



## **LAGA KRAFT**

Dnr 2010/357

### **Laga kraft besked för detaljplan för Svea 6 i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län**

---

Kommunstyrelsen antog 2011-05-09 detaljplan för Svea 6 i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen beslutade 2011-06-13 enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av kommunens beslut inte ska ske.

Kommunstyrelsens beslut överklagades.

Länsstyrelsen beslutade 2011-09-06 att avslå överklaganden.

Mark- och miljödomstolen beslutade 2011-12-28 att avslå överklaganden.

Detaljplanen har vunnit laga kraft 2011-12-28.

**SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

*Evelina Simonsson  
Planarkitekt  
Plan- och exploateringsenheten*



# Detaljplan för Svea 6, Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

## PLANBESKRIVNING



UPPRÄTTAD 2011-01-11, rev 2011-04-11

ANTAGANDEHANDLING

ADRESS: 272 80 Simrishamn  
BESÖK: Björkegrenska gården, Storgatan 22  
TELEFON: Exp 0414-81 92 00  
FAX: 0414-81 97 01  
E-POST: samhallsbyggnad@simrishamn.se

## INLEDNING

### Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, 2011-01-11
- Planbeskrivning (denna handling), 2011-01-11 rev. 2011-04-11
- Genomförandebeskrivning, 2011-01-11 rev. 2011-04-11
- Fastighetsförteckning, 2011-02-17
- Utlåtande 2011-04-11

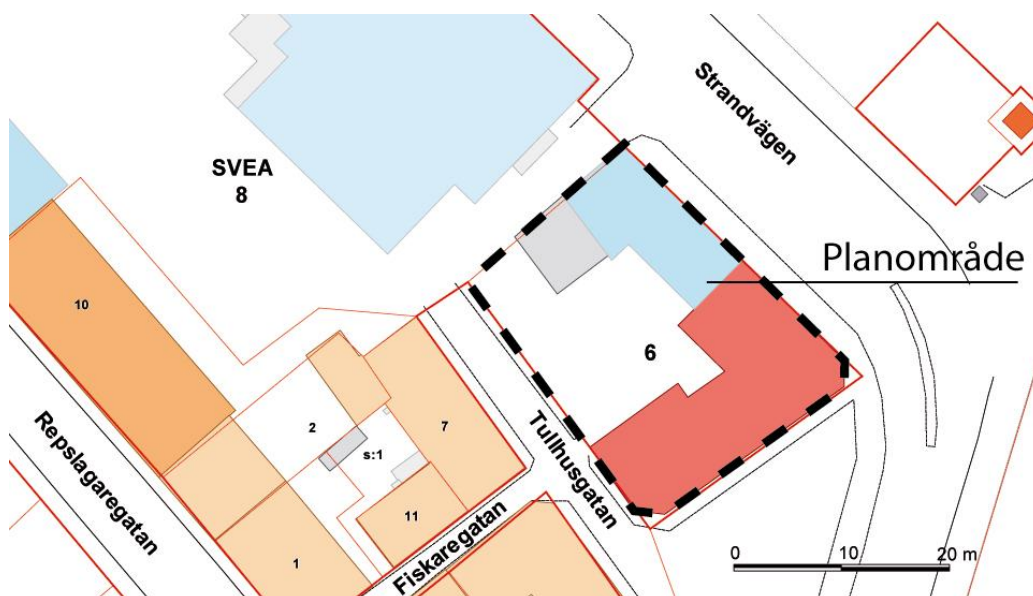
### Bakgrund och syfte

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att ändra användningen från bostad och affärsverksamhet till hotell inom fastigheten. Planen är av sådan karaktär att detaljplanen bedöms kunna göras med enkelt planförfarande.

Kommunfullmäktige har vid sammanträde 2010-06-28 § 83 beslutat att flytta turistbyrån från fastigheten Svea 6 till Skeppet i Simrishamn. Kommunens fastighet Svea 6 förlorar därmed sin nuvarande användning, Kommunstyrelsens utskott för utveckling och beredning beslutade 2010-11-17 § 453 att föreslå kommunstyrelsen att utannonsera fastigheten för försäljning. Samhällsbyggnadsförvaltningen fick samtidigt i uppdrag av Kommunstyrelsens utskott för utveckling och beredning att påbörja detaljplanarbetet för Svea 6.

### Plandata

Planområdet ligger i Simrishamns gamla stadskärna och omfattar fastigheten Svea 6, det avgränsas av fastighetsgräns mot Svea 8 (hotell Svea), Strandvägen, Tullhusgatan samt en torgyta invid Strandvägen som används för korttidsparkering. Markägare är Simrishamns kommun. Planområdet har en areal på ca 630 kvadratmeter.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Riksintressen och förordningar

#### *Riksintresse för kulturmiljövård*

Området berörs av riksintresseområdet L:K4, Simrishamns gamla stadskärna, enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Riksintresset utgörs av småstadsmiljö med bevarat medeltida vägnät och prägel av sjöfart och fiske. Detaljplanen påverkar inte gatunätet eller bebyggelsestrukturen i centrum.

Simrishamns centralort berörs av Länsstyrelsens kulturmiljövårdsprogram *Från Bjäre till Österlen*. Programmet rekommenderar att ny bebyggelse ska tillåtas restriktivt och anpassas till befintlig bebyggelse. Planområdet omfattas av kulturmiljöstråk som sträcker sig över Simrishamn och längs med de gamla infartsvägarna in till orten.

#### *Riksintresse för friluftsliv*

Området ingår i riksintresse för turism och rörligt friluftsliv enligt 4 kap 1, 2 § MB och sträcker sig längs med kusten från Skillinge i söder till kommungränsen i norr. Inga hinder föreligger utvecklingen av befintliga tätorter. Planområdet inskränker inte på några promenadstråk och bedöms heller inte påverka riksintresset negativt.

#### *Riksintresse för kustzon*

Området berörs av riksintresse för kustzonen (4 kap 1, 4 § MB) som omfattar hela kustremsan i kommunen.

#### *Strandskydd*

Området berörs inte av strandskydd.

### Gällande planer

#### *Översiktsplan*

Enligt Översiktsplan för Simrishamns kommun, antagen av kommunfullmäktige i Simrishamn 2001-05-28, belyses behovet av boendemöjligheter för turism med hotell, bed & breakfast och vandrarhem som extra påtagligt i Simrishamns tätort.

#### *Detaljplan*

För området gäller detaljplan Stadsplan för Simrishamn, 1938-10-21, som anger kvartersmark för bostads- och affärsändamål.

#### *Fastighetsplan*

Fastigheten omfattas av fastighetsplan Tomtindelning inom kvarter Svea, 1935-09-09, som anger att fastigheten ska vara en tomt.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet utgörs av tre byggnader, en huvudbyggnad och ett uthus mot Strandvägen samt ett gammalt garage inne på gården. Bebyggelsen på fastigheten följer stadsplanens slutna bebyggelsemönster med fasadliv i gatulinjen. Fastigheten är kringbyggd och har mur mot Tullhusgatan och mot fastigheten Svea 8.



*Torgyta vid Strandvägen i sydöst. Till höger gamla Turistbyrån som detaljplanen berör. I fonden gamla Tullhuset (röd gavel)*



*Befintligt uthus inom planområdet mot Strandvägen i nordöst. I bakgrunden Hotell Svea på fastigheten Svea 8*



*Den befintliga huvudbyggnaden inom planområdet mot Strandvägen i sydöst*



*Huvudbyggnaden och det ena uthusets fasad mot Strandvägen*

### Bebyggelsens särdrag

Huvudbyggnaden har ett representativt läge med framsida mot en torgyta och hamnen, den är ritad i två etapper 1914 och 1926, av arkitekt August Nilsson, utformad i jugendstil. Byggnaden är i en våning med markerat gavelparti med två frontespispartier med balkong. Taket utgörs av ett valmat sadeltak i svart plåt som blev omlagt i mitten av 1990-talet. Fasaden är slätputsad i ljusgul nyans med rödgrå sockel (tidigare grå). Byggnaden har dekorativa takfotlister (gesimser) och putsade fönsteromfattningar. Dörrarna är pardörrar målade i blå nyans, mot Strandvägen är det en pardörr med speglar medan mot Tullhusgatan är entrédörren utbytt. De ursprungliga fönsterna är utbytta. Befintliga fönster, som inte är helt stilenliga, har fyra rutor med bågar i trä, målade i vit nyans. Fönsterna till källaren är igensatta och slätputsade. Skorstenarna är i tegel med oputsad cementkrona. För den låga längan som varit verkstadsbyggnad, med fasad mot Strandvägen, utgörs karaktärsdragen av flackt

pulpettak som lutar in mot gården men som är uppmurat över själva takkrönet mot gatan och här beklätt med tegelpannor i två rader vilket ger ett illusionsartat utseende av ett sadeltak. Fönstersättningen mot gatan stämmer med fasadritningen från 1926 och byggnadens proportioner och port följer gatuhusens skala i den gamla stadskärnan. Mot gården är däremot byggnadens utseende förändrat och en vinkelbyggnad har byggts till längan.

### *Bevaringsplan*

I bevaringsplanen för stadskärnan i Simrishamn från 1975 klassificeras huvudbyggnaden på fastigheten Svea 6 som värdefull byggnad med exteriör som bör bevaras. Även gaturummet i anslutning till Tullhustorget och Tullhusgatan klassificeras som värdefullt med stadsbildsmässiga kvaliteter.

### *Historik*

På fastigheten fanns innan om- och nybyggnaden på 1920-talet äldre gårdsbyggnad med uthus mot Strandvägen där uthuset finns kvar idag. På ritning till ändring av fastigheten från 1926 anges tvättstuga och rökeri i den låga längan mot Strandvägen, uthuset har ändrat användning och utseendet har förändrats mot innergården.

1961 beviljades byggnadslov för ombyggnad med inredning av lokaler för hantverk och garage för längan, lokalerna har nyttjats av ett bygg- och plåtslageriföretag, som bilverkstad men ändrade användning 1982 till samlingslokal. 1995 inreddes även det före detta garaget inne på gården till samlingslokal. 1991 förlades turistbyrå i huvudbyggnaden, innan dess användes den för undervisningsändamål av Studieförbundet vuxenskolan.

### *I närområdet*

Angränsande och näraliggande bebyggelse till kvarteret Svea 6 är i en till två våningar och består av hotellbyggnader, bostadsbebyggelse med putsade gathus och ett flerfamiljshus från 1930-talet. Bebyggelsen är i huvudsak annars från mitten av 1800-talet bortsett från ett gatuhus på Svea 1 från 1792 och hotell Sveas huvudbyggnad, ritad 1935 och ombyggd under mitten av 1980-talet.

I kvarteret Publiken ligger det gamla Tullhuset i två våningar, numera hotell. I kvarteret Sanningen vetter gatuhus i en och två våningar mot Östergatan, trädgårdarna avskärmas mot Repslagaregatan med målade plank.

### **Natur, rekreation och service**

Planområdet ligger i Simrishamns centrum med tätortens utbud av offentlig service, sommartid med kioskförsäljning och aktiviteter i hamnområdet. Öster om planområdet finns öppna grönytor i mötet mellan havet och bebyggelsen med promenadstråk norrut mot stranden vid Tobisvik efter Tommarpsåns mynning. På gräsytan Gjuteriplan invid Strandvägen har Friskis och Svettis sommartid utomhusgympa. 400-500 meter nordväst om planområdet finns parkområden intill kyrkogården och parkskolorna.

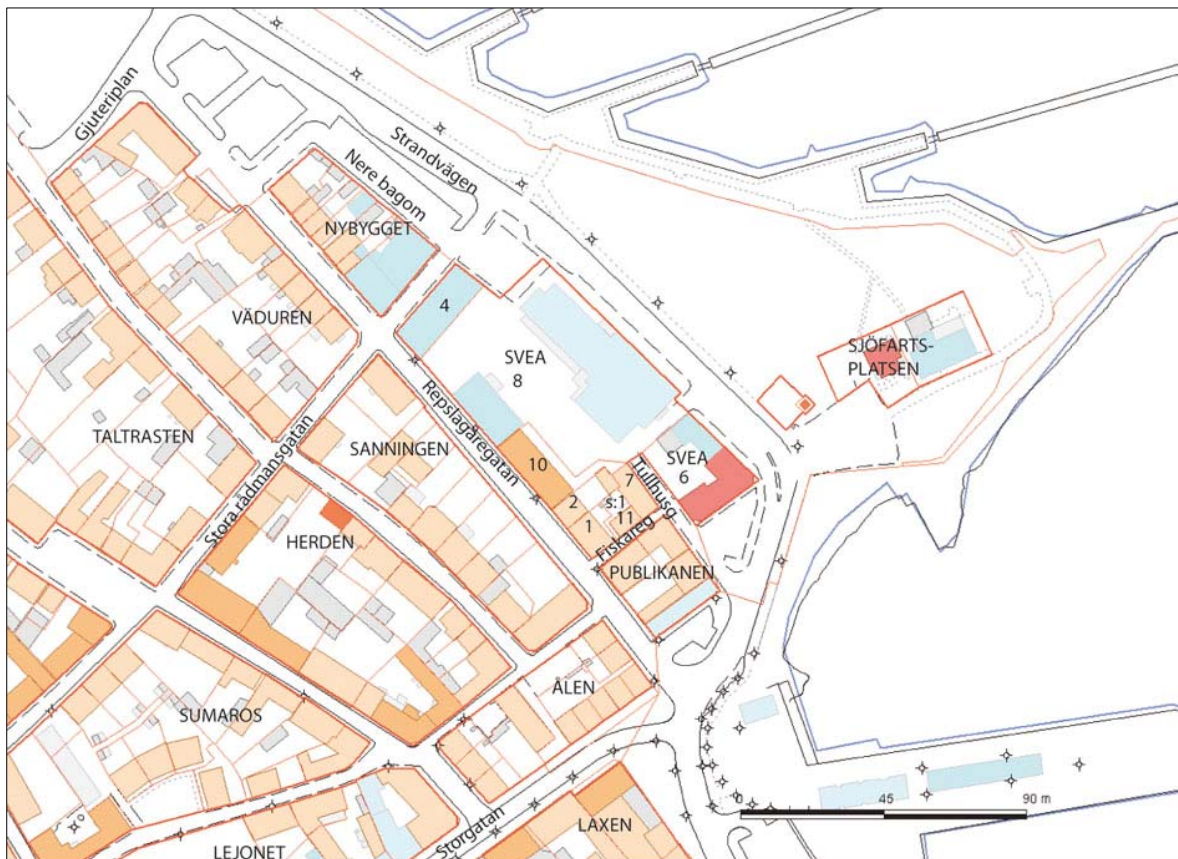


## Gator och Trafik

Biltrafik matas via Strandvägen. Kvartersindelningen medger flera parkeringsytor i närområdet, parkering är möjlig längs med lokalgator i området därutöver löser hotell Svea sin gästparkering inom sin fastighet. Utanför huvudbyggnaden (gamla turistbyrån) inom planområdet finns 5-6 stycken korttidsparkeringsplatser på en torgyta som kvartersindelningen medger, utanför kvarteret Publiken finns en mindre parkering på Tullhustorget. Hållplats för närbusstrafik med Snurringen, linje 1, finns längs med Strandvägen utanför Hotell Svea, 50 m från planområdet. Turen går mellan lasarettet, stationen och Skönadal. 300 meter söder om fastigheten finns station för regionbuss och järnväg. Cykelväg finns längs med Strandvägens östra sida.

## Mark och vegetation

Torgytan sydöst om fastigheten är belagd med smågatsten, mellan torgytan och fastighetsgränsen mot Svea 6 går ett trottoarstråk belagt med gul klinkers. Trottoaren längs med Strandvägen utgörs annars av smågatsten. Invid Tullhusgatan finns smal trottoar belagd med kullersten. Fastighetens innergård är hårdgjord och även den belagd med smågatsten.



*Karta med kvartersindelning, planområdet utgörs av fastigheten Svea 6*



*Strandvägen med gång- och  
cykelväg från öst*



*Tullhusgatan, i fonden Hotell  
Sveas varuintag*



*Strandvägen från sydöst*



*Repslagaregatan från nordväst*



*Fiskaregatan från sydväst*



*Parkering nordväst om Hotell Svea vid  
Strandvägen och Stora Rådmansgatan*



## PLANFÖRSLAG

### Områdets gestaltning och disposition

Planförslaget innefattar:

- Ändrat ändamål till K för endast hotellverksamhet
- Varsamhetsbestämmelser för befintlig bebyggelse
- Utökad lovplikt för byte av dörrar och fönster
- Rivningsförbud för huvudbyggnaden
- Byggrätt för tillbyggnad med två våningar på innergården och uthus mot Tullhusgatan
- Byggrätt som möjliggör höjning av taket på uthuset mot Strandvägen från pulpettak till sadeltak
- Upphävande av gällande tomtindelning och fastighetsplan
- Reglering med parkeringsplats inom fastigheten

#### *Ny bebyggelse*

Detaljplanen innebär byggrätt för de ytor som idag är bebyggda samt en yta för ett mindre uthus lämpligt för sophantering. Det befintliga garaget från 1960-talet inne på gården har inget kulturhistoriskt värde och kan ersättas med ny byggnad med byggnadshöjd 6 meter och taklutning 38-45 grader.

#### *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse*

Huvudbyggnaden utgör sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 3 kap 12 § plan- och bygglagen utifrån historisk, kulturhistorisk och miljömässig synpunkt samt ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär och får därmed inte förvanskas.

Eftersom bebyggelsen redovisas som kulturhistoriskt intressant har därför åsatts skydds- och varsamhetsbestämmelser i enlighet med 5 kap 7 § plan- och bygglagen.

För att bevara byggnadernas karaktär ska deras exteriör mot gatan bevaras och deras fönster och dörrar värnas. Vid framtida fönsterbyten och ändringar ska nya fönster och dörrar vara stilenliga, dvs. i stil med tidigare äldre fönster och dörrars utseende. Det flacka taket på längan bedöms kunna höjas till sadeltak i enlighet med bebyggelsemiljön i stadskärnan.

#### *Förhållningssätt till takfönster mot gården*

Byggnaden har idag en dubbel takkupa som vetter in mot gården samt ett mindre takfönster för ljusinsläpp mot Tullhusgatan. Byggnaden har stora vindsutrymmen och det är rimligt att kunna inreda vissa av dessa till hotellrum och komplettera byggnaden i bygglovsprövning med två takkupor och ett takfönster mot gården samt ett likadant takfönster bredvid det befintliga mot Tullhusgatan. De tillkommande takkuporna bör få likadant utseende som den befintliga kupan.



*Takkupor ovanför ytterdörrarna mot gården kan prövas i bygglov*



*Takfönster eller mindre kupa enligt pilens placering kan prövas i bygglov*



*Likadant takfönster som befintligt ut mot Tullhusgatan kan prövas*



*Från Fiskaregatan kan man se placeringen för en ev. ny takkupa. Tillägget bedöms inte påverka gatubilden negativt. En befintlig kupa finns på grannbyggnad och vetter in mot Fiskaregatan*

## Trafik

### *Biltrafik och parkering*

Infart till fastigheten är möjlig från Tullhusgatan om muröppning mot gatan förstoras, mindre parkering kan då lösas inom fastigheten med 6st parkeringsplatser.

## Teknisk försörjning

### *Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp*

Fastigheten är ansluten till Österlenskrafts el- och bredbandsnät (optokabel), samt ansluten till kommunalt VA och dagvattenavledning. Elledningar ansluter till huvudbyggnaden via dess gavel mot Tullhusgatan och löper sydöst om byggnaden.

### *Avfallshantering*

Löses inom fastigheten, byggrätt för mindre byggnad som kan inrymma sopkärl inryms i detaljplanebestämmelserna.

## **Lovplikt**

### *Bygglov och rivningsförbud*

Enligt 5 kap 26 § PBL ska de överväganden som ligger till grund för omfattningen av kravet på bygglov redovisas i planbeskrivningen. Eftersom den befintliga byggnaden har höga kulturmiljömässiga, historiska och estetiska värden medför planförslaget utökad lovplikt för byte av dörrar och fönster på den befintliga huvudbyggnaden, för omfärgning och byte av taktäckningsmaterial samt rivningsförbud för huvudbyggnaden.

## **Arkeologi**

Planområdet omfattas av stadslagret för Simrishamns stadskärna som är en registrerad fornlämning. Området är ungefär 700 x 500 meter och omfattar den medeltida stadens utsträckning. Inga andra kända fornlämningar förekommer inom fastigheten. Under Simrishamns gamla stadskärna förekommer dock kulturlager av äldre tiders bebyggelse och verksamhet. Innan markarbeten görs inom fastigheten ska Länsstyrelsen kontaktas. Enligt 2 kap 10 § kulturminneslagen är fynd av fornlämningar vid markarbeten anmälningspliktiga. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

## **Geoteknik**

Kommunfullmäktige i Simrishamn har 2008-08-25 § 117 fastställt riktlinjer för den framtida fysiska planeringen i kommun utifrån högvattenberäkningar från SMHI om ett högvatten med återkomst på 100 år i havet år 2100 till 1,89 m. Med 20 % säkerhetsmarginal så har lägsta rekommenderade marknivå fastställts till + 2,3 m. Planområdet ligger omkring 2,3-3.0 meter över havet.

## **KONSEKVENSER**

### **Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen**

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Vid den behovsbedömning som utförts har följande ställningstagande gjorts:

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 5 kap 18§ plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförande av detaljplanen belyses därför inte i en särskild miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken

## Mark, luft och vatten

### *Luftföroreningar*

Regeringen har fastställt miljö kvalitetsnormer för utomhusluft för kvävedioxid, svaveldioxid och bly. Om normerna överskrids skall kommunen upprätta ett åtgärdsprogram för att nå normen. Inom Simrishamns kommun har inga mätningar av luftföroreningar gjorts. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

### *Markradon*

Radonmätningar ska göras för att undersöka om eventuella åtgärder behövs.

### *Markföroreningar*

Inga kända markföroreningar inom fastigheten förekommer.

## Hälsa och säkerhet

### *Vägtrafikbuller*

Följande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen. Bullervärdena bedöms inte överskridas.

Bostäder, vård- och undervisningslokaler:

ekvivalentnivå	ute	frifältsvärde	55 dBA
	inne		30 dBA
maxnivå	ute	frifältsvärde	70 dBA ( vid uteplats)
	inne		45 dBA ( nattetid )

### *Elektromagnetiska fält*

Inga kända elektromagnetiska fält förekommer inom planområdet.

## Natur- och kulturmiljö

### *Naturmiljö och biologisk mångfald*

Planförslaget bedöms inte ha några negativa effekter på den biologiska mångfalden eller naturmiljön.

### *Kulturmiljö*

Befintlig bebyggelse avses bevaras, byggrätt för innergården medges restriktivt och avviker inte från gatumiljön eller stadsbildens skala. Förändringen med att höja taket på den befintliga längan till sadeltak stämmer med bebyggelsemiljön i området och bidrar till att sluta gaturummet mot Strandvägen.



### *Tillgänglighet*

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Planförslaget innebär att befintlig byggnad behålls. Idag finns krav på att offentliga byggnader ska vara tillgängliga för funktionshindrade och enkelt avhjälpna hinder ska undanröjas. Kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kap 15 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med bygglovprövning och eventuell byggnmälan. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas. Idag är byggnaden tillgänglig med trapphiss från gården via Tullhusgatan.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum den har vunnit laga kraft.

### **Medverkande**

Planen har tagits fram av undertecknad, därutöver har följande tjänstemän på Samhällsbyggnadsförvaltningen deltagit i planarbetet:

Niklas Geidenstam, trafikingenjör, Mikael Ferngård, lantm.ingenjör, Anders Hellström, lantm.ingenjör, Eva Ferlinger, planarkitekt.

## SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

### **Plan- och exploateringsenheten**

Simrishamn

Evelina Simonsson  
Planarkitekt



# Detaljplan för Svea 6, Simrishamns kommun, Skåne län

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

UPPRÄTTAD 2011-01-11, rev 2011-04-11

ANTAGANDEHANDLING

ADRESS: 272 80 Simrishamn  
BESÖK: Björkegrenska gården, Storgatan 22  
TELEFON: Exp 0414-81 92 00  
FAX: 0414-81 97 01  
E-POST: samhallsbyggnad@simrishamn.se

## INLEDNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidsplan

Skiss december 2010

Samråd februari-mars 2011

Antagande maj 2011

Detaljplanen avser vinna laga kraft under 2011.

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum den vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning

#### *Kvartersmark*

Fastighetsägaren ansvarar för iordningsställande av kvartersmarken inom sin fastighet.

### Avtal

#### *Exploateringsavtal*

Inget exploateringsavtal behövs, Simrishamns kommun upprättar detaljplan och står för plankostnader.

## FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

För att genomföra detaljplanen behöver fastighetsreglering genomföras. Fastighetsbildning görs enligt planförslagets användningsgräns. Hörnor på fastigheten Svea 6 överförs genom fastighetsreglering till Simrishamn 2:32 eller 2:42. Förrättningskostnader står Simrishamns kommun för.

### Fastighetsplan

Tomtindelning inom kvarteret Svea som fastställdes 1935-09-09 upphävs.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### **Planekonomi**

Simrishamns kommun svarar för plankostnader.

## TEKNISKA FRÅGOR

### **Radon**

Vid ett eventuellt bygglovskede ska markradon kontrolleras. Ansvar om detta åligger markägaren.

### **Akeologi**

Innan markarbeten görs inom fastigheten ska Länsstyrelsen kontaktas.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska enligt 2 kap 10 § 2st KML arbetet avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Handlingen är framtagen av undertecknad, därutöver har följande tjänstemän på Samhällsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Anders Hellström, Lantm.ingenjör, Eva Ferlinger, planarkitekt.

## SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

### **Plan- och exploateringsenheten**

Simrishamn, 2011-04-11

Evelina Simonsson

Planarkitekt





## Detaljplan för Svea 6 i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

UTLÅTANDE, 2011-04-11

Förslag till detaljplan för Svea 6 har varit föremål för samråd under perioden 28 februari – 4 april, 2011. Detaljplaneförslaget har under samrådet funnits tillgängligt på Simrishamns kommuns hemsida, Samhällsbyggnadsförvaltningens foajé, huvudbiblioteket i Simrishamn, biblioteket i Kivik, Stadshusets foajé samt sänts till berörda sakägare och myndigheter.

### Yttranden

Totalt har 20 yttranden inkommit, varav 8 från myndigheter och statliga verk och 12 från privata fastighetsägare och föreningar.

### Yttranden utan erinran

Eva och Lennart Svensson, Svea 11, samt Stefan Regnell, Svea 1, godkänner planförslaget.

Länsstyrelsen i Skåne, Ystad- Österlenregionens miljöförbund, Kultur- och fritidsnämnden, Samhällsbyggnadsnämnden, Föreningen Gamla Simrishamn, Socialchefen i Simrishamns kommun har inget att invända emot planförslaget.

## Myndigheter, statliga verk m.fl.

Länsstyrelsens yttrande, 2011-03-30

Nedan följer Länsstyrelsens yttrande oavkortat:

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

### *Allmänt*

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten att ändra användningen från bostad och affärsverksamhet till hotell inom fastigheten. Planområdet ligger i Simrishamns gamla stadskärna och omfattar fastigheten Svea 6 med en areal på 630 m<sup>2</sup>. Fastigheten är bebyggd och huvudbyggnaden är uppförd i jugendstil 1914/1926. Idag rymmer den turistbyrån.

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, riksintresse för turism och rörligt friluftsliv samt riksintresse för kustzon. Inga av dessa utpekade värden riskerar att skadas genom förslaget. Föreslagna åtgärder omfattar ändrad användning från bostads- och affärsändamål till hotelländamål (K), varsamhetsbestämmelser, utökad lovplikt, rivningsförbud för huvudbyggnaden, byggrätt för tillbyggnad, byggrätt för att möjliggöra höjning av uthustak från pulpettak till sadeltak, upphävande av tomtindelning och fastighetsplan, samt reglering med parkeringsplats inom fastigheten.

Detta yttrande har beslutats av Länsarkitekt Elisabet Weber. I handläggningen har även deltagit antikvarie Jonas Haas, arkeologihandläggare Markus Boxe samt planhandläggare Karin Kallioniemi (föredragande).

Sydöstra Skånes räddningstjänstförbund, 2011-03-09

Nedan följer Räddningstjänstens yttrande oavkortat:

### **Verksamhet:**

Verksamheten är acceptabel ur risksynpunkt.

### **Brandvatten:**

Brandvatten bör finnas tillgängligt i området enligt VAV-norm P32. Detta avser såväl avstånd till brandpost som kapacitet.

### **Tillgänglighet:**

Tillfartsvägar bör utformas så att avståndet är max 50 meter rör uppställningsplats av tunga fordon.

### **Övrigt:**

Brandskyddsdocumentation skall upprättas enligt BBR 5:12.

*Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Brandskyddsdocumentation skall upprättas av fastighetsägaren i bygglovsskedet. Planområdet ligger intill vägar och torgyta där uppställning av tunga fordon är möjlig. Brandvattenpost finns utmed Repslagaregatan mindre än 50 meter från byggnaden.*

### Lantmäterimyndigheten, 2011-03-02

Nedan följer Lantmäteriets yttrande:

Lantmäterimyndigheten har tagit del av förslaget till detaljplan. Någon fullständig genomgång av planförslaget har inte skett. Genomgången har främst varit inriktad på genomförandefrågor. Lantmäterimyndigheten väljer att särskilt belysa följande frågeställningar. Fastighetsrättsliga frågor: Det bör stå att fastighetsbildning görs så att den avfasade hörnan överförs genom fastighetsreglering till Simrishamn 2:32 eller 2:42. Står det som idag, till förmån för, kan det tolkas som att ett servitut ska bildas. Det bör även framgå vem som ska betala förrättningskostnaden.

*Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Genomförandebeskrivningen revideras med förtydligande om fastighetsreglering och förrättningskostnader.*

### Myndighetsnämnden, 2011-03-29

Framför att det finns otydligheter kring byggnadshöjd och takvinkel i jämförelse med befintlig, i övrigt inget att erinra.

*Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Byggrätten för uthuset har en smalare byggnadskropp än gamla turistbyrån varpå möjlig ny taklutning inte blir densamma. Byggnadshöjd är satt till 6 meter, takvinkel till 38-45 grader med 2 våningar. Byggnadshöjden medför möjlighet till frontespis och kupor.*

### Berörda fastighetsägare m.fl.

#### Publiken 2, Lena och Roland Di Donna

Fastighetsägarna framför att deras utsikt förstörs och att de kommer att störas av den ökade trafiken som 6 nya parkeringsplatser inne på fastigheten Svea 6 generar. Redan idag störs fastighetsägarna av varutransporter till Hotell Svea som backar förbi deras hus. Trafiksituationen skulle försämrats för gående, turister och barn. Fastighetsägaren önskar att Svea 6 kvarstår i kommunal regi och blir en konsthall, att kommunen förbättrar gatumiljön på hamnplatsen och Tullhusplatsen med bänkar och blomkrukor som turisterna kan njuta av, istället för att parkera bilar. Under tecknad har efter telefonsamtal med tjänstemän på Samhällsbyggnadsförvaltningen inte fått något konkret svar om detaljer kring försäljning av fastigheten och efterfrågar detta.

#### Publiken 1, Lena Andersson

Fastighetsägaren godkänner inte planförslaget med motivering att det kommer att belasta Repslagaregatan och med genomfart på Fiskaregatan samt behövas fler parkeringsplatser. Fastighetsägaren framför att det finns många övernattningsmöjligheter i Simrishamn med omnejd. Fastigheten Svea 6 har ett av stadens bästa läge och borde ges en bättre publik användning som t.ex. konsthall för Österlenmålare vilket det finns tillräckligt med parkeringsplatser för.

#### Svea 7, Jan och Maj-Britt Kihlberg

Fastighetsägarna godkänner inte planförslaget och framför att hotellverksamhet inte är lämpligt eftersom det redan finns flera övernattningsmöjligheter i och utanför Simrishamn och

att de befintliga etableringarna bör stödjas. Byggrätt för tillbyggnad med två våningar, byggnadshöjd om 6 m och sadeltak på befintligt uthus och garage försämrar utsikten från andra våningen i fastighetsägarens bostad samt för fastigheterna Svea 7, 5 och 3. Uthus och garage bör behållas i ett plan, möjligen kan sadeltak med högst 45 graders taklutning tillåtas. Parkering inne på gården med 6 platser genom att ta upp en större muröppning mot Tullhusgatan innebär ytterliggare störande trafik på Fiskaregatan och utanför parets fönster. I dagsläget förekommer endast nyttotrafik för de boende på gatan. I bevaringsplanen för Simrishamn från 1975 klassificeras gaturummet i anslutning till Tullhustorget och Tullhusgatan som värdefull miljö med stadsbildsmässiga kvaliteter.

Undertecknad anser att Svea 6 ska stanna i kommunens ägo, den är från tidigt 1900-tal i jugend och har stadens bästa läge strax intill hamnen. Byggnaden föreslås kunna användas till konsthall där kommunens Österlenmålningar som finns utspridda i kommunens lokaler kunde samlas. Lokalerna kunde också användas till konferenser möten och andra typer av utställningar. Längan mot Strandvägen skulle kunna inrymma olika temautställningar.

*Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar till synpunkterna ovan: Kommunen arbetar med den offentliga utemiljön men prioriteringen är vald att fokusera mer på rejälare grepp som påverkar helheten än mindre blomkrukor för att få större effekt av kommunens resurser. Sommartid sätts idag ut större blomkrukor i centrala Simrishamn för att smycka staden. För trafiksituationen gäller kommunens parkeringsnorm att parkering ska lösas inom fastigheten, 6 parkeringsplatser är här rimligt. Möjlig byggrätt på fastigheten begränsas för att parkering ska kunna lösas. Fastigheten ligger i centrala Simrishamn vilket kräver ökad tolerans för verksamheter och biltrafik. Det ligger i kommunens intresse att hotellutbudet ökar för att kunna stötta satsningen på Marint Centrum som avses bli ett internationellt centrum för havsmiljöforskning och den marina ekologin varpå kommunen vill möjliggöra boende till de internationella konferenser som planeras hållas.*

*Förvaltningen tar till sig synpunkterna som har framkommit om hotellrumsutbudet under året. Den politiska viljan är att fastigheten är lämplig för hotellverksamhet och ska användas till detta.*

*Gällande detaljplan från 1938-10-21 medger en våningshöjd om 7.6 meter inom fastigheten, detaljplaneändringen innebär därmed ingen försämring av gällande villkor för angränsande fastigheter utan tvärtom; planen medför en sänkning av högsta möjliga byggnadshöjd till 6.0 meter för den låga byggnaden mot Strandvägen och bibehåller 7.6 meter för gamla turistbyrån.*

## Svea 8, Thomas Beranek

Nedan följer yttrande från Hotell Sveas VD oavkortat:

Planförslaget begränsar användning av fastigheten till hotellverksamhet tydligen pga. ett ej underbyggt antagande att det råder brist på hotellrum i Simrishamns centrala delar för att tillgodose en fiktiv efterfrågan av konferenser. Faktum är att hotellen i centrum ligger på en årsbeläggningsgrad av ca 49 % (enl SCB ligger 2010 rikssnittet på 50 % och snittet i Simrishamns Kommun på 39 %). Tar man hänsyn till att högbeläggningen ligger ca 50 dagar juli-aug och på ett tjugotal helger och helgdagar så betyder det att övriga dagar, alltså mitt i veckan - där vanligtvis möten/konferenser äger rum - vår, höst och vinter finns det varje vardag i snitt mellan 40 till 50 tomma outnyttjade hotellrum i centrala Simrishamn.



Intresset från min sida att köpa turistbyråfastigheten i höstas för en utökning av Hotel Sveas kapacitet byggde på kalkyler med förutsättning att kunna bygga ihop fastigheterna och även kunna utnyttja glappet mellan hotellet och turistbyrå samt att bygga en del större än nuvarande förslag tillåter. Frukostmatsal med kök och disk, reception, allmänna toaletter, minst en nödtrappa, lagerlokaler, kontor, personalutrymme osv osv skulle inte behövas utan allt utrymme kunde användas till hotellrum. Trots det visade en företagsekonomisk kalkyl att projektet inte är hållbart inte ens med en köpeskilling långt under de 7,5 mio kronor som jag erbjöds att köpa fastigheten till.

Jag anser bestämt att Simrishamns kommun genom att ändra planen enligt förslag med alla restriktioner omöjliggör en seriös exploatering i önskat syfte. Jag råder de ansvariga att anlita en branshexpert för ett utlåtande innan man fattar vidare beslut.

*Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Förvaltningen noterar de synpunkter som framkommit från Thomas Beranek avseende möjligheten att få ekonomi i en hotellverksamhet på fastigheten. Ekonomiska intressen avgörs dock inte i planläggningen.*

*Den politiska viljan är att möjliggöra fler övernattningsmöjligheter i närheten av hamnen, bla kopplat till möten och konferenser på Marint Center/Skeppet.*

*Eftersom Turistbyrån flyttar till Skeppet och kommunen inte har någon annan kommunal verksamhet att placera i lokalerna togs ett politiskt beslut att sälja fastigheten Svea 6 med en av detaljplanen styrd tillåten användning, "hotellverksamhet". För att kunna genomföra försäljningen på detta sätt erfordras först en detaljplaneändring.*

*Fastigheten kommer att utannonseras till försäljning av kommunen själv, dock kommer fastställd detaljplaneändring till "hotellverksamhet" att vara en förutsättning för försäljningen.*

*Ronny Wallin på förvaltningen ansvarar för försäljningen. Ronny Wallin har under 2010 fört diskussioner med Thomas Beranek såsom närmsta granne avseende eventuellt intresse för hotell Svea att förvärva fastigheten, på uppdrag av den politiska ledningen. Denna diskussion ledde dock inte till en försäljning, varför fastigheten istället annonseras ut på öppna marknaden enligt ovan.*

## Sammanfattning inför fortsatt planarbete

Genomförandebeskrivningen förtydligas gällande fastighetsreglering och kostnadsfördelning för förrättning.

Följande har inte fått sina synpunkter beaktade:

Publiken 2, Lena och Roland Di Donna

Publiken 1, Lena Andersson

Svea 7, Jan och Maj-Britt Kihlberg

Svea 8, Beranek Hotell och Restaurang AB

**Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslås anta detaljplan för Svea 6.

**SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Plan- och exploateringsenheten

Simrishamn 2011-04-11

Evelina Simonsson

Planhandläggare



Evelina Simonsson

**FASTIGHETSFÖRTECKNING**  
2011-02-17

2010/357

Detaljplan för Simrishamn, Svea 6, Simrishamns kommun, Skåne län

---

<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>Ägare/Innehavare, Adress</b>	<b>Övrigt</b>
-----------------------------	---------------------------------	---------------

---

**FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET**

SVEA 6	SIMRISHAMNS KOMMUN 272 80 SIMRISHAMN	
--------	---	--

**FASTIGHETER UTOM PLANOMRÅDET**

PUBLIKANEN 1	ANDERSSON,LENA REPSLAGAREGATAN 4 272 31 SIMRISHAMN	
PUBLIKANEN 2	DIDONNA,LENA 31 ROUTE FORESTIERE MONT BORON 06300 NICE FRANKRIKE	
PUBLIKANEN 3	RAUSING,FINN STRANDVÄGEN 53 2TR 115 23 STOCKHOLM	
PUBLIKANEN 4	GÖSTA APPELKVIST FRYSERI AB BOX 183 272 24 SIMRISHAMN	
SVEA 1	REGNELL,STEFAN VÄRENDSGATAN 31 A 352 35 VÄXJÖ	
SVEA 2	OLSSON,INGA-LILL REPSLAGAREGATAN 8 272 31 SIMRISHAMN	

SVEA 7	KIHLBERG,JAN TULLHUSGATAN 7 A 272 31 SIMRISHAMN
	KIHLBERG,MAJ BRITT TULLHUSGATAN 7 A 272 31 SIMRISHAMN
SVEA 8	BERANEK HOTELL OCH RESTAURANG AB BOX 40 272 21 SIMRISHAMN
SVEA 10	HOKEY-POKEY HOLDING AB BOX 247 271 25 YSTAD
SVEA 11	SVENSSON,EVA SKOGVAKTAREGATAN 3 B 461 33 TROLLHÄTTAN
	SVENSSON,LENNART SKOGVAKTAREGATAN 3 B 461 33 TROLLHÄTTAN
SVEA S:1	SE SVEA 7 och SVEA 11

Uppgifterna är hämtade från TEFAT/FIR fastighetsinformation

**Evelina Simonsson**  
**planhandläggare**