



Byggnadsnämnden

189

LAGA KRAFT

Dnr: 2006/467

Laga kraftbesked rörande detaljplan för Triangeln 13, Raabska gården, i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

Byggnadsnämnden antog 2006-11-28 detaljplan för Triangeln 13, Raabska gården, i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen har 2007-01-04 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 2006-12-22

STADSARKITEKTKONTORET

Bengt Celander
Stadsarkitekt

Kopia till: Länsstyrelsen
Lantmäteriet

Antagande: 2006-11-28
Laga kraft: 2006-12-22

ANTAGANDEHANDLING
Detaljplan för
Triangeln 13 m fl, Raabska gården
Simrishamn, Simrishamns kommun
Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planbeskrivning, 2006-10-10 rev. 2006-11-24
Genomförandebeskrivning, 2006-10-10
Plankarta med bestämmelser, 2006-10-10 rev. 2006-11-24
Fastighetsförteckning, 2006-10-10
Grundkarta, 2006-09-25
Särskilt utlåtande, 2006-11-24

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2006-05-24 att uppmana tekniska nämnden att ta fram underlag för en eventuell försäljning av Raabska gården i Simrishamn.

Triangeln 13, Raabska gården, är idag detaljplanelagd för allmänt ändamål. Inför försäljning av fastigheten är avsikten att markanvändningen ska ändras till bostäder och centrumbebyggelse.

Detaljplanens syfte är att göra en detaljplaneändring enligt ovan. Gällande detaljplan har medgivit en högre bebyggelse än vad som idag finns på fastigheten Triangeln 13. Raabska gården utgör en bevarandevärd del av Simrishamns äldre stadsbebyggelse. Detaljplanens utformningsbestämmelser ska därför anpassas efter befintlig byggnad så att eventuell förvanskning av byggnaden förhindras.

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

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i Simrishamns centrum längs Storgatan, ca 200 meter väster om torget. Planområdet omfattar fastigheten Triangeln 13 och avgränsas i norr av Storgatan, i väster av Museigatan samt i söder och öster av angränsande fastigheter. Planområdet är ca 1250 m² stort.



Planområdets omfattning och läge

Markägoförhållanden

Fastigheten Triangeln 13 ägs idag av Simrishamns kommun.

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.

Länsstyrelsens natur- och kulturmiljövårdsprogram anger höga kulturmiljövården 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

Gällande detaljplan för området, Förslag till ändring av stadsplanen inom kvarteret Triangeln i Simrishamn, vann laga kraft 1954-12-10. Norra delarna av kvarteret Triangeln, där Raabska gården ligger, är planlagt för allmänt ändamål. Byggnader tillåts uppföras i två våningar och utöver angivet våningstal får vind inredas. Tillåten byggnadshöjd är 8,0 meter.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden tog 2006-08-21 beslut om att medge ändring av detaljplan för fastigheten Triangeln 13, Raabska gården.

Behov av miljökonsekvensbeskrivning enligt MB kap 6

Detaljplanen syftar till att säkerställa den byggnadsutformning som idag finns på fastigheten, samt att ändra markens användning från allmänt ändamål till bostäder och centrumbebyggelse. Detaljplaneändringen bedöms inte medföra någon påverkan på miljön eller på allmänna intressen. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning avses därför inte upprättas för planen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Kvarteret Triangeln och Raabska gården

Kvarteret Triangeln utgörs av åtta fastigheter. Denna detaljplan omfattar endast den nordliga fastigheten Triangeln 13, Raabska gården.

Kvarteret Triangeln omfattas av Bevaringsplan för stadskärnan i Simrishamn (1974). För Raabska gården anges att huset är byggt under 1800-talets tidigare hälft. Det är uppfört i en våning och med inredd vind. Sockeln är putsad och tjärad och fasaden är, mot gatan, täckt med stänkputs i guldockra samt kalk. Mot gården i söder är delar av fasaden i rött tegel. Fönstren har sex rutor och är grönmålade med vita karmar. Dörrarna är spegeldörrar från sekelskiftet och taket är av typen sadeltak med enkupigt tegel. Skorstenen är oputsad med cementkrön. På gatusidan finns en flistrappa med sittbänksrücke. I bevaringsplanen anges att de fönster- och dörrumfattningar som finns på gårdsfasadens västra del bör tas bort.

I Bevaringsplanen rekommenderas att Raabska gården förklaras som byggnadsminne.

Utöver det som finns att läsa om byggnaden i bevaringsplanen bör den gamla öppningen mellan Storgatan och gårdssidan nämnas som bevarandevärd.



Gulputsad fasad mot Storgatan.



Gårdssidan från väster. Fasad i rött tegel.



Bevarandevärd öppning mellan gården och Storgetan.

Användning

I gällande detaljplan har fastigheten användningen allmänt ändamål och Raabska gården har fram till nu hyst kontor och utbildningslokaler.

I denna detaljplan föreslås att fastigheten får användningen bostäder och centrumverksamhet.

Skyddsbestämmelser

För Raabska gården föreslås skyddsbestämmelser som syftar till att bevara befintlig bebyggelse. Bestämmelserna innebär att byggnaden inte får rivras eller förvanskas. Byggnadens exteriör ska bevaras.

Vid renovering ska traditionella material och hantverk användas. Den beskrivning av byggnaden som ges i *Bevaringsplan för stadskärnan i Simrishamn*, här återgivet i texten om kvarteret Triangeln och Raabska gården, ska vara vägledande.

Utformning

Detaljplanens utformningsbestämmelser anpassas efter den byggnad som finns på fastigheten idag. Byggnader får därmed vara i högst 1 våning. Utöver högsta tillåtna antal våningar får vind inredas.

Fasadmaterial ska vara puts och/eller rött tegel. Tak ska vara sadeltak, med en takvinkel om 45 grader, och taktäckning ska vara enkupigt rött tegel. Skorstenarna ska vara oputsade. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,3 meter.

Utvändiga trappor tillhörande byggnaden får placeras på prickad mark. Trappan mot Storgatan står på gatumark. Denna bör bevaras.

Eventuella ventilationshuvar ska placeras i takfall mot gården och ska i sin utformning anpassas till byggnadens ålder och struktur.



Västra fasaden

Takkupor och takfönster

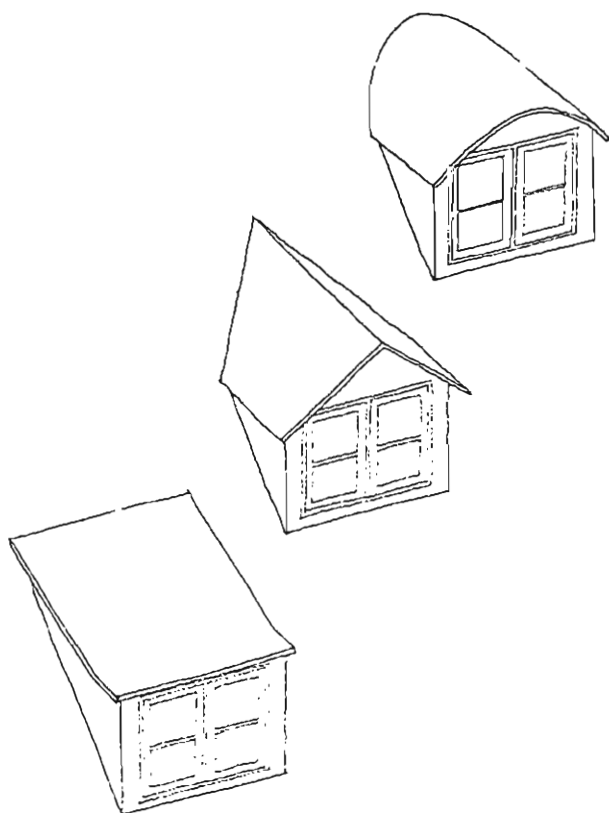
Planbestämmelse på plankartan anger var takkupor och takfönster får och inte får uppföras inom planområdet. Utöver högsta tillåtna byggnadshöjd får takkupor eller takfönster uppföras enligt följande: max fyra nya takkupor eller takfönster får uppföras på byggnadens södra sida (gårdssidan) och max två nya takkupor eller takfönster får uppföras på byggnadens östra sida. Inga nya kupor eller fönster får uppföras på byggnadens norra sida (gatusidan). Idag finns fem stycken små takfönster på byggnadens norra sida. Dessa får, vid behov, bytas mot Velux kulturfönster, mått 550 mm x 700 mm.

Riktlinjer och anvisningar för takkupor och takfönster samt ändring av fasad- och takmaterial inom kustsamhällena i Simrishamns kommun upprättades 1982-04-15, rev 1982-06-07, för att verka för ett säkerställande av dessa kulturhistoriskt intressanta miljöer. Riktlinjerna och anvisningarna avser exteriöra förändringar i bebyggelsen som påverkar miljöernas bevarandevärde och som handhas genom bygglovsprövning. Vid bedömning av graden av restriktivitet har bebyggelsens allmänna intresse varit vägledande. Därför omfattas fasader och taktytor mot de miljömässigt och kulturhistoriskt mest

värdefulla stråken av restriktivare bestämmelser. Takkupor ska principiellt utformas enligt figur på nästa sida.

Maximalt tillåtet karmyttermått för fyrdelat tvåluftsfönster är $b \times h = 950 \text{ mm} \times 840 \text{ mm}$. Om krav på utrymningsväg enligt Boverkets allmänna råd om ändring av byggnad BÅR 1996:4 inte kan lösas genom gavelfönster eller på annat lämpligt sätt skall fönstrets mittpost vara löstagbar, alternativt utformas som spanjolettfönster. Maximalt tillåtet karmyttermått för takfönster är $b \times h = 550 \text{ mm} \times 700 \text{ mm}$.

Om gavelrösten kan förses med fönster, förutsätts 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 väggjocklek skall minimeras. Inklädnad av takkupors väggar med lock- eller locklistpanel skall undvikas.



Lämplig utformning av takkupor

Komplementbyggnad

Miljöhus (sophus) får uppföras på plusmarkerad mark inom fastighetens västra del. Byggnadens totalhöjd får inte överskrida 3,0 meter. Tak bör utföras som pulpettak med taktäckning av papp. Fasad ska vara stående träpanel.

Skytning

Eventuell skyltning inom planområdet ska utföras med hänsyn till byggnadens karaktär. Skyltens form, färg och utseende får inte vara dominerande.

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är idag antingen bebyggd eller hårdgjord för kör-, gång- och parkeringsytor. De hårdgjorda ytorna består mestadels av kullersten, gatsten och betongplattor.

Den parkeringsyta som ligger söder om byggnaden, och delvis inom planområdet, är belagd med asfalt och omges av en låg klippt häck. I gränsen mot Museigatan står ett målat plank. Planket föreslås bevaras.

Längs byggnadens södra fasad finns blomsterrabatter. Öster om planområdet, längs byggnadens östra fasad, finns en liten park för allmänheten med träd, gräs och bänkar.

I detaljplanen föreslås att hela gårdsytan bibehålls obebyggd. Gården bör inrymma både friyta och parkering för fastighetens behov.

Lek och rekreation

Inom 100-200 meter från planområdet ligger de två parkerna Brunnsparken och Bergengrenska trädgården. I Brunnsparken finns lekplats.

Goda rekreativsmöjligheter finns längs kusten och i närliggande naturområdet Bäckhalladalen, strax norr om Simrishamn.

Gator och trafik

Planområdet gränsar till Storgatan i norr, Museigatan i väster och Lillevångsgatan i öster. En trottoar skiljer byggnaden från omgivande gator i norr och väster. Eftersom Raabska gården idag står delvis utanför fastighetsgränsen på dess västra sida föreslås fastighetsgränsen utvidgas något mot Museigatan så att hela byggnaden får plats inom fastigheten Triangeln 13. Utvidgningen innebär dock ingen förändring vad gäller omgivande gators och trottoarers bredd jämfört med dagens situation.

Idag delar Raabska gården infart, från Museigatan, med det intilliggande äldreboendet Lillevångshemmet. Infarten ligger på fastigheten Triangeln 10 (Lillevångshemmet) och får användas av Triangeln 13 (Raabska gården) via servitut.

Parkering

Raabska gården har idag 6-7 stycken anvisade parkeringsplatser inom fastigheten, i anslutning till Museigatan. Ytterligare 3-4 bilar får, som det är idag, plats att parkera på stenläggningen öster om parkeringsplatsen.

Parkering för fastighetens behov ska lösas inom kvartersmark. Nuvarande parkeringsplats vid Museigatan markeras på plankartan som område för parkering. Övrig yta bör användas för anordnande av gård och uteplats för eventuella nya bostäder.



Parkering på Raabska Gården idag.

Bild från byggnadens södra sida.

Service

Både kommersiell och offentlig service finns inom gångavstånd.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet från Museigatan.

Telia Sonera har ett kabelstråk i planområdets östra del. Detta skyddas på plankartan med ett u-område.

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.

Simrishamn 2006-10-10, reviderad 2006-11-24

Bengt Celander
Stadsarkitekt

Malmö 2006-10-10, reviderad 2006-11-24
SWECO FFNS Arkitekter AB

Boel Andersson
Planeringsarkitekt

Antagande: 2006-11-28
Laga kraft: 2006-12-22

ANTAGANDEHANDLING
Detaljplan för
Triangeln 13 m fl, Raabska gården
Simrishamn, Simrishamns kommun
Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen genomföres med enkelt planförfarande.

Beslut om samråd fattades av Byggnadsnämnden den 16 oktober 2006.

Samråd pågår under okt – nov 2006.

Detaljplanen kan förväntas vara antagen under vintern 2006.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Stadsarkitektkontoret ansvarar för att ändring av tidigare gällande detaljplan genomföres.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastigheten Triangeln 13 föreslås utökas med ca 1 meter mot väster (mot Museigatan) så att befintlig byggnad ryms inom egen fastighet. Del av fastigheten Simrishamn 2:60 överföres därmed till Triangeln 13.

Strax öster om Raabska gården finns en liten parkdel med sittplatser och anlagda gångar. Här är idag passage för gående möjlig mellan Lillevångshemmet och Storgatan/Lillevångsgatan. Parkdelen och gångarna tillhör idag huvudsakligen fastigheten Triangeln 10 (Lillevångshemmet), men delar ligger på Triangeln 13. En justering av fastighetsgränserna föreslås så att samtliga gångar istället faller inom Triangeln 10. Delar av fastigheten Triangeln 13 överföres därmed till Triangeln 10.

Tekniska kontoret svarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planarbetet bekostas av tekniska kontoret.

Simrishamn 2006-10-10

Bengt Celandér
Stadsarkitekt

Malmö 2006-10-10
SWECO FFNS Arkitekter AB

Boel Andersson
Planeringsarkitekt

Detaljplan för Triangeln 13 m fl, Raabska gården 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 23 oktober – 20 november, 2006.

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

Under samrådstiden har följande godkänt planförslaget:

Gunilla Hansson, Anders Olsson	(2006-10-31)
Christina von Porat, Rolf Kamras	(2006-11-01)
Kultur- och fritidsförvaltningen/G Janlert	(2006-11-14)
Sofia och Jerry Grubestedt	(2006-01-12)
Christer Nordin	(2006-11-06)
Tekniska förvaltningen	(2006-11-03)
Kommunstyrelsens arbetsutskott	(2006-11-08)

Under samrådstiden har följande inkommit med erinringar:

Länsstyrelsen(2006-11-21)

Förslaget strider inte mot de intressen

Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1 § plan- och lagen.

Länsstyrelsen ser positivt på skyddsambitionerna i planförslaget men förordar att möjligheten att uppföra takkupor tas bort ur planen.

Planområdet omfattas inte av riksintresse för kustzon, 4 kap 1, 4 §§ Miljöbalken(MB) eller turism och rörligt friluftsliv 4 kap 1, 2 §§ MB.

Kommentar: Nya takkupor och takfönster medges i östra och södra takfallen med hänsyn till att medge möjlighet till inredning av ovanvåningen på den c:a femtio meter långa byggnaden. Utan dessa ljusinsläpp blir det endast möjligt med användbara rum i anslutning till gavlar, vilket bedöms vara alltför begränsande. Mot Storgatan medges endast befintliga mindre takfönster.

Planbeskrivningen revideras avseende riksintressen.

Antagande: 2006-11-28
Laga kraft: 2006-12-22

ANTAGANDEHANDLING

Sydöstra Skånes Räddningstjänst-
förbund(2006-11-08)

har inget att erinra under förutsättning att tillgängligheten för räddningstjänstens tunga brandfordon och brandvattenförsörjning tillgodoses.

Kommentar: Synpunkterna föranleder ingen ändring av detaljplanen eftersom kraven är tillgodosedda.

TeliaSonera AB(2006-11-06)

Har ett mindre kabelstråk som passerar i kanten på aktuell fastighet. Detta stråk behöver få ligga kvar i aktuellt läge.

Kommentar: Plankartan kompletteras med ett u-område för deras ledningar.

Efter samråd tidens slut har följande skrivelse inkommit:

Simrishamnsbostäder AB/Roger
Bäckström(2006-11-20)

Ingen erinran.

Vägverket(2006-11-20)

Ingen erinran.

Sammanfattning: Byggnadsnämnden föreslås antaga detaljplan för Triangeln 13 m fl, Raabska gården, Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län upprättad 2006-10-10, och reviderad 2006-11-24.

Kvarstående anmärkningar synes inte föreligga.

Simrishamn 2006-11-24
STADSARKITEKTKONTORET



Bengt Celander
Stadsarkitekt



FASTIGHETSFÖRTECKNING

2006-10-10

Detaljplan för Simrishamn, Triangeln 13 m fl, Raabska gården, Simrishamns kommun,
Skåne län

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

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

TRIANGELN 13	SIMRISHAMNS KOMMUN 272 80 SIMRISHAMN	
--------------	---	--

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

BOMMEN 8	KAMRAS,ROLF HEDINGGATAN 11 4 TR 115 33 STOCKHOLM	
	VON PORAT,KRISTINA HEDINGGATAN 11 4 TR 115 33 STOCKHOLM	
BOMMEN 12	NORDIN,GUNNAR RÖRUMS BYAVÄG 4 272 95 SIMRISHAMN	
BOMMEN 13	MÅRTENSSON,ANDERS HÅKAN HAMNGATAN 21 272 31 SIMRISHAMN	
FASANEN 9	HANSSON,GUNILLA GAMLA VEMMERLÖVSVÄGEN 6 272 95 SIMRISHAMN	
	OLSSON,ANDERS GAMLA VEMMERLÖVSVÄGEN 6 272 95 SIMRISHAMN	
FASANEN 20	HOKEY-POKEY HOLDING AB BOX 247 271 25 YSTAD	
KOCKEN 34	AB N. ESBJÖRNSSON BOX 7 277 21 KIVIK	



Stadsarkitektkontoret

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
SAMSKOLAN 1	KEOSVE VIII E AB SYNERCO FASTIGHETSFÖRVALTNING A BOX 1341 581 13 LINKÖPING	
SAMSKOLAN 2	BECORAVI AB STRÖMBERGS FASTIGHETSBYRÅ AB BOX 349 201 23 MALMÖ	
TRIANGELN 3	LARSSON,BENGT MUSEIGATAN 6 272 32 SIMRISHAMN	
TRIANGELN 7	GRUBESTEDT,JERRY ROSENCRANTZGATAN 4 273 31 TOMELILLA GRUBESTEDT,SOFIA ROSENCRANTZGATAN 4 273 31 TOMELILLA	
TRIANGELN 10	SIMRISHAMNS BOSTÄDER AB BOX 123 272 23 SIMRISHAMN	
SIMRISHAMN 2:60	SIMRISHAMNS KOMMUN 272 80 SIMRISHAMN	

Uppgifterna hämtade från TEFAT/FIR Fastighetsinformation

Bengt Celanders

Bengt Celanders
Stadsarkitekt