

**Detaljplan för del av Vitemölla, Simrishamns kommun, Skåne län  
Den nordvästra delen av fiskeläget, Hjärmaröd 9:10 mfl**

**ANTAGANDEHANDLING**

P4

## Detaljplan för Hjälmaröd 9:10 m.fl. i Vitemölla, Simrishamns kommun, Skåne län

---

### PLANBESKRIVNING

<b>Handlingar</b>	Plankarta i skala 1:1000, daterad 1998-06-09, rev 1998-11-10 Planbeskrivning, daterad 1998-06-09, rev 1999-04-29 Genomförandebeskrivning, daterad 1998-06-09, rev 1999-04-29 Fastighetsförteckning, daterad 1997-03-04, rev 1998-06-10, 99-01-21, 99-06-24 Samrådsredogörelse-planprogram, daterad 1997-08-04 Samrådsredogörelse, daterad 1998-09-22, rev 1998-11-10 Utlåtande, daterat 1999-04-29, tillägg till utlåtande 99-08-12 Bilaga 1: Riktlinjer för takkupor/takfönster, antagna av BN 850114 §18
<b>Planens syfte</b>	Detaljplanen syftar till att reglera befintlig bebyggelse ur bevarandeperspektiv och utreda huruvida kompletterande bebyggelse är lämplig. Den syftar också till att reglera markanvändningen i hamnområdet och klargöra ansvarsförhållandet för skötseln av allmän platsmark.
<b>Kommunala beslut</b>	Byggnadsnämnden beslöt 1997-08-29 §221 att uppdra åt Stadsarkitektkontoret att upprätta formellt förslag till detaljplan för området.
<b>Översiktsplan</b>	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 friluftsliv, 2 kap 6 § naturresurslagen. Området omfattas även av hushållningsbestämmelserna i 3 kap naturresurslagen.
<b>Gällande detaljplan</b>	Inom planområdet saknas i dag detaljplan.
<b>Plandata</b>	Planområdet ligger i den norra delen av Vitemölla. Planprogram för Torup 8:1 har varit utställt för samråd. I det fortsatta planarbetet har det visat sig lämpligt att dela planområdet i två delar: detaljplan för Torup 8:3 respektive detaljplan för Hjälmaröd 9:10. Planområdet för aktuell detaljplan begränsas av Lejegatan i nordväst, Marknadsvägen i sydväst, Källebacken i sydost och Hojan/Ola Holma Backen i nordost.
<b>Geologi</b>	Geoteknisk undersökning samt radonmätning ska genomföras vid eventuell ny bostadsbebyggelse.
<b>Teknisk försörjning</b>	Samtliga fastigheter inom planområdet skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Dagvatten skall infiltreras inom respektive fastighet.
<b>El</b>	Österlens kraft svarar för elförsörjningen.
<b>Arkeologi</b>	Fornlämningar kan förekomma inom planområdet.
<b>Trafik</b>	Genomfartsvägen i Vitemölla - Möllebacken, Lejegatan - är den allmänna vägen nr 1602. Trafiken uppgår enligt trafikräkning från 1992 till ca 500 fordon i snitt per dygn. I ett program från tekniska kontoret föreslås en

hastighetssänkning till 30 km/tim i hela Vitemölla (i dag 50 km/tim). I planen föreslås att trafikskyltningen ska vara sparsam och att eventuell belysning av gator och strådden ska vara anpassad till miljön.

## Parkering

I planprogrammet för den sydöstra delen av Vitemölla föreslås att en ny allmän parkering anläggs vid gamla campingplatsen mitt emot badhotellet. Frågan om tillgängligheten till naturreservatet norr om planområdet har under planarbetet väckts. Kommunen har för avsikt att ta initiativ till diskussion med berörda parter för att konstatera om det finns förutsättningar att nå den södra delen av naturreservatet på annat sätt än i dag.

## Natur

### *Barnakullen*

Kullen på fastigheten Hjälmaröd 9:52 är obebyggd och användes tidigare som lekplats och skolgård för småskolan. I planen föreslås att marken är en utkiksplats tillgänglig för allmänheten. Platsen naturliga karaktär ska behållas, kullen ska vara gräsbevuxen med buskar och träd längs kanten. För att skydda och utveckla florans sammansättning bör den slåttas i juli månad efter blomning.

### *Killan*

Vid Källebackens fot, på fastigheten Hjälmaröd 10:10, ligger den överbyggda *killan*. Här sköljde man tvätt och skurade mattor, källvattnet gick dessutom utmärkt att dricka. Den naturliga källan försvann tyvärr i samband med schaktningen för de kommunala VA-ledningarna på 60-talet. Vattenådern, som då sökte sig under källan, rinner nu genom rör ut vid norra armen i hamnen. Ett vattenmagasin ersatte dock källan och fram tills för nyligen har det runnit vatten i killans kran. Kommunen äger fastigheten som i planen föreslås vara allmän platsmark. Byggnaden ska finnas kvar och möjligheten att leda fram vatten från den ursprungliga ådern bör utredas. Det vore också lämpligt att sätta upp en informationstavla.

### *Mölleån*

Planområdet gränsar till Mölleåns dalgång. Allmänhetens tillgänglighet till kommunens åar och ådalar ska utredas generellt i samband med vattenfrågorna i det pågående översiktplanarbetet. För att inte föregripa detta arbete bör endast en mindre del av fastigheten Hjälmaröd 9:52 ingå i detaljplanen (se också *Ny bebyggelse*).

## Befintlig bebyggelse

1980 gjordes en byggnadsinventering i Vitemölla och på en tillhörande karta markerades byggnader med stort bevarandevärde. Några byggnader har genomgått stora förändringar men inventeringen är i stort sätt aktuell och har legat till grund för planarbetet.

Bebyggelsen i Vitemölla har varierande ålder och karaktär. Nedan följer en kort historisk beskrivning med exempel på olika karaktäristiska byggnader i, samt angränsande till, planområdet.

Den första bebyggelsen i Vitemölla växte fram runt vattenmöllan vid Mölleåns mynning, troligtvis någon gång på 1600-talet.

Fiskeläget har efterhand byggts ut längs havet, sydost om Mölleån.

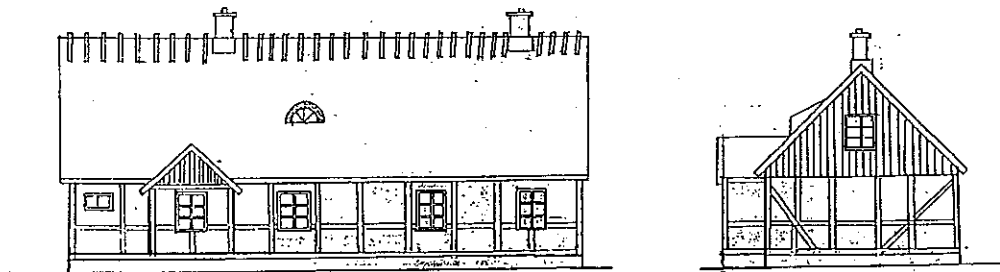
De tidiga byggnaderna i fiskeläget var **traditionella skånska bostadslängor** med branta sadeltak. Dessa återfinns framför allt i kvarteren närmast havet. Husen är byggda i korsvirke, lersten eller tegel och taken var tidigare ofta halmtäckta. Fasaderna är vanligen putsade eller klädda med träpanel i form av locklist och vanliga takmaterial är tegel, plåt eller eternit.

### traditionella skånska bostadslängor, forts.

Gavelspetsarna på husen är klädda med skyddande träpanel eller eternit, några har kvar garndörrar. Till huvudbyggnaderna hör ofta ett mindre fristående uthus, ofta med röd locklistpanel och papptak.

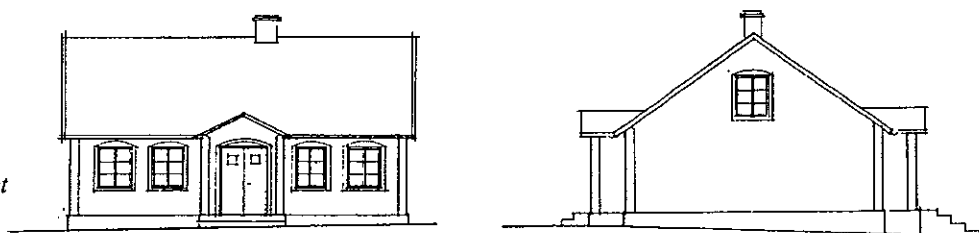
Inom planområdet är Hjälmaröd 9:10, 9:15 och 10:5 exempel på "fiskarelängor". Längs Lejegatan och Garnhängevägen finns flera andra, t.ex. Torup 8:14.

*"fiskarelänga",  
från mitten av 1800-talet  
Torup 8:14*



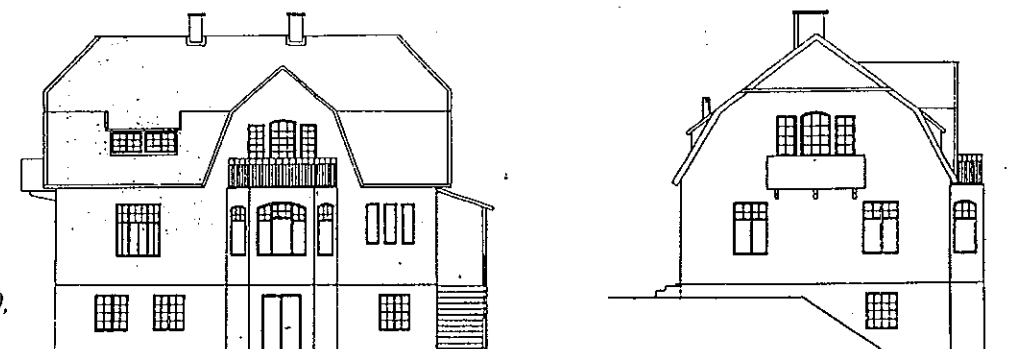
Längs Lejegatan och en bit upp i sluttningen finns exempel på **skepparehus**. Dessa putsade tegelhus är från tiden runt sekelskiftet. De är ofta bredare och kortare än de traditionella bostadslängorna och de har en flackare takvinkel. Gavelspetsarna är inte inklädda och hörnkedjor är vanliga, liksom profilerade omfattningar runt fönster och dörrar. Inom planområdet är Hjälmaröd 9:18 och 9:19 exempel på skepparehus och strax angränsande till planområdet, längs Hojan, finns exempel på fler: Hjälmaröd 9:7 och 9:8.

*skepparehus från sekelskiftet  
Hjälmaröd 9:8*



**Villorna** som ligger längre upp i sluttningen är byggda på 1900-talet med varierad ålder och byggnadstil. Ovanför Hojan finns två stora, väl synliga villor. Den välbevarade tegelvillan på fastigheten Hjälmaröd 9:130 är från omkring 1910, byggd i sekelskiftsarkitektur med drag av jugend. Den andra villan, på Hjälmaröd 9:49, som är från 1920-talet, är putsad och byggd med enklare formspråk. Omgivande villor är betydligt lägre. Några är byggda runt sekelskiftet men det finns också exempel på moderna villor från de senaste årtiondena. Även i kvarteren närmare havet finns moderna villor insprängda i den äldre bebyggelsen.

*tegelvilla från omkring 1910,  
Hjälmaröd 9:130*



## Trädgårdar

Trädgårdarna i de äldre delarna av Vitemölla är små och omges ofta av glesa spjälstaket eller låga stenmurar. Plank och tegelmurar hör inte hemma här, inte heller betongplattor och barrväxter.

Längre upp i sluttningen, dvs inom större delen av planområdet, är tomterna större och har en annan karaktär. Trädgårdarna är kuperade med stora gräsytor och uppvuxna träd. För att bevara trädgårdarnas naturlika karaktär bör t.ex. stora hårdgjorda ytor undvikas.

På tomterna längs backkrönet, Hjälmaröd 9:49 och 9:130 mfl, är träd planterade som vuxit sig stora, bl.a. tall och björk. Förutom ett biologiskt värde har de också ett rumsligt värde (de är väl synliga på håll) och eventuell gallring ska därför ske med försiktighet. Det vore önskvärt att gran ersätts med arter som är mera typiska för området, t.ex. tall och ek.

## Ny bebyggelse

Planförslaget medger nybyggnation av bostad på fastigheten Hjälmaröd 9:40. Ny byggnad ska anpassas till bebyggelsemiljön vad avser material mm, se särskild planbestämmelse **f4** på plankartan. Tidigare bygglovsansökan om uppförande av fritidshus återkallades september 1998. I övrigt medges inte att det byggs ytterligare bostadshus i området. På den obebyggda fastigheten Hjälmaröd 9:52 som gränsar till Mölleån finns en ansökan om nybyggnad av garage. Planförslaget medger nybyggnad av garage inom detta område, på en plåt ca 1,5 m lägre än Lejegatan.

Bebyggelsen i Vitemölla är som helhet kulturhistoriskt intressant att bevara (se också *Översiktplan*, sid 1). För större delen av planområdet gäller skyddsbestämmelsen **q1**, *värdefull miljö som avses i 3 kap 12 § PBL*. Området är markerat på plankartan.

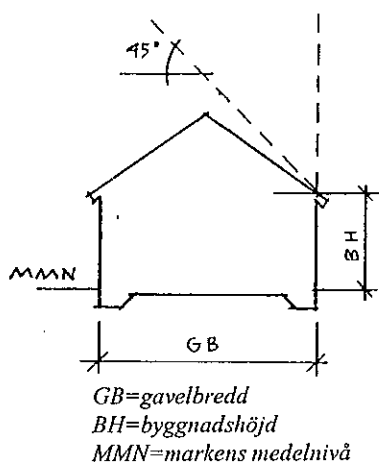
Byggnader med särskilt stort bevarandevärde är i planförslaget skyddade med **q2**, *värdefull byggnad som avses i 3 kap 12 § PBL*, *byggnadens karaktär får inte förvanskas vid ombyggnad eller annan ändring*. Detta gäller Hjälmaröd 9:49 och 9:130, se beskrivning av den befintliga bebyggelsen.

De övriga planbestämmelserna styr byggnadernas volym: dvs deras byggnadshöjd, taklutning och i de flesta fall också deras gavelbredd. Planbestämmelserna varierar något mellan byggnaderna inom planområdet, bl.a. med anledning av deras läge, tomtens storlek och den sluttande terrängen.

Byggnadshöjden räknas från markens medelnivå där huset är placerat. För byggnader på sluttande tomter tillåts därför en högre byggnadshöjd, t.ex. längs Möllebacken och på backkrönet ovanför Hojan.

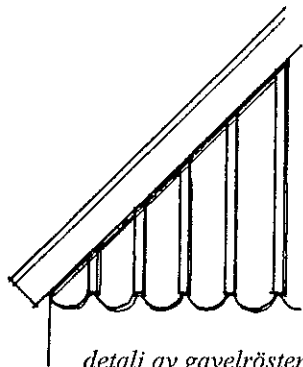
Byggrätten på den enskilda tomten styrs av utnyttjningsgraden, **e1** resp. **e2**, samt av begränsningen av markens bebyggande.

För att bevara gaturummen och för att erhålla god sikt får förgårdsmark mot gata normalt inte bebyggas (prickad mark).

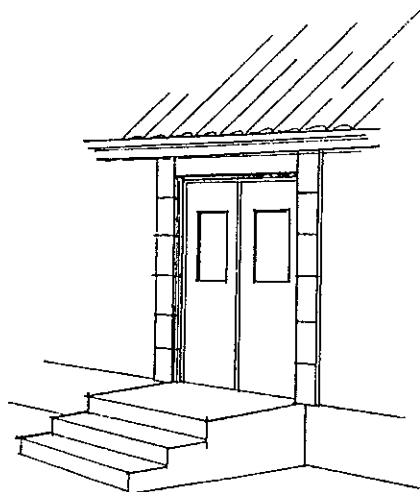


## Tillbyggnad och ändring av befintlig bebyggelse

*Exempel på  
karaktäristiska detaljer  
som bör bevaras:*



*detalj av gavelrösten,  
locklistpanel  
("fiskarelänga")*



*rustikkedjor runt dörren  
(skepparehus)*

Till synes små ingrepp kan förändra en hel byggnad och kan i sin tur få konsekvenser för hela gaturummet.

En utvärdig tilläggsisolering av ett äldre 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 enligt planbestämmelsen **f3** traditionella material och tekniker användas - se beskrivningen av den befintliga bebyggelsen. Panelade hus bör t.ex. förbli panelade och putsade hus putsas. För huset tidstypiska detaljer bör bevaras.

Moderna fasadmaterial som plåt, plast och mexisten bör undvikas liksom takmaterial som betongpannor och plåt med tegelstruktur.

**Takfotens** anslutning till fasaden är avgörande för vilket uttryck byggnaden får. Stora takutsprång och inbyggda takfotslådor är främmande i miljön och ska undvikas.

Äldre **fönster och dörrar** ska i möjligaste mån bevaras - virket till dessa har hög kvalitet och det räcker i många fall med en renovering. 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 taketsnock.

Planen medger inredning av vind utöver angivet våningsantal.

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 **f2** att dessa riktlinjer ska följas. Ett tillägg till bestämmelsen införs: fastigheterna Hjälmaröd 9:17, 9:18, 9:19 får ej förses med takkupor åt gata.

## Fastighetsbildning

Det får inte bildas några nya fastigheter i området.

I samband med att bygglov prövas på fastigheten Hjälmaröd 9:52 ska en fastighetsplan upprättas. Fastigheten Hjälmaröd 9:11, där huvudbyggnaden är uppförd, ska utökas med den berörda delen av Hjälmaröd 9:52.

Malmö 1998-06-09, rev 1999-04-29

Åsa Samuelsson  
Arkitekt SAR

Simrishamn 1998-06-09, rev 1999-04-29

Bengt Celander  
Stadsarkitekt

# Bilaga 1.

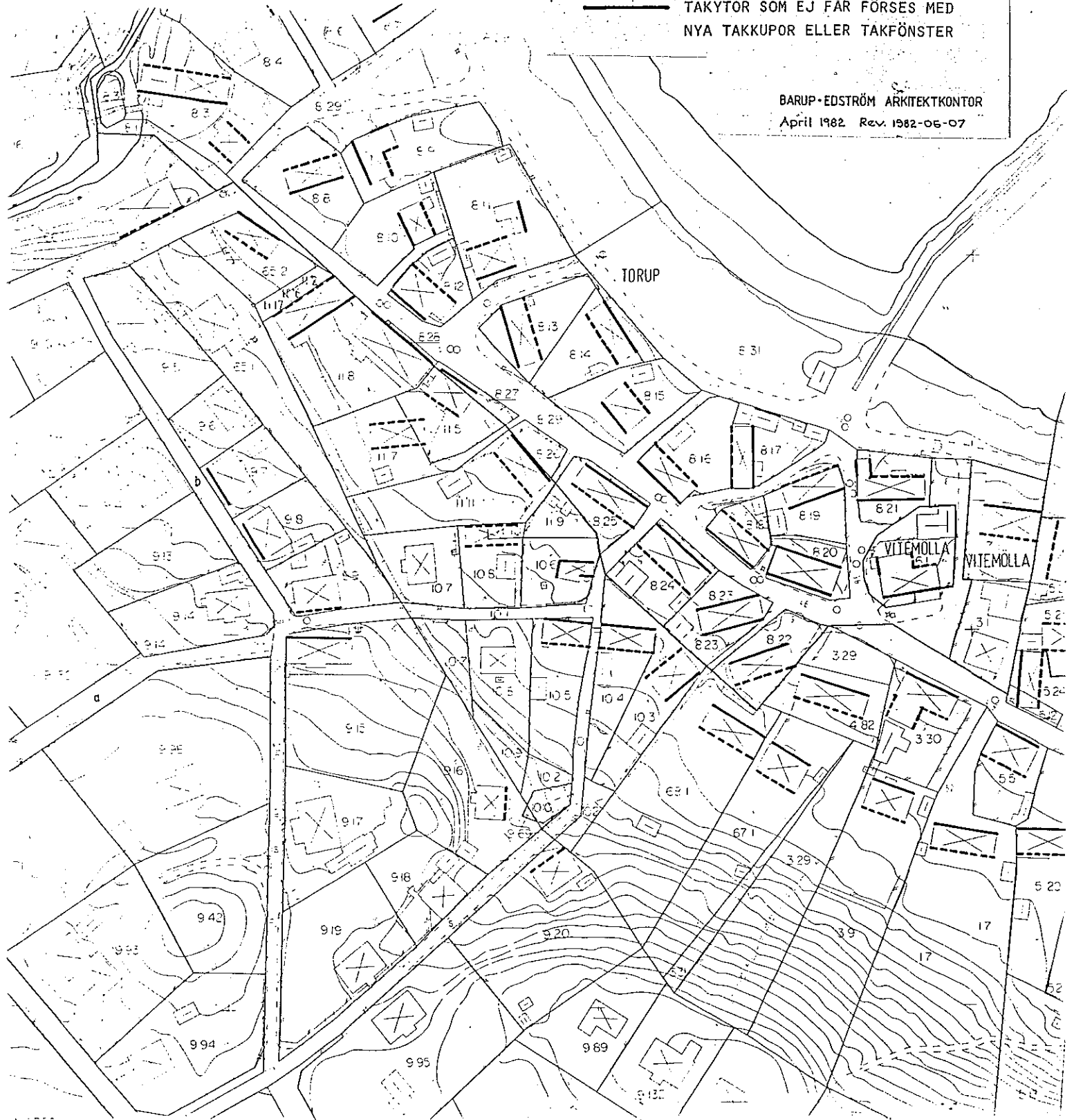
## VITEMÖLLA

### RIKTLINJER OCH ANVISNINGAR

----- TAKYTOR SOM FÅR FÖRSES MED  
NYA TAKKUPOR OCH TAKFÖNSTER  
ENLIGT ANVISNINGAR

———— TAKYTOR SOM EJ FÅR FÖRSES MED  
NYA TAKKUPOR ELLER TAKFÖNSTER

BARUP-EDSTRÖM ARKITEKTKONTOR  
April 1982. Rev. 1982-06-07



## 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 - januari 1997

**tidigt samråd - april 1997**

beslut om samråd - juni 1998

**samråd - juli, augusti 1998**

beslut om utställning - november 1998

**utställning - februari 1999**

beslut av byggnadsnämnden - maj 1999

antagande av kommunfullmäktige - juni 1999

laga kraft - augusti 1999

**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 Möllebacken-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.

Kalkylerade driftskostnader enligt Tekniska kontoret:

Parkområde:	1 000 kr/år
Naturmark:	3 500 kr/år
Gator/GC-väg	
- barmark	28 500 kr/år
- renhållning	2 000 kr/år
- vinterväghållning	8 500 kr/år

Totalt: 43 500 kr/år

**Fastighetsrättsliga frågor** I samband med att bygglov för garage prövas på fastigheten Hjälmaröd 9:52 ska en fastighetsplan upprättas. Fastigheten Hjälmaröd 9:11, där huvudbyggnaden är uppförd, ska utökas med den berörda



delen av Hjälmäröd 9:52. Vid nyttjande av tillfart över parkmark  
(del av Hjälmäröd 10:2) ska detta regleras med servitut.

**Planavgift**

Planavgift kommer ej att tas ut.

Malmö 1998-06-09, rev 1999-04-29



Åsa Samuelsson  
Arkitekt SAR

Simrishamn 1998-06-09, rev 1999-04-29



Bengt Celandér  
Stadsarkitekt