

PLANBESKRIVNING

Handlingar	Plankarta, skala 1:1000, daterad 1996-08-21, rev 1997-04-23, 1997-09-24 Planbeskrivning, daterad 1996-08-21, rev 1997-04-23 Genomförandebeskrivning, daterad 1996-08-21, rev 1997-04-23 Fastighetsägarförteckning, daterad 1996-04-11, rev. 1996-09-27 Fastighetskarta i skala 1:1000, daterad 1996-08-21 Samrådsredogörelse-planprogram, dat. 1996-08-05 rev. 1996-08-21 Samrådsredogörelse, daterad 1997-04-15 Bilaga 1: Riktlinjer för takkupor/takfönster, antagna av BN 850114 §18
Planens syfte och huvuddrag	Detaljplanen syftar till att reglera befintlig bebyggelse ur bevarandesynpunkt samt att reglera markanvändningen i hamnområdet.
Kommunala beslut	Byggnadsnämnden beslöt 1996-08-22 § 202 att uppdra åt Stadsarkitektkontoret att upprätta formellt förslag till detaljplan för området.
Översiktsplan	I Simrishamns kommuns översiktsplan från 1990 beskrivs Vitemölla som område där detaljplan bör upprättas med hänsyn till bevarandebestämmelserna. För planområdet gäller riksintresse för kulturminnesvård och rörligt friluftsliv, 2 kap 6 § naturresurslagen. Området omfattas även av hushållningsbestämmelserna i 3 kap naturresurslagen.
Gällande detaljplan	Inom planområdet saknas i dag detaljplan.
Plandata	Planområdet ligger i den sydöstra delen av Vitemölla och omfattar hamnområdet och bostadskvarteren mellan denna och Lejegatan. Planområdet begränsas i nordväst av Norrearmesträddet och i sydost av att samhället avslutas.
Geologi	Geoteknisk undersökning samt radonmätning ska genomföras vid eventuell ny bostadsbebyggelse.
Teknisk försörjning Vatten/avlopp	Samtliga fastigheter inom planområdet skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Dagvatten skall infiltreras inom respektive fastighet.
EI	Österlens kraft svarar för elförsörjningen.
Arkeologi	Fornlämningar kan förekomma inom planområdet.
Trafik	Genomfartsvägen i Vitemölla - Lejegatan - går parallellt med havet i öst-västlig riktning och från denna går smala stråden vinkelrät i riktning mot havet. Lejegatan och Garnhängsvägen, liksom Norrearmesträddet och Ola Lars strädde, är asfalterade medan Sandells strädde är grusbelagt. De övriga stråden som saknar någon egentlig markbeläggning, är gräsbevuxna med uppkörda hjulspår.

För att kunna säkerställa ett bevarande av sträderna och för att kunna styra hur de ska skötas, föreslår detaljplanen att markanvändningen för samtliga sträderna blir allmän platsmark - **lokalgata**. Planbestämmelserna föreskriver också att **strädernas enkla standard ska bibehållas**, därför tillåts inte att följande sträderna asfalteras eller hårdgöres med grus: Nils Håkans strädde, Skräddaresträdde, Synrearmesträdde, Ola Tors strädde, Per Kals strädde, Sones gränd samt strädde som leder från "torget" norr om Hjälmaröd 3:1 mot havet. Sistnämnda strädde saknar för övrigt namn, vilket Kommunens vägnamnsgrupp bör uppmärksamma. Eventuell **belysning** av sträderna ska vara anpassad till miljön och **trafikskyltningen** ska vara sparsam.

Hamnområde

Fisket och hamnen har under århundraden varit kärnan i Vitemölla och upprinnelsen till att bebyggelsen vuxit fram. Hamnområdet omfattar kuststräckan utanför Garnhängevägen och hamnen med de båda vågbrytarna från 1920-talet. Detta område har i planförslaget beteckningen **hamnområde** respektive **pir** vilket säkerställer hamnens funktion för framtiden. Vägarna som leder ut på pirarna ska vara körbara för att kunna användas vid på- och avlast samt för underhållsarbeten.

Området på sjösidan av Garnhängevägen bör behålla sin enkla karaktär med den gräsbevuxna planen som mot strandkanten övergår i sand. Vägens namn berättar om hur det såg ut här när fisket var i full gång.

I dag används marken för **båtupplag** och **bilparkering**. Behovet av parkeringen finns framför allt under sommarmånaderna. Eftersom sträderna är smala och tomterna små föreslår planen att bilparkeringen längs Garnhängevägen fortsättningsvis också tillåts. Området är markerat på plankartan och här tillåts också upplag av båtar med upp till 6 m längd. Eventuell **hårdgöring av parkeringsytan** får endast ske i form av **gräsarmering**, t.ex. med glest lagd smågatsten.

Planen föreslår vidare att **inga nya byggnader eller bodar** får uppföras i hamnområdet. De två som finns där i dag - en maskinbod för muddringsspel som står mitt för hamnbassängen och ett litet fryshus vid den norra piren - får däremot stå kvar. De tre stora träden som står vid fryshuset, kastanj och almträd, ger karaktär åt hamnområdet och är därför markerade på plankartan som träd vilka ska finnas kvar.

I hamnbassängen syns rester av ett antal mindre stenpirar, s.k. **kåsar**, mellan vilka båtarna drogs upp innan den första riktiga hamnen byggdes. Kåsarna berättar om fiskelägets historia och planen föreslår att de skyddas med **q-bestämmelse**. Hamnen byggdes år 1896, raserades 1904-1905, för att sedan återuppbyggas 1927-1928. I samband med detta bildades hamnbolaget *Vitemölla nya hamn*.

I den sydöstra delen av hamnen är ett område med mindre tegar markerade på plankartan - alla med olika fastighetsbeteckningar.

Den här fastighetsindelningen, som härör från tiden då tegarna bl.a. användes för att hänga garn, bör bevaras i kulturhistoriskt syfte. Grusvägen, som förlänger Garnhängevägen till Sones gränd, föreslås endast tillåtas för gång- och cykeltrafik.

Parkområde och torg

Ett antal mindre markbitar i anslutning till fastigheterna längs Garnhängevägen tillhör den allmänna platsmarken. De är gräsbevuxna och några har använts för sillrensning och som torkplatser för fiskegarn. **Platserna bör förbli gräsbevuxna** och för att undvika slitage ska parkering inte tillåtas här. På någon av platserna vore det lämpligt att placera en bänk med utsikt över hamnen och kanske en informationstavla som berättar om hamnen och fiskelägets historia.

Privatiseringen av den allmänna platsen som gränsar till fastigheterna Torup 8:21 och Vitemölla 6:1 i den nordvästra delen av planområdet är olycklig och bör till viss del åtgärdas. Planen föreslår att trädgårdslandet tas bort medan fiskeboden som stått där under några årtionden får stå kvar i sitt nuvarande läge. Boden får dock inte ersättas med någon ny.

Platsbildningen där Norrearmesträddet möter Lejegatan har under senare år fått ny markbeläggning med kullersten och grus.

Iordningställandet av torget följer ett förslag utarbetat av stadsarkitektkontoret. Det är inte färdigställt i den del som gränsar mot Vitemölla 6:1.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet är **välbevarad och homogen**. De smala fiskelängorna har branta sadeltak med skorsten i nocken och gavelspetsarna är klädda med skyddande panel.

Husen är byggda i tegel eller korsvirke och många av tegelhusen är vitputsade medan korsvirket ofta skyddats med träpanel.

Denna **variation av material, liksom av färger och detaljer**, ger karaktär åt läget.

Hjälmaröd 11:12 som ligger utmed Lejegatan är exempel på ett välbevarat tegelhus med vitkalkade fasader. På taket ligger röda eternitplattor och gesimsen vid takfoten är vackert profilerad. Gavelröstena är klädda med grå eternit och på ena gaveln finns en garndörr.

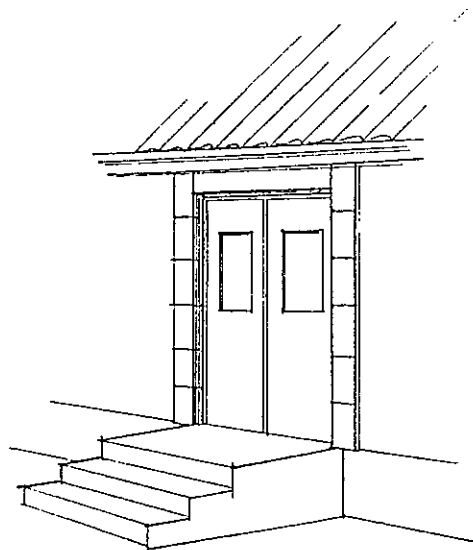
I den sydöstra delen av planområdet, utmed kusten, ligger tre andra vitputsade längor som är välbevarade och tillsammans bildar en fin helhet: Hjälmaröd 13:2, 15:2 och Hjälmaröd 11:15, 13:3 och Hjälmaröd 1:13, 1:14, 1:15.

De obrutna taken är klädda med olika material, det ena med rött tegel, det andra med tjärpapp och det tredje med svart korrugerad plåt (som med väder och vind slitits ned till en ljusgrå nyans på ett faktiskt vackert sätt).

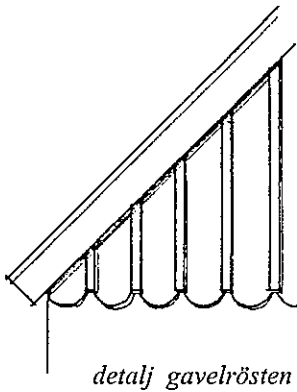
En av byggnaderna har rustikkedjor i hushörnen och runt dörren, en annan har släta markerade hörn.

Gavelspetsarna är klädda med sidiplattor respektive vit locklistpanel och trädgårdsfasaden på den nordvästra av byggnaderna skiljer sig från de övriga med det synliga rödmålade teglet.

Några av tegelhusen inom planområdet har synligt tegel, bland annat ett parhus från slutet av 1800-talet som ligger utmed Lejegatan,



rustikkedjor runt dörren



detalj gavelrösten

Hjälmaröd 6:9 och 6:10. Husets tegelväggar är murade med kryssförband och stenarna är rödkalkade med vita fogar. Den gemensamma entrédörren nås via en vacker flistrappa.

Hjälmaröd 71:1, som ligger utmed Lejegatan, är exempel på en välbevarad fiskelänga med träpanel. Locklistpanelen på fasaden är målad i en grågul färg och gavelröstena avslutas med en vackert sågtandad kant. Sockeln är av hallasten och taket är klätt med rött tegel.

Till huvudbyggnaderna hör ofta ett mindre fristående uthus, ofta med röd locklistpanel och papptak. Dessa nätta hus, som är en del av miljön i fiskeläget, är också intressanta att bevara.

Trädgårdar

Glesa spjälstaket eller låga stenväggar omger de små välskötta trädgårdarna i läget. Låga fruktträd och syrébuskar ser man ofta, liksom gammeldags perenner som stockros, bondpion och vallmo.

I några trädgårdar finns buxbom, formklippt eller i form av låga häckar.

Växtvalet och upplägget av de äldre trädgårdarna bör ge inspiration vid kompletterande nyanläggning. Plank och tegelmurar hör inte hemma i fiskeläget, inte heller betongplattor och barrväxter.

Ny bebyggelse

Planen som framför allt syftar till att bevara den befintliga bebyggelsen **medger inte att det byggs ytterligare bostadshus** i området. En ny byggnad kan med andra ord endast tillkomma som ersättning av en befintlig. Merparten av byggnaderna är skyddade med **q-bestämmelse**. För dessa gäller planbestämmelsen fl: *ny byggnad ska till karaktär och volym (dvs gavelbredd, byggnadshöjd och taklutning) överensstämma med den ersatta*. För övriga byggnader gäller följande planbestämmelser vid nybyggnad: gavelbredden får maximalt vara 7,5 m, byggnadshöjden maximalt 3,2 m och taklutningen ska vara 40-50°.

Sidobyggnaders totala byggnadsarea får maximalt uppgå till 40 m² (befintliga får dock stå kvar).

Sidobyggnader får inte sammanbyggas med huvudbyggnad och deras utformning är styrd av planen.

Tillbyggnad och ändring av befintlig bebyggelse

De flesta av byggnaderna är skyddade med **q-bestämmelse** som innebär att dess karaktär inte får förvanskas vid ombyggnad eller annan ändring.

Till synes små ingrepp kan förändra hela byggnaden och i en väl sammanhållen miljö som den i Vitemölla kan detta i sin tur få konsekvenser för hela gaturummet.

En utvändigt tilläggsisolering av ett hus innebär till exempel att det ursprungliga fasadmaterialet försvinner men också att husets fönster som traditionsenligt sitter i fasadens ytterliv hamnar i en mörk nisch. Skulle åtgärden vara nödvändig bör fönsterna flyttas ut och särskild omsorg läggas på fasadens anslutning till takfoten.

Vid renoveringar eller tillbyggnader ska **traditionella material och tekniker** användas - se beskrivningen av den befintliga bebyggelsen. Panelade hus bör t.ex. förbli panelade och putsade hus putsas.

Moderna fasadmateriäl som plåt, plast och mexisten ska undvikas liksom takmateriäl som betongpannor och plåt med tegelstruktur.

Äldre **fönster och dörrar** ska i möjligaste mån bevaras - virket till dessa har hög kvalitet och det räcker i många fall med en renovering. Nya fönster bör vara kopplade med smårutor i yttre bågarna och ha en stående rektangulär form.

Fönster med kupiga glas, perspektivfönster och fönsterluckor bör undvikas.

Många av ytterdörrarna är detaljrikt utformade och en ny dörr kan med fördel utföras som kopia av en gammal.

Både fönster och dörrar bör täckmålas.

Byggnadens **skorsten** bör också bevaras - utan denna ser huset stympat ut. En ny skorsten ska utformas på traditionellt vis och placeras i takets nock.

Byggrätten på den enskilda tomten är redovisad på plankartan. För att bevara gaturummet får förgårdsmarken mot Lejegatan inte bebyggas (prickad mark), medan övrig tomtmark får bebyggas med uthus och garage (korsprickad mark).

En del av husen har försetts med **små farstukvistar** vid entréerna. Den redovisade byggrätten medger att liknande farstukvistar kan uppföras. Åtgärden är en tillbyggnad som prövas i bygglov.

Med anledning av q-bestämmelsen bör även bygglovsberiad åtgärder enligt 8 káp §4 PBL, till utformning och i materiäl särskilt anpassas till bebyggelsens karaktär.

Fiskelängornas vindar har tidigare använts som förvaringsutrymme. Takytorna var obrutna eftersom gavelfönster räckte för att ge ljus åt vinden. Under senare årtionden när behovet av utrymme ökat inreds ofta vindarna och med detta har följt många bygglovsansökningar för takkupor och takfönster. I samband med inventering av fiskelägena 1980 tog kommunen fram **riktlinjer för takkupor/takfönster**. Riktlinjerna som antogs av Byggnadsnämnden 1985-01-14 §18, anger vilken utformning takkupor/takfönster ska ha och var de får uppföras - se bilaga 1.

I detaljplanen införs en bestämmelse att dessa riktlinjer ska följas.

Fastighetsbildning

I detaljplanen föreslås att **minsta tomtstorlek** är 1000 m² vid bildandet av ny fastighet. Detta medför att endast en fastighet inom planområdet kan delas, nämligen Hjälmaröd 12:4 i den östra delen, som bör delas längsgående med en huvudbyggnad på varje tomt (se illustrationslinje på plankartan).

Kristianstad 1996-08-21,
rev 1997-04-23



Åsa Samuelsson
Arkitekt SAR

Simrishamn 1996-08-21,
rev 1997-04-23

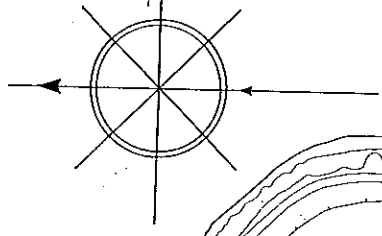


Bengt Celander
Stadsarkitekt

Anders Hellström
Distriktslantmätare

Sven Geiström
Ingenjör

Mätklass: III
Skala: 1:1000
Koordinatsystem: 5 gon W Skåne
Höjdsystem: Rikets
Beteckningsstandard: TFA 4.6 B:2
Fastighetsförteckningen hänför sig till 1978-09-



VITENOLLA
RIKTLINJER OCH ANVISNINGAR

TAKTYTOR SOM FÅR FÖRSES MED
NYA TAKKUPOR OCH TAKFÖNSTER
ENLIGT ANVISNINGAR

TAKTYTOR SOM EJ FÅR FÖRSES MED
NYA TAKKUPOR ELLER TAKFÖNSTER

BARIP-EDSTRÖM ARKITEKTION
April 1982 Rev. 1982-04-01

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100



200

210

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidsplan Detaljplanen handlägges enligt Plan- och bygglagens bestämmelser om normalt planförfarande.

Följande tidsplan gäller för planprocessen:

godkännande av planprogrammet

och beslut om tidigt samråd - april 1996

tidigt samråd - juni 1996

beslut om samråd - september 1996

samråd - oktober 1996

beslut om utställning - april 1997

utställning - juni 1997

beslut av byggnadsnämnden - september 1997

antagande av kommunfullmäktige - oktober 1997

laga kraft - november 1997

Genomförandetid Genomförandetiden slutar 5 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap Vägföreningen i Vitemölla är huvudman för allmän platsmark. Av handlingarna som upprättades i samband med att vägföreningen bildades 1970 framgår att bl.a. samtliga strädden är mark som ska skötas och underhållas av vägföreningen. Vägverket svarar dock för drift och underhåll av Lejegatan. Som huvudregeln anser Byggnadsnämnden att kommunen, i enlighet med PBL 6 kap § 26, ska vara huvudman och äga den allmänna platsmarken. Detta är också på sikt kommunens avsikt i Vitemölla, vilket framgår av kommunstyrelsens protokoll från 1985-04-10, §137. Vägföreningen har inte uttalat någon motvilja mot detta.

Planen föreslår att kommunen övertar huvudmannaskapet för den allmänna platsmarken.

Tekniska kontoret har gjort en konsekvensbeskrivning rörande kostnaderna för drift och underhåll inom planområdet. Enligt denna skulle ett kommunalt övertagande innebära tillkommande driftskostnader enligt nedan:

Parkområde:	5 000 kr/år
Gator och torg	
- barmarksunderhåll:	28 500 kr/år
- renhållning:	3 000 kr/år
- vinterväghållning	12 000 kr/år
Totalt:	48 500 kr/år

Fastighetsrättsliga frågor

Gatumarken och övrig allmän platsmark består av ett antal mindre fastigheter, varav de flesta är privatägda. Planen föreslår att kommunen initierar och bekostar en fastighetsreglering i syfte att sammanföra all allmän platsmark till en fastighet. Marken inom hamnområdet bör också regleras till en fastighet.

Följande fastigheter eller delar av fastigheter ska bilda den nya fastigheten som ska utgöra allmän platsmark (angivna från nordväst mot sydost):

Torup 8:29 (Norreamesträddet m.m.)
s:1 (Lejegatan, Synreamesträddet, Ola Lars strädde)
Hjälmaröd 64:1 (Sandells strädde)
Hjämaröd 5:13 (Nils Håkans strädde)
Hjämaröd 6:2 (Nils Håkans strädde, Skräddaresträddet)
s (Skräddaresträddet)
Hjälmaröd 4:41 (Sandells strädde)
Hjämaröd 4:97 (Sandells strädde)
Hjälmaröd 63:1 (Sandells strädde)
Hjälmaröd 3:6 (Synreamesträddet)
Hjämaröd 1:2 (Ola Tors strädde)
Hjälmaröd 1:5 (Ola Tors strädde)
Hjämaröd 62:1 (Ola Tors strädde)
Hjälmaröd 11:2 (Ola Tors strädde)
Hjälmaröd 3:4 (Ola Tors strädde)
Hjälmaröd 4:3 (Ola Tors strädde, Lejegatan)
Hjälmaröd 13:1 (Per Kals strädde)
Hjälmaröd 15:1 (Per Kals strädde)
Hjälmaröd 5:4 (Per Kals strädde)
Hjämaröd 9:30 (Lejegatan)
Hjämaröd 70:1 (Lejegatan)
Hjämaröd 12:3 (Sones gränd)

Följande fastigheter eller delar av fastigheter ska bilda den nya fastigheten som ska ingå i hamn- och vattenområdet (angivna från nordväst mot sydost):

Torup 8:31 (hamnområdet)
Hjälmaröd 5:4 (hamnområdet)
Hjälmaröd 5:7 (hamnområdet)
Hjämaröd 5:33 (hamnområdet)
Hjälmaröd 64:1 (hamnområdet)
Hjälmaröd 5:28 (hamnområdet)
Hjälmaröd 6:12 (hamnområdet)
s (hamnområdet)
Hjämaröd 3:24 (hamnområdet)
Hjälmaröd 1:16 (hamnområdet)
Hjälmaröd 1:17 (hamnområdet)

Fastighetsindelningen av den f.d.garnhänge-platsen i den sydöstra delen av hamnområdet är kulturhistoriskt intressant och bör ej ändras.

Inom planområdet finns också en del olämpliga tomtindelningar - en tomt kan t.ex. bestå av flera olika fastigheter där fastighetsgränser ibland går rakt genom byggnader.

Detaljplanen föreslår följande fastighetregleringar:

Hjälmaröd 1:12 och 11:12 bildar en fastighet.
Hjälmaröd 1:13, 1:14 och 1:15 bildar en fastighet.
Hjälmaröd 3:18, 3:19 och 4:62 bildar en fastighet.
Hjälmaröd 3:20 och 4:63 bildar en fastighet.
Hjälmaröd 3:21, 3:22 och 3:23 bildar en fastighet.
Hjälmaröd 4:61, 5:14 och 8:3 bildar en fastighet.
Hjälmaröd 4:64, 5:16, 5:17 och 6:4 bildar en fastighet.
Hjälmaröd 5:18, 5:19 och 6:5 bildar en fastighet.
Hjälmaröd 5:22 och 6:8 bildar en fastighet.
Hjälmaröd 5:26 och 6:9 bildar en fastighet.
Hjälmaröd 5:27 och 6:10 bildar en fastighet.
Hjälmaröd 5:29, 12:9 och 15:3 bildar en fastighet.
Hjälmaröd 9:72, 12:8 och 58:1 bildar en fastighet.
Hjälmaröd 11:13 och 11:14 bildar en fastighet.
Hjälmaröd 11:15 och 13:3 bildar en fastighet.
Hjälmaröd 13:2 och 15:2 bildar en fastighet.
Hjälmaröd 71:1 och del av 64:1 bildar en fastighet.

Fastighetsregleringen kommer att genomföras vid eventuella bygglovsansökningar på respektive fastigheter.

Fastigheten Vitemölla 6:1 bör regleras och utökas i sydost med den del av Torup 8:29 som ligger innanför trädgårdens staket.
Kostnaden för fastighetsförrättningen belastar Vitemölla 6:1.

Planavgift

Planavgift kommer ej att tas ut.

Kristianstad 1996-08-21,
rev 1997-04-23



Åsa Samuelsson
Arkitekt SAR

Simrishamn 1996-08-21
rev 1997-04-23



Bengt Celander
Stadsarkitekt