

**Detaljplan för del av Vitemölla, Simrishamns kommun, Skåne län
Den nordöstra delen av fiskeläget, Torup 8:3 mfl**

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Torup 8:3 m.fl. i Vitemölla, Simrishamns kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

Handlingar	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 1999-01-21 Samrådsredogörelse-planprogram, daterad 1997-08-04 Samrådsredogörelse, daterad 1998-09-29, rev 1998-11-09 Utlåtande, daterat 1999-04-29 Bilaga 1: Riktlinjer för takkupor/takfönster, antagna av BN 850114 §18
Planens syfte	Detaljplanen syftar till att reglera befintlig bebyggelse ur bevarandepunkt och utreda huruvida kompletterande bebyggelse är lämplig. Den syftar också till att reglera markanvändningen i hamnområdet och klargöra ansvarsförhållandet för skötseln av allmän platsmark.
Kommunala beslut	Byggnadsnämnden beslöt 1997-08-29 §221 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 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 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 Mölleån i nordväst, Hojan i sydväst, Ola Holma backen/Norrarmesträddet i sydost och strandlinjen i nordost.
Geologi	Geoteknisk undersökning samt radonmätning ska genomföras vid eventuell ny bostadsbebyggelse.
Teknisk försörjning	Samtliga fastigheter inom planområdet skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Dagvatten skall infiltreras inom respektive fastighet.
El	Österlens kraft svarar för elförsörjningen.
Arkeologi	Fornlämningar kan förekomma inom planområdet.
Trafik	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 aktuellt program från tekniska kontoret föreslås hastighetssänkning till 30 km/tim i hela Vitemölla (idag 50 km/tim). Mellan Lejegatan och Garnhängevägen går smala strådden varav Per Mårtens strädde och del av Kattsträddet är gräsbevuxna. I planen föreslås att inga ytterliggare strådden får asfalteras, att trafikskyltningen ska vara sparsam och att eventuell belysning av gator och strådden ska vara anpassad till miljön.

Parkering

För att avlasta genomfartstrafiken i stråddena bör en ny allmän parkering anläggas vid gamla campingplatsen, mitt emot badhotellet i den sydöstra delen av Vitemölla. Del av den grusbelagda marken föreslås bli en permanent, naturlig parkering. I planprogrammet för denna del av Vitemölla föreslås den aktuella ytan få användningen allmän parkering. Trafiken hänvisas hit med en skylt i kurvan Möllebacken/Lejegatan.

Naturresevatets parkering norr om Mölleån bör även fortsättningsvis få nyttjas av allmänheten. Trafiken till denna bör fördelas på fiskelägets strådden, i den känsliga miljön är det inte lämpligt med nya förbudsskyltar för genomfartstrafik.

Beträffande parkeringen längs Garnhängevägen, se *Hamnområde*.

Frågan om tillgängligheten till naturresevatet 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 naturresevatet på annat sätt än i dag.

Hamnområde

Hamnområdet är beläget nordost om Garnhängevägen. Marken är gräsbevuxen och användes tidigare, som vägens namn berättar, för att hänga garn. Garnhängena är en del av fiskelägets historia och bör vara kvar, liksom hommebåten som är placerad på hamnplan.

Marken mellan garnhängena (markerad på plankartan) får användas för båtupplag och bilparkering. För att hindra parkering bland garnhängena kan marken avgränsas med låga, enkla träpollare alternativt med fler återuppsatta garnhängen.

Miljö- och hälsoskyddskontoret pekar i en utredning på miljöproblem knutna till fisket. Färgning av nät bör t.ex. ske på särskild anläggning. I det aktuella hamnområdet är det dock inte lämpligt med en sådan hårdgjord yta.

I den sydöstra delen av hamnområdet ligger en mindre träbyggnad som fram till för ungefär 15 år sedan inrymde samhällets postkontor. Byggnaden tillhör fiskareföreningen och nyttjas bl.a. för möten och utställningar. Enligt planförslaget får byggnaden nyttjas för hamnverksamhet. Detta begrepp innefattar samlingslokal, försäljning av fisk/glass, verkstad för båtreparationer m.m. Planen föreslår vidare att inga nya byggnader eller bodar får uppföras i hamnområdet.

Natur

Strandområdet ska behålla sin enkla och öppna karaktär. Buskarna i den norra delen av planområdet bör därför röjas och pilträden på samma ställe bör hamlas av säkerhetsskäl.

Planområdet gränsar till Mölleån och den södra delen av ådalen utgörs med undantag av markremsan närmast Garnhängevägen av privatägd tomtmark. Allmänhetens tillgänglighet till kommunens åar och ådalar ska utredas generellt i samband med vattenfrågorna i det pågående översiktpplanarbetet.

Parkområde

Den öppna platsen där Möllebacken möter hamnplanen, användes tidigare av bönderna för upplag av tång. Platsen är gräsbevuxen med garnhänge och en vindpinad pil. Planen föreslår att garnhängena ska vara kvar och att marken ska vara gräsbevuxen utan ytterliggare plantering. Inom planområdet finns ytterliggare två mindre markremsor som ska förbli gräsbevuxna (längs Garnhängevägen och Möllebacken). Ytorna bör slåtras i juli månad.

Befintlig bebyggelse

1980 gjordes en byggnadsinventering i Vitemölla och på 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.

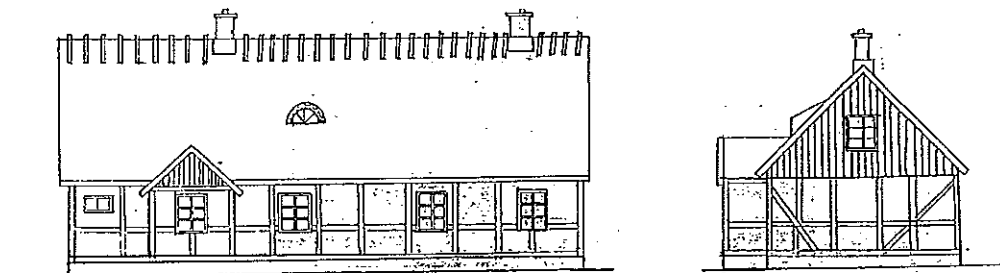
Den nuvarande vattenmöllan, som består av en kvarndel och en bostadsdel, är åtminstone i vissa delar från mitten av 1700-talet. Möllan nyttjades som kraftverk till omkring 1960, då driften lades ner. Vattenhjulet som drivit möllan fram till andra världskriget, hade under de sista årtionden ersatts av en turbin. Vattenmöllan, som förmodligen är den äldsta byggnaden i Vitemölla, renoverades varsamt på 70-talet. Kvarndelen är klädd med röd locklistpanel och bostads-längan är byggd i korsvirke. Taket på den senare är täckt med vass med en holmeja över entrén. Byggnaden har ett stort kulturhistoriskt värde och skyddas i planförslaget med bestämmelsen **q3**, byggnaden får inte rivas.



Mølleån med vattenmøllan

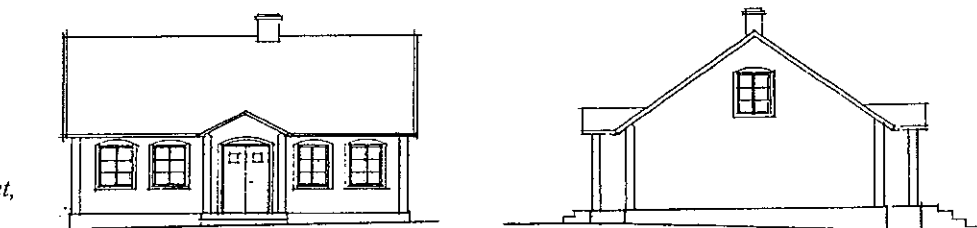
Fiskeläget har efterhand byggts ut längs havet, sydost om Mölleån. De tidiga byggnaderna i fiskeläget var **traditionella skånska bostadslängor** med branta sadeltak. Dessa återfinns framför allt i kvarteren närmast havet. Husen är byggda i korsvirke, lersten eller tegel och taken var tidigare ofta halmtäckta. Fasaderna är vanligen putsade eller klädda med träpanel i form av locklist och vanliga takmaterial är tegel, plåt eller eternit. 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 finns flera exempel på dessa "fiskarelängor", Torup 8:13, 8:14, 8:20 och 8:26 är några.

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



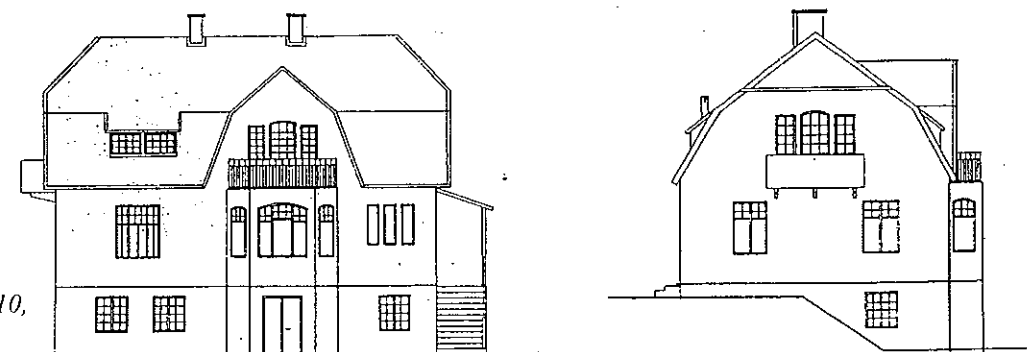
Längs Lejegatan och en bit upp i sluttningen finns exempel på **skepparehus**. Dessa putsade tegelhus är från tiden runt sekelskiftet. De är ofta bredare och kortare än de traditionella bostadslängorna och de har en flackare takvinkel. Gavelspetsarna är inte inklädda och hörnkedjor är vanliga, liksom profilerade omfattningar runt fönster och dörrar. Hjälmaröd 9:7, 9:8 och 11:5 är exempel på skepparehus.

*skepparehus från sekelskiftet,
Hjälmaröd 9:8*



Villorna som ligger längre upp i sluttningen, har varierad ålder och byggnadstil. Några är från början av 1900-talet men det finns också exempel på moderna villor från de senaste årtiondena. Ovanför Hojan, strax utanför planområdet, finns två stora, väl synliga villor från 1910- respektive 1920-talet: Hjälmaröd 9:130 och 9:49. Inom planområdet finns moderna villor insprängda i den äldre bebyggelsen.

*tegelvilla från omkring 1910,
Hjälmaröd 9:130*



Trädgårdar

Trädgårdarna i kvarteren närmast havet är små och omges vanligen av glesa spjälstaket eller låga stenmurar. Låga fruktträd och syrénboskar 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 här, inte heller betongplattor och barrväxter. Med planbestämmelsen **n5** medges plank/mur till en höjd av högst 1,2 m.

Ny bebyggelse

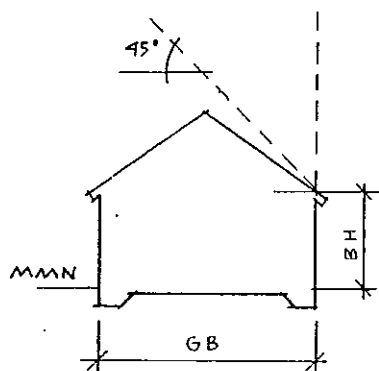
Planen medger inte att det byggs ytterliggare bostadshus i området. En ny byggnad kan med andra ord endast tillkomma som ersättning av en befintlig.

Bebyggelsen i Vitemölla är som helhet kulturhistoriskt intressant att bevara (se också *Översiktplan*, sid 1). För hela planområdet gäller **q1**, *värdefull miljö som avses i 3 kap 12 § PBL*.

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.

I händelse av att en sådan byggnad måste ersättas (vid t.ex. brand) gäller planbestämmelsen **f1**: *ny byggnad ska till karaktär och volym (dvs gavelbredd, byggnadshöjd och taklutning) överensstämma med den ersatta*. Den befintliga inventeringen föreslås kompletteras med aktuella foto.

För övriga byggnader gäller följande planbestämmelser: *gavelbredden får maximalt vara 7,5 m, byggnadshöjden maximalt 3,2 m och taklutningen ska vara 40-50°*.



GB=gavelbredd
BH=byggnadshöjd
MMN=markens medelnivå

Byggrätten på den enskilda tomten styrs av utnyttjandegraden **e1** och av begränsningen av markens bebyggande, se plankarta.

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

Tillbyggnad och ändring av befintlig bebyggelse

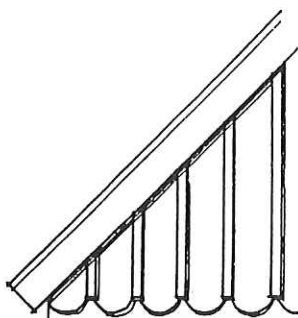
Till synes små ingrepp kan förändra en hel byggnad och kan i sin tur få konsekvenser för hela gaturummet.

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.

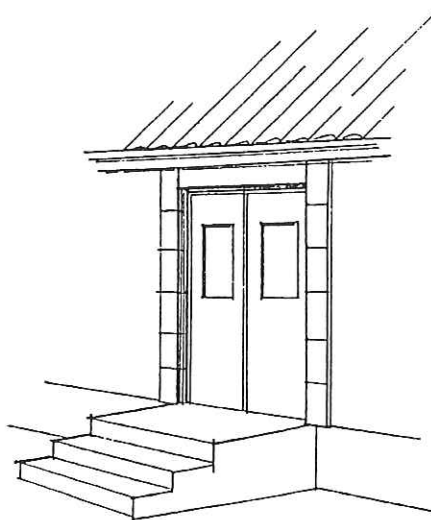
Vid renoveringar eller tillbyggnader ska enligt planbestämmelsen **f3** traditionella material och tekniker användas - se beskrivningen av den befintliga bebyggelsen. Panelade hus bör t.ex. förbli panelade och putsade hus putsas. För huset tidstypiska detaljer bör bevaras, se exempel nästa sida.

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

Exempel på
tidstypiska detaljer
som bör bevaras:



detalj av gavelrösten,
locklistpanel
("fiskarelänga")



rustikkedjor runt dörr
(skepparehus)

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 takets nock.

För byggnaderna som är skyddade med q2 bör även **bygglovsbefriade åtgärder** enligt 8 kap §4 PBL, till utformning och i material särskilt anpassas till byggnadens karaktär.

Planen medger inredning av vind utöver angivet våningsantal. De äldre husens vindar användes tidigare 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 bestämmelsen **f2** att dessa riktlinjer ska följas.

Fastighetsbildning

Det får inte bildas några nya fastigheter i området.

Malmö 1998-06-09, rev 1999-04-29

Åsa Samuelsson
Arkitekt SAR


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

Bengt Celander
Stadsarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

- Tidsplan** Detaljplanen handlägges enligt Plan- och bygglagens bestämmelser om normalt planförfarande.
Följande tidplan 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: | 2 500 kr/år |
| Naturmark: | 11 000 kr/år |
| Gator | |
| - barmark | 30 500 kr/år |
| - renhållning | 3 000 kr/år |
| - vinterväghållning | 14 000 kr/år |
| Totalt: | 61 000 kr/år |
- Planavgift** Planavgift kommer ej att tas ut.

Malmö 1998-06-09, rev 1999-04-29

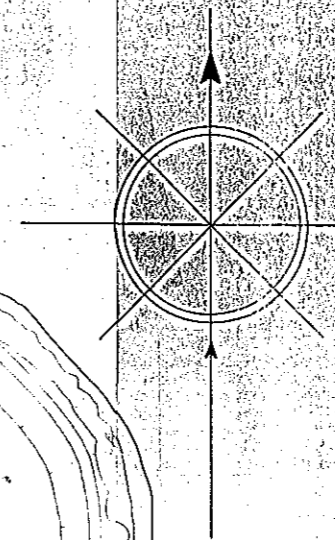

Åsa Samuelsson
Arkitekt SAR

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

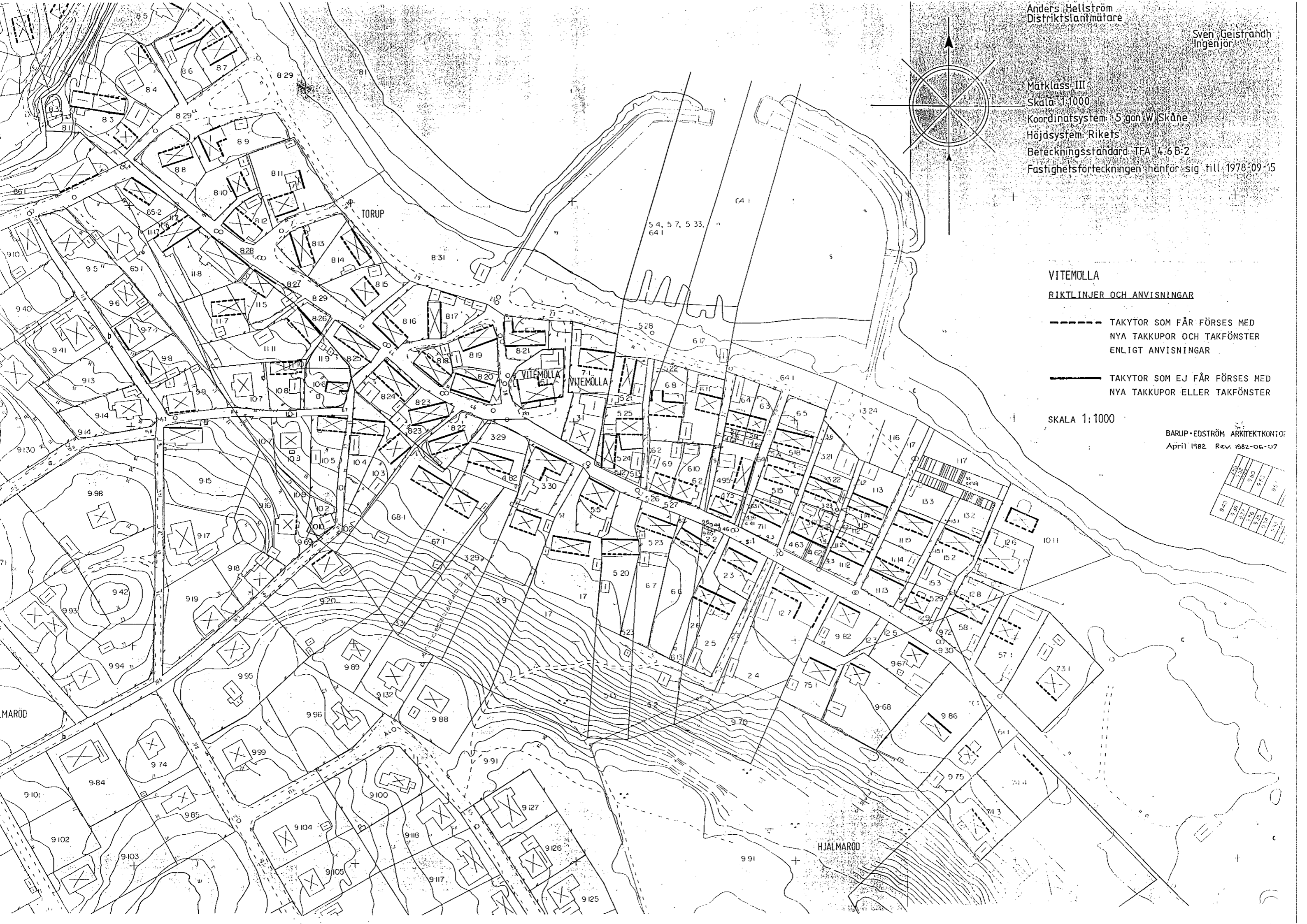

Bengt Celander
Stadsarkitekt

Anders Hellström
Distriktslantmätare



Sven Geistrandh
Ingenjör



Mätklass: III
Skala: 1:1000
Koordinatsystem: 5 gon W/Skåne
Höjdsystem: Rikets
Beteckningsstandard: TFA 4.6 B.2
Fastighetsförteckningen hänför sig till 1978-09-15



VITEMOLLA
RIKTLINJER OCH ANVISNINGAR

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

SKALA 1:1000

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

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