



Samhällsbyggnadsnämnden

193

## LAGA KRAFT

Dnr 2007/45

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

Samhällsbyggnadsnämnden antog 2007-05-14 detaljplan för Sumaros 1 i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen beslutade 2007-06-15 enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av samhällsbyggnadsnämndens beslut ska ske då belutet befaras medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2007-09-18 att två takfönster i takfall mot öster mot Sumaros S:1 utgår ur detaljplanen och att medge att Länsstyrelsen upphäver kommunens planbeslut beträffande förslag om två takfönster mot Sumaros S:1 så att takfönsterna undantas från detaljplanen.

Länsstyrelsen har 2007-10-15 beslutat att det inte finns anledning att ingripa i ärendet.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut har vunnit laga kraft 2007-10-15.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

*Eva Ferlinger*  
Planarkitekt

Kopia till: Länsstyrelsen  
Lantmäteriet



Stadsarkitektkontoret

**Detaljplan för Sumaros 1 i Simrishamn,  
Simrishamns kommun, Skåne län**



## PLANBESKRIVNING

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Handlingar</b>       | Plankarta i skala 1:250 med planbestämmelser, 2006-11-22, rev. 2007-04-10<br>Planbeskrivning, 2006-11-22, rev. 2007-04-10<br>Genomförandebeskrivning, 2006-11-22, rev. 2007-04-10<br>Särskilt utlåtande 2007-04-10<br>Fastighetsägarförteckning, 2006-10-10<br>Bilaga, Riktlinjer och anvisningar för uppförande av takkupor mm   |
| <b>Planens syfte</b>    | Detaljplanen syftar till att säkerställa den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom fastigheten Sumaros 1 med bevarandebestämmelser och tillvarata och utveckla den kulturhistoriskt värdefulla miljön.<br><br>Detaljplanen möjliggör att byggnaden mot Brunnsgatan i fastighetens östra del, som inrymmer en samlingslokal, kan ändras till bostad. Detaljplanen innebär också att ett uthus kan byggas på gårdsplanen. |
| <b>Planområde</b>       | Planområdet begränsas av Sumaros 2 i norr, Sumaros S:1 i öster, Lilla Rådmansgatan i väster och Brunnsgatan i söder.  |
| <b>Kommunala beslut</b> | Byggnadsnämnden beslöt den 18 september 2006 medge ändring av detaljplan.   |

## PLANFÖRHÅLLANDEN

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Översiktsplan</b> | I kommunens översiktsplan, antagen 2001-05-28 av kommunfullmäktige, föreslås att en fördjupad översiktsplan ska upprättas för Simrishamns tätort.<br><br>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. |
| <b>Riksintressen</b> | Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kapitlet § 6 Miljöbalken. Detaljplanen bedöms inte medföra skada på riksintresset då syftet med planen är att bevara och stärka den kulturhistoriskt värdefulla miljön och bebyggelsen 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 den befintliga miljön.

### **Planeringsunderlag**

Länsstyrelsens natur- och kulturmiljöprogram anger höga kulturmiljövärden för Simrishamns stadskärna. I programmet rekommenderas att förändring av befintlig bebyggelse bör ske med varsamhet.

En bevarandeplan antogs av kommunfullmäktige i Simrishamn 1975. Den redovisar de stora miljövärdena i området.

Riktlinjer och anvisningar för uppförande av takkupor och takfönster för bl a Simrishamn antogs av byggnadsnämnden 1985.

### **Detaljplaner**

För planområdet gäller detaljplan fastställd av länsstyrelsen 1974-08-14.

Fastighetsplan (tidigare tomtindelning) från 1975-06-10 föreligger.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Markägare**

Efter försäljning av Simrishamns kommun, är fastigheten nu i privat ägo.

### **Bebyggelse**

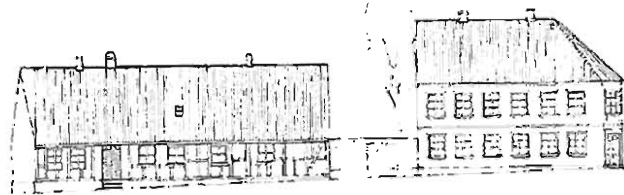
Bostadshuset utmed Lilla Rådmansgatan och Brunnsgatan har putsade fasader och taket är täckt med enkupigt taktegel. Den låga byggnaden i öster mot Brunnsgatan och Sumaros S:1 har fasader i puts och tak med enkupigt taktegel.

Befintliga byggnader inom planområdet har i "Bevaringsplan för stadskärnan i Simrishamn", antagen av kommunfullmäktige 1975, klassats som byggnader av byggnadsminnesklass. Särskild aktsamhet skall ägnas byggnaders utformning, ändring och underhåll enligt 3 kap 10, 12 och 13 §§ plan- och bygglagen. Byggnadsdetaljer såsom dörrar, fönster, puts- och murarbeten, liksom plåtdetaljer skall utföras aktsamt och på traditionellt sätt.

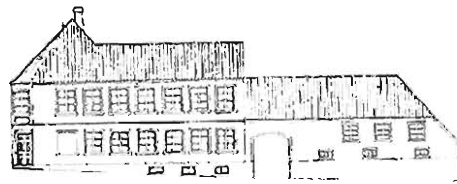
Byggnaderna i kvarteret Sumaros inventerades år 1971 av arkitektstuderande vid Lunds tekniska högskola inom

ramen för ett elevarbete i arkitekturhistoria. Arbetet redovisas i rapporten "Kv Sumaros, ombyggnads- och restaureringskurs i Simrishamn juli-augusti 1971". Nedanstående teckningar är hämtade från rapporten.

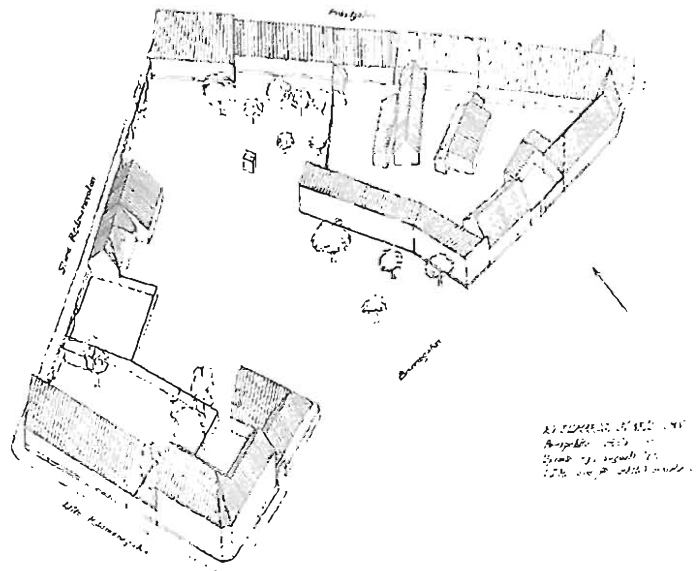
24



11.11A SUMAROSGATAN



11.11B SUMAROSGATAN

*Fasadritningar från 1971**Perspektiv från 1971*

Detaljplanen föreskriver att byggnaderna inom planområdet får användas för bostadsändamål, vilket är en ändring i förhållande till gällande plan som inte medger bostad, utan endast samlingslokal i byggnaden i öster mot Brunngatan och Sumaros S:1.

Bevarandebestämmelser i planen slår vakt om byggnadernas kulturhistoriska värden.

Planbestämmelsen q föreskriver att byggnaderna, som ingår i område som omfattas av 3 kap 12 § plan- och bygglagen, inte får förvanskas.

Planbestämmelser föreskriver att befintliga taklutningar skall bibehållas och att port skall finnas. Den befintliga porten mot Brunnskatan skall behållas med sin nuvarande utformning.

Planbestämmelsen q<sub>1</sub> föreskriver att byggnaderna inte får rivas, att fasadutformning skall bibehållas samt att fasad- och takmaterial skall bibehållas.

**Takkupor och takfönster** Planbestämmelsen f<sub>1</sub> föreskriver att de riktlinjer för takkupor/takfönster, som byggnadsnämnden antog 1985, skall följas, ~~dock får den östra byggnadens östra takfall mot Sumaros S:1 förses med två takfönster som utformas enligt riktlinjerna. Byggnadsnämndens riktlinjer redovisas i bilaga till denna planbeskrivning. De innebär att byggnadernas takfall mot omgivningen, dvs i väster mot Lilla Rådmanngatan, i söder mot Brunnskatan och i öster mot fastigheten Sumaros S:1, inte får förses med nya takkupor eller takfönster samt att byggnadernas takfall in mot gården får förses med takkupor och takfönster som utformas enligt riktlinjerna. Detaljplanen innebär således att ett avsteg görs från de antagna riktlinjerna beträffande den östra byggnadens östra takfall.~~

**Mark** Idag utgörs gårdsutrymmet av gräs, sten några buskar och träd. Avgränsning mot granntomter utgörs av plank och mur. Gården får i sin norra del bebyggas med uthus för cykelförvaring, sopkärl, mm, vilket är en ändring i förhållande till gällande plan som anger att marken inte får bebyggas. Uthuset skall utformas med en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter samt med pulpettak med högst 20 graders lutning.

**Arkeologi** Planområdet ingår i fast fornlämning omfattande den äldre stadskärnan i Simrishamn. Markingrepp fordrar tillstånd från länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen.

**Allmän plats/Gata** I planområdets sydvästra hörn redovisas befintlig gata som allmän platsmark, lokalgata. Befintlig trappa ligger på detta område. Planområdets gränsar i väster och söder mot allmän platsmark/gata.

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Teknisk försörjning</b> | Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet för dricksvatten och dag- och spillvatten. Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.  |
| <b>EI</b>                  | Österlens kraft ansvarar för elförsörjningen.  |
| <b>Trafik</b>              | Fastigheten nås via Brunnsgatan och Lilla Rådmansgatan.  |
| <b>Parkering</b>           | Biluppställning kan inte anordnas inom fastigheten Sumaros 1 med hänsyn trafiksäkerhet vid ut- och infart, bullerstörningar för boende samt planområdets kulturhistoriska värden. Parkering för Sumaros 1 får ske på anordnade biluppställningsplatser tillgängliga för allmänheten.   |
| <b>Tillgänglighet</b>      | Vid ändring av befintlig byggnad skall ökad tillgänglighet eftersträvas.   |
| <b>Miljöbedömning</b>      | Enligt 4§ MKB-förordningen skall kommunen bedöma om genomförandet av en detaljplan kan antas ha betydande miljöpåverkan. Detaljplanen reglerar ett område som redan planlagts för bostadsändamål. Endast obetydligt tillskott av bebyggelse (uthus) tillåts i planen. Sammantaget bedöms det att planens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan. |

#### REVIDERING 2007-04-10

Detaljplanen har efter samråd tidens slut reviderats för att tillgodose under samrådet framförda synpunkter. Vissa förtydliganden har även gjorts i detaljplanen.

Revideringen innebär följande:

Gatuhörnet har överförts till gatumark i enlighet med gällande detaljplan och fastighetsplan.

Planbestämmelsen q<sub>1</sub> har kompletterats med att fasadutformning samt tak- och fasadmaterial skall bibehållas.

I planbeskrivningen har redovisats innehållet i de antagna riktlinjerna för takkupor och takfönster och riktlinjerna har bifogats planbeskrivningen.

~~Planbestämmelsen f, har kompletterats med hänvisning till planbeskrivningens bilaga och uppgift om att två takfönster får utföras i den östra byggnadens östra takfall mot Sumaros S:1.~~

Planbeskrivningen har ändrats så att tillfart till fastigheten beskrivs korrekt.

Datum för gällande detaljplan och fastighetsplan har korrigerats.

Planbeskrivningen har kompletterats med uppgift om planen syfte och vilka ändringar som planen innebär i förhållande till gällande detaljplan.

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med uppgift om att fastighetsreglering skall ske mellan Sumaros 1 och Simrishamn 2:32 samt att kommunen initierar fastighetsregleringen och svarar för kostnaderna.

Simrishamn 2006-11-22, rev. 2007-04-10

STADSARKITEKTKONTORET



Eva Ferlinger  
Planarkitekt

Bilaga: Riktlinjer för takkupor och takfönster





Stadsarkitektkontoret

## ANTAGANDEHANDLING

### Detaljplan för Sumaros 1 i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

#### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

##### ORGANISATORISKA FRÅGOR

|                 |  |
|-----------------|--|
| Planförfarande  | Detaljplanen handlägges enligt Plan- och bygglagens bestämmelser för enkelt planförfarande.            |
| Tidplan         | Detaljplanen beräknas kunna antagas av samhällsbyggnadsnämnden i maj och vinna laga kraft i juni 2007. |
| Genomförandetid | Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.                               |
| Huvudmannaskap  | Kommunen är huvudman för allmän platsmark.   |

##### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

|                    |  |
|--------------------|--|
| Fastighetsbildning | Detaljplanen förutsätter att Sumaros 1 fastighetsregleras så att gatuhörnet överförs till kommunens fastighet Simrishamn 2:32. |
|--------------------|--|

##### EKONOMISKA FRÅGOR

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Plankostnader                   | Fastighetsägaren ersätter stadsarkitektkontoret, Simrishamns kommun för plankostnaderna.                    |
| Kostnad för fastighetsreglering | Kommunen initierar och svarar för kostnaden för fastighetsregleringen mellan Sumaros 1 och Simrishamn 2:32. |

Simrishamn 2006-11-22, rev. 2007-04-10

STADSARKITEKTKONTORET

Eva Ferlinger  
Planarkitekt

## ANTAGANDEHANDLING

### Detaljplan för Sumaros 1 i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län.

---

#### SÄRSKILT UTLÅTANDE

Planärendet handläggs enligt Plan- och bygglagens bestämmelser om enkelt planförfarande, (Plan- och bygglag - 5 kap, Detaljplaner).

Förslag till detaljplan, upprättat 2006-11-22, har varit föremål för samråd under tiden 8 januari – 12 februari 2007.

Planförslaget har skickats på remiss till kommunala förvaltningar, sakägare samt myndigheter.

#### Under samrådet har följande godkänt planförslaget:

- Vägverket (2007-02-05)
- TeliaSonera AB (2007-01-23)
- Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund (2007-01-12)
- Kommunstyrelsen (2007-02-05)
- Kultur- och fritidsnämnden (2007-01-12)
- Gert Jöckel (2007-01-15), företrädare Sumaros Samfällighetsförening, ägare till Sumaros S:1
- Arne Hellgren (2007-01-15), ägare till Sumaros 19
- Christian Wollin (2007-01-11), ägare till Sumaros 2

#### Under samrådet har följande framfört synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen (2007-02-12) anser att förslaget inte strider mot de intressen Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen uppfattning är att en förändring av fasadutformning samt fasad- och takmaterial kan anses vara förvanskning av byggnaden. Därför bör det i planhandlingarna framgå att fasad- och takmaterial skall bibehållas. Länsstyrelsen anser även att en förvanskning av byggnadens värde undviks genom att förslaget om takkupor stryks ur handlingarna och planbestämmelserna. För tydlighetens skull vore det fördelaktigt om tidigare detaljplan redovisades i planhandlingarna.

*Kommentar: Planbestämmelsen q<sub>1</sub> kompletteras med bestämmelse att fasadutformning samt fasad- och takmaterial skall bibehållas. De riktlinjer för takkupor och takfönster, som byggnadsnämnden antog 1985, innebär att takfall mot omgivningen, dvs mot Brunnsgatan, Lilla Rådmansgatan och Sumaros S:1 inte får förses med takkupor eller takfönster samt att takfallen in mot gården på Sumaros 1 får förses med takkupor och takfönster enligt riktlinjerna. Ägaren till Sumaros 1 har underhand framfört önskemål om att utföra takfönster i takfallet mot Sumaros S:1. Planbestämmelsen f<sub>1</sub> kompletteras i detta avseende och planbeskrivningen förtydligas. Planbeskrivningen kompletteras även med upplysning om i vilka avseenden som aktuellt planförslag innebär en ändring i förhållande till gällande plan.*

Tekniska förvaltningen (2007-01-24) framför att kvartersmarken i gatuhömet skall ändras till gatumark. Trappan får dispens att finnas på gatumark.

*Kommentar: Synpunkten tillgodoses. Gatuhörnet läggs till gatumark i enlighet med gällande detaljplan, fastställd av länsstyrelsen 1974-08-14 och fastighetsplan, fastställd som tomtindelning av länsstyrelsen 1975-06-10. Sumaros 1 fastighetsregleras så att gatuhörnet överförs till kommunens fastighet Simrishamn 2:32.*

- Madeleine och Anders Hellström (2007-01-09), ägare till Lejonet 4, godkänner detaljplanen, men påpekar att planbeskrivning bör ändras så att det framgår att fastigheten nås via Brunngatan och Lilla Rådmansgatan.

*Kommentar: Synpunkten tillgodoses genom en redaktionell ändring i planbeskrivningen.*

#### **Efter samrådstiden har följande framfört synpunkter på planförslaget:**

- Maj Laike, företrädare för ägaren till Sumaros 1, har vid möte på stadsarkitektkontoret 2007-03 20, informerats om de revideringar, som behöver göras i detaljplanen med anledning av inkomna synpunkter under samrådet. Maj Laike framförde då önskemål om takfönster i den östra byggnadens takfall mot Sumaros S:1. Vidare ansåg Maj Laike att kommunen skall stå för kostnaderna för kommande fastighetsreglering mellan Sumaros 1 och Simrishamn 2:32.

*Kommentar: Planbestämmelsen f<sub>1</sub> kompletteras med uppgift om att två takfönster i takfallet mot Sumaros S:1 får utföras med utformning enligt riktlinjerna. Genomförandebeskrivningen kompletteras med uppgift om att kommunen initierar fastighetsregleringen mellan Sumaros 1 och Simrishamn 2:32 och svarar för kostnaden härför.*

#### **Sammanfattning**

Detaljplanen har efter samrådet ändrats i följande avseenden för att tillgodose synpunkter som framförts under samrådet:

Gatuhörnet har överförs till gatumark i enlighet med gällande detaljplan och fastighetsplan. Genom fastighetsreglering mellan Sumaros 1 och Simrishamn 2:32 kommer gatuhömet att överföras till Simrishamn 2:32. Kommunens initierar fastighetsregleringen och svarar för kostnaden.

Planbestämmelsen q<sub>1</sub> har kompletterats med uppgift om att fasadutformning samt tak- och fasadmaterial skall bibehållas.

Byggnadsnämndens riktlinjer för takkupor och takfönster, som antogs 1985, har lagts som bilaga till planbeskrivningen. Planbestämmelsen f<sub>1</sub> har kompletterats med en hänvisning till bilagan och en upplysning om att två takfönster får utföras i den östra byggnadens östra takfall mot Sumaros S:1.

Planbeskrivningen har ändrats så att tillfart till fastigheten beskrivs korrekt.

Därutöver har planbeskrivningen kompletterats med uppgift om planens syfte och vilka ändringar som planen innebär i förhållande till gällande detaljplan. Datum för gällande detaljplan och fastighetsplan har korrigerats. Genomförandebeskrivningen har aktualiserats.

### **Vidare handläggning av detaljplanen**

Under förutsättning att den 2007-04-10 reviderade detaljplanen godkänns skriftligen av tekniska kontoret och ägarna till fastigheterna Sumaros 1 och Sumaros S:1, erfordras ingen utställning av detaljplanen, utan detaljplanen kan gå vidare till samhällsbyggnadsnämnden för antagande.

Simrishamn 2007-04-10

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
Plan- och bygglovsavdelningen



Eva Ferlinger  
Planarkitekt



## FASTIGHETSFÖRTECKNING

2006-10-10

2006/550

Detaljplan för Simrishamn, Sumaros 1, Simrishamns kommun, Skåne län

---

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

---

### FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

|                       |   |  |
|-----------------------|---|--|
| SIMRISHAMN, SUMAROS 1 | MOSHULU AB<br>/BJÖRN LAIKE/<br>SKANSENV 13<br>434 31 KUNGSBACKA |  |
|-----------------------|---|--|

### FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

|                       |                                 |  |
|-----------------------|---------------------------------|--|
| SIMRISHAMN, LEJONET 4 | HELLSTRÖM, ANDERS OCH MADELEINE |  |
|-----------------------|---------------------------------|--|

LILLA RÅDMANSGATAN 4

272 31 SIMRISHAMN

|                  |                     |  |
|------------------|---------------------|--|
| SANKT NIKOLAUS 6 | SANDBERG, LISELOTTE |  |
|------------------|---------------------|--|

LILLA RÅDMANSGATAN 3 A

272 31 SIMRISHAMN

|                  |                    |  |
|------------------|--------------------|--|
| SANKT NIKOLAUS 7 | SIMRISHAMNS KOMMUN |  |
|------------------|--------------------|--|

272 80 SIMRISHAMN

|                  |                     |  |
|------------------|---------------------|--|
| SANKT NIKOLAUS 9 | SE SANKT NIKOLAUS 6 |  |
|------------------|---------------------|--|

|           |                               |  |
|-----------|-------------------------------|--|
| SUMAROS 2 | WOLLIN, KARL RAGNAR CHRISTIAN |  |
|-----------|-------------------------------|--|

WOLLIN, SUSSI ELISABET

LILLA RÅDMANSGATAN 8

272 31 SIMRISHAMN

| <b>Fastighetsbeteckning</b> | <b>Ägare/Innehavare, adress</b>   | <b>Övrigt</b> |
|-----------------------------|---|---------------|
| SUMAROS 3                   | SE SANKT NIKOLAUS 7   |               |
| SUMAROS 19                  | HELLGREN, ARNE OCH KARIN<br>BRUNNSGATAN 12 D<br>272 31 SIMRISHAMN                           |               |
| SUMAROS S:1                 | SUMAROS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING<br>GERT JÖCKEL<br>STORA RÅDMANSGATAN 16A<br>272 31 SIMRISHAMN |               |
| SIMRISHAMN 2:32             | SE SANKT NIKOLAUS 7   |               |

**Uppgifterna är hämtade från TEFAT/FIR Fastighetsinformation**

**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 fasadmaterial
3. ändring av takmaterial

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 byggnadslovssökanden.

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, strådden 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 37:22 13.

Riktlinjerna för takkupors utformning beträffande vägg- och taksektioners bredd medger inte uppfyllande av högsta föreskriven värmegenomgångskoefficient enligt SBN 33:21. Vid beräkning av isoleringsvärden skall byggnaden i rimlig utsträckning uppfylla kraven enligt "omfördelningsprincipen" i SBN 33:22. Avsteg kan medges med hänsyn till bebyggelsens kulturhistoriska värde.

Uthus och övriga ekonomibyggnader 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 bibehålles 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 § BS som avser skydd för bebyggelsemiljöer av den karaktär som ifrågavarande kustsamhällen äger. Enligt tilläggets förarbeten tillmäts 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 avses således att utgöra ett stöd i byggnadsnämndens prövning av lämpligheten. Der 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 smärre justeringar och förenklingar 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 karmyttermått 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 karmyttermått 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 fasadmateriäl

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

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

### Anvisningar för ändring av takmateriäl

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

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

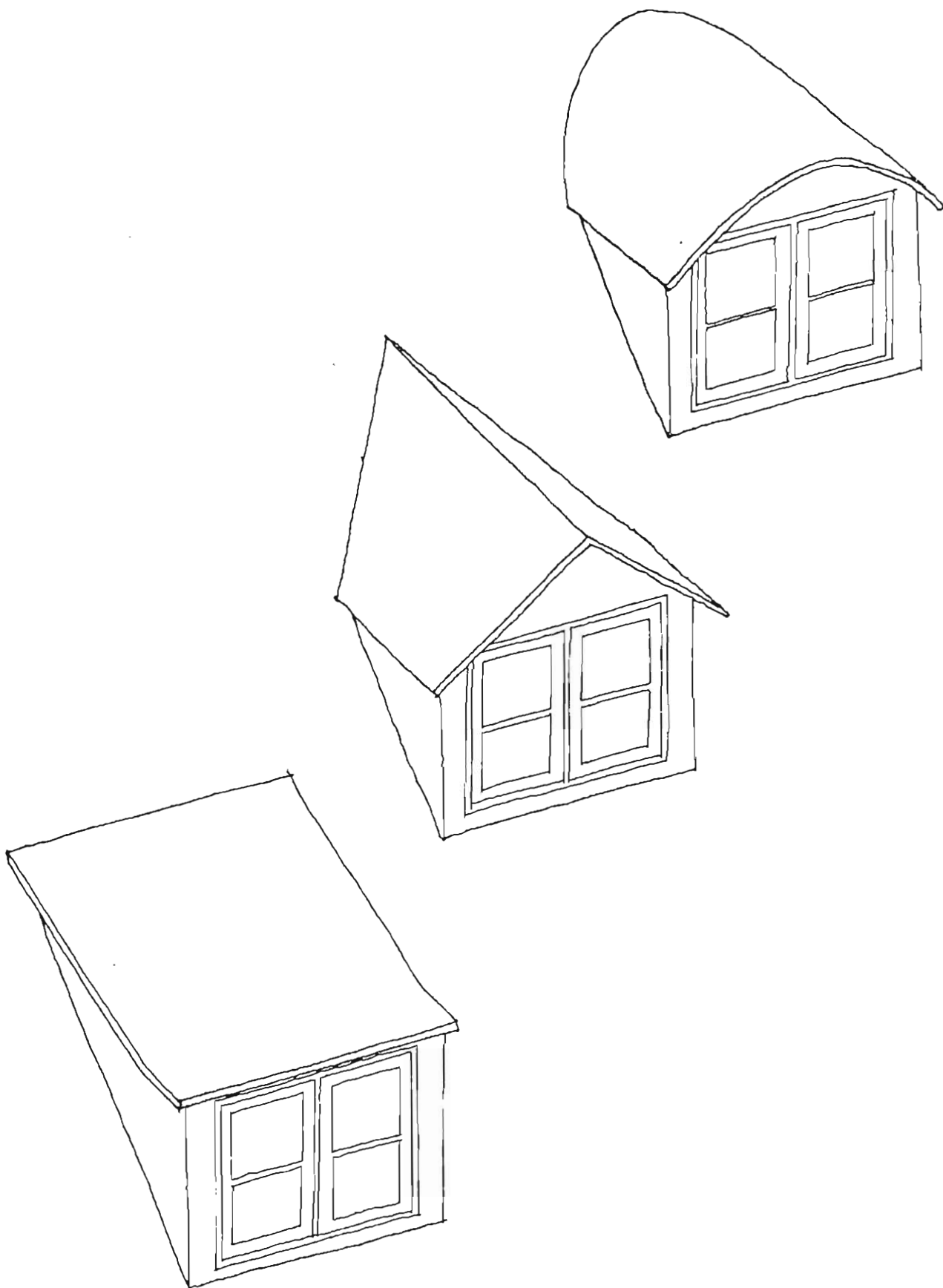
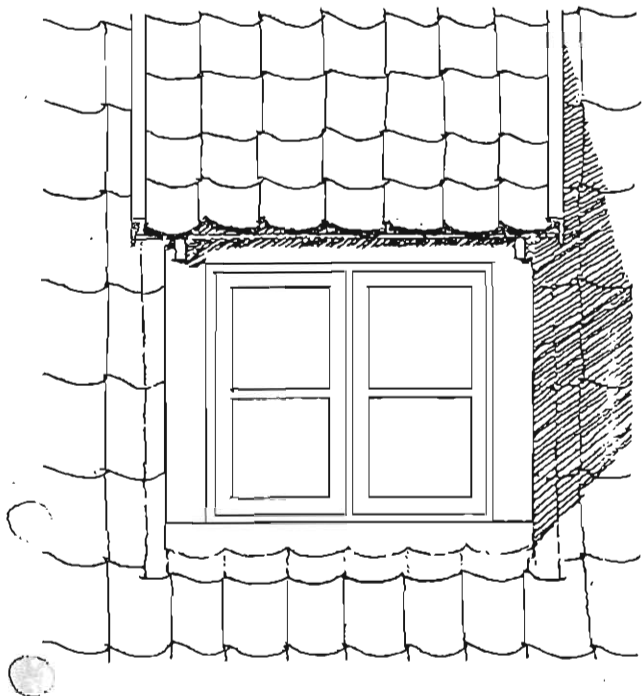


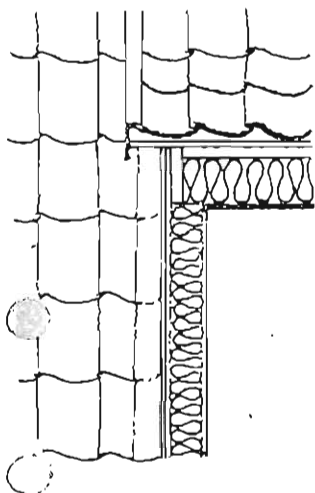
FIG. 1 EXEMPEL PÅ LÄMPLIGA TAKKUPOR

FIG. 2  
EXEMPEL PÅ LÄMPLIG DETALJLÖSNING  
AV TAKKUPA



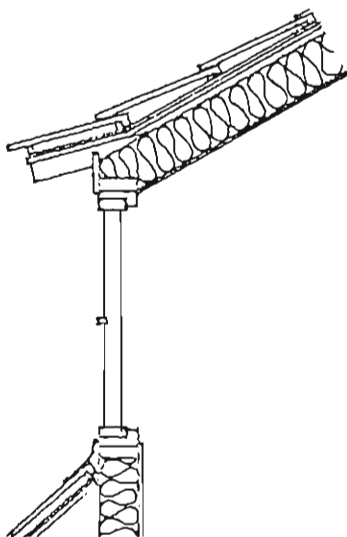
FASAD:

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