sätt skall fönstrets mittpost vara löstagbar, alternativt utformas som spanjolettfönster.

Maximalt tillåtet karnyttermått för takfönster är  $b \times h = 550 \text{ mm} \times 700 \text{ mm}$ .

Om gavelrösten kan förses med fönster, förutsättes detta dagsljus kunna ersätta takkupa eller takfönster på ett avstånd av ca tre meter från gaveln. Takkupor och takfönster får ej placeras närmare än två meter från gavelfasad.

Symmetrisk placering av takkupor och takfönster skall eftersträvas.

Takkupa bör målas i neutral färg, gärna i takmaterialets kulör eller grå-svart.

Takkupors vägg tjocklek skall minimeras, se fig. 2. Inklädnad av takkupor väggar med lock- eller locklistpanel skall undvikas.

### B. Taktytor markerade med:

————— får ej förses med nya takkupor eller takfönster.



### Anvisningar för ändring av fasadmaterial

Med hänsyn till den värdefulla miljöns egenart skall befintlig äldre materialtyp i största möjliga utsträckning bibehållas i samtliga kustsamhällen.

Vid ändring av material får fasaderna endast försees med för samhällena traditionella fasadmaterial: täckmålad stående locklistpanel, sprit-, slät- och stänkputs eller rött tegel.

### Anvisningar för ändring av takmaterial

Med hänsyn till den värdefulla miljöns egenart skall befintlig äldre materialtyp i största möjliga utsträckning bibehållas i samtliga kustsamhällen.

Vid ändring av material får takytorna endast försees med de för samhällena traditionella takmaterialen: papp, panntakplåt, falsad plåt, eller tegelpannor. I vissa fall kan även röda betongtakpannor användas.

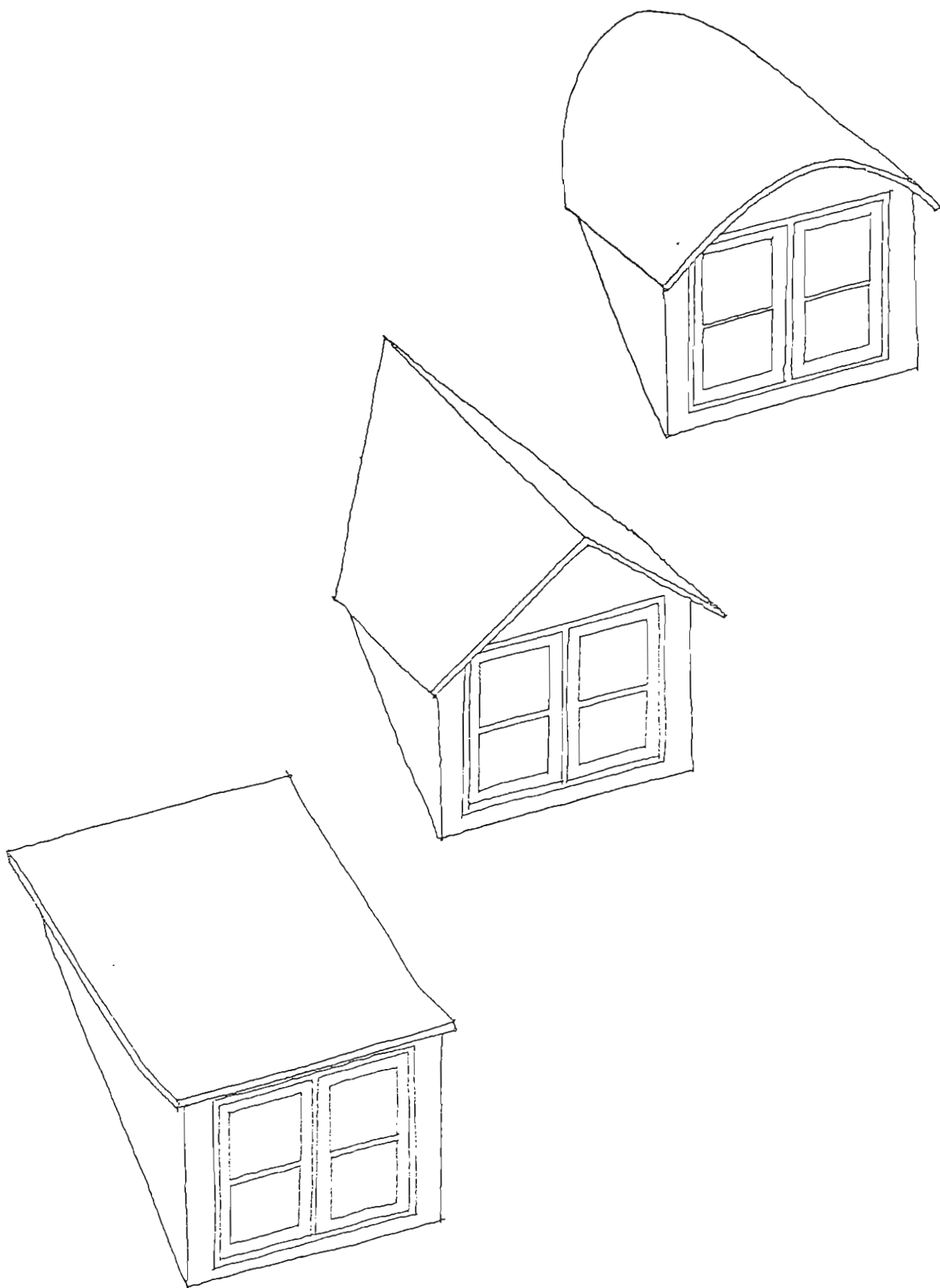
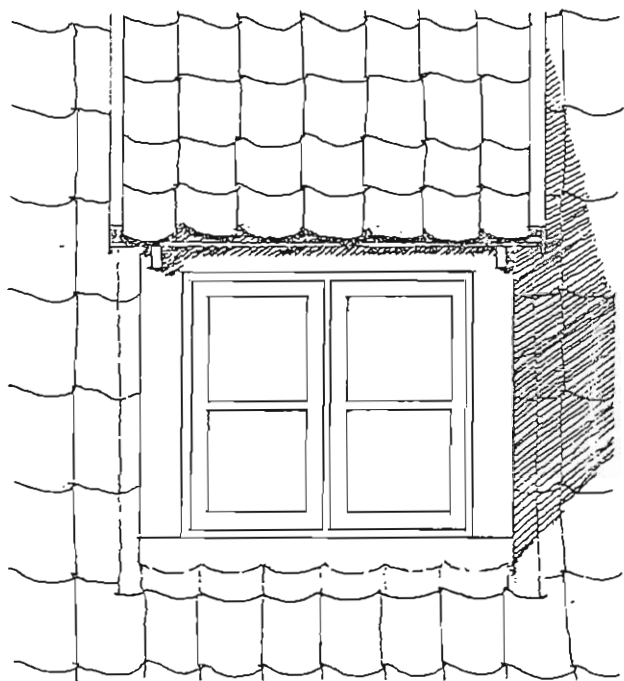


FIG. 1    EXEMPEL PÅ LÄNPLIGA TAKKUPOR

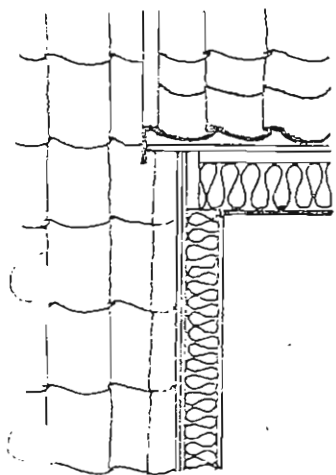
FIG. 2

EXEMPEL PÅ LÄMPLIG DETALJLÖSNING  
AV TAKKUPA



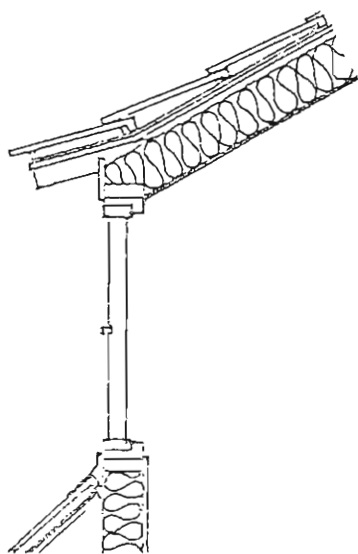
FASAD:

TAKKUPANS VÄGGAR AVTÄCKS MOT  
HUSETS YTTERTAK MED 100 MM BRED  
ZINK- ELLER BLYSKONING,  
KUPANS TAK FÖRSES EJ MED HÄNG-  
RÄNNA ELLER STUPRÖR,



LÄNGDSNITT VÄGG:

16 MM VATTENFAST PLYWOOD  
UTVÄNDIG SKONING AV ZINK ELLER BLY  
10 - 20 MM LUFTSPALT  
95 MM MINERALULL MED VINDTÄT PAPP  
0,2 MM PLASTFOLIE  
13 MM GIPSSKIVA



TVÄRSNITT TAK:

TAKTEGEL, STRÖLÄKT, BÄRLÄKT  
PAPP + RÅSPONTPANEL  
25 MM LUFTSPALT  
145 MM MINERALULL  
0,2 MM PLASTFOLIE  
13 MM GIPSSKIVA