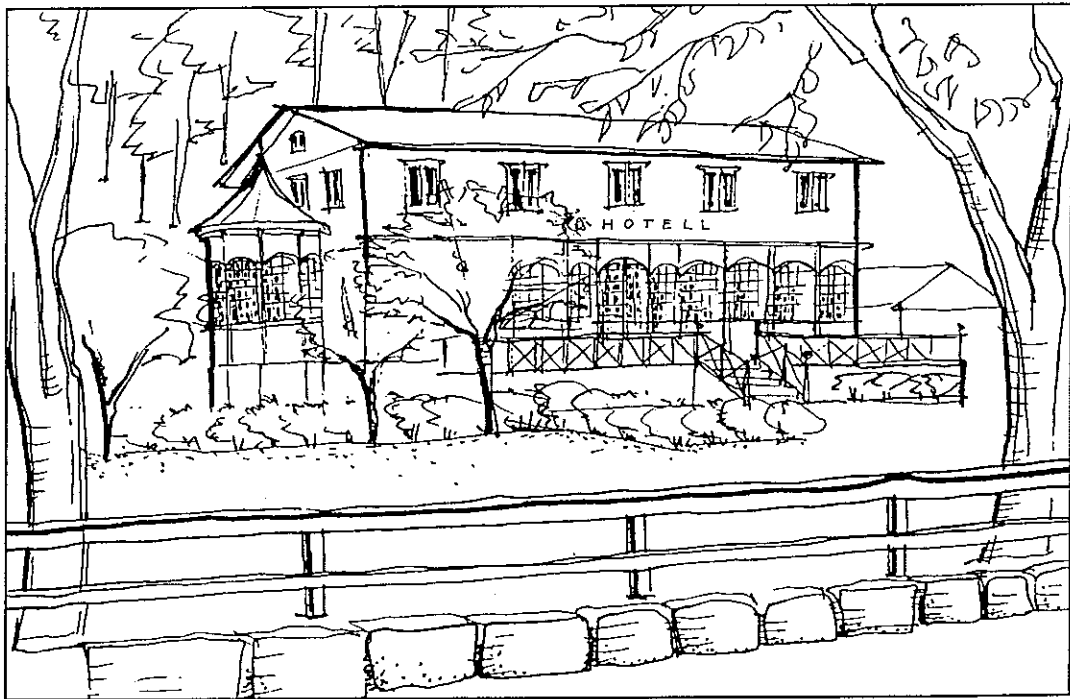


Detaljplan för

Hjälmaröd 74:2 m.fl. i Vitemölla

Simrishamns kommun, Skåne län



VITEMÖLLA BADHOTELL

antagandehandling

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

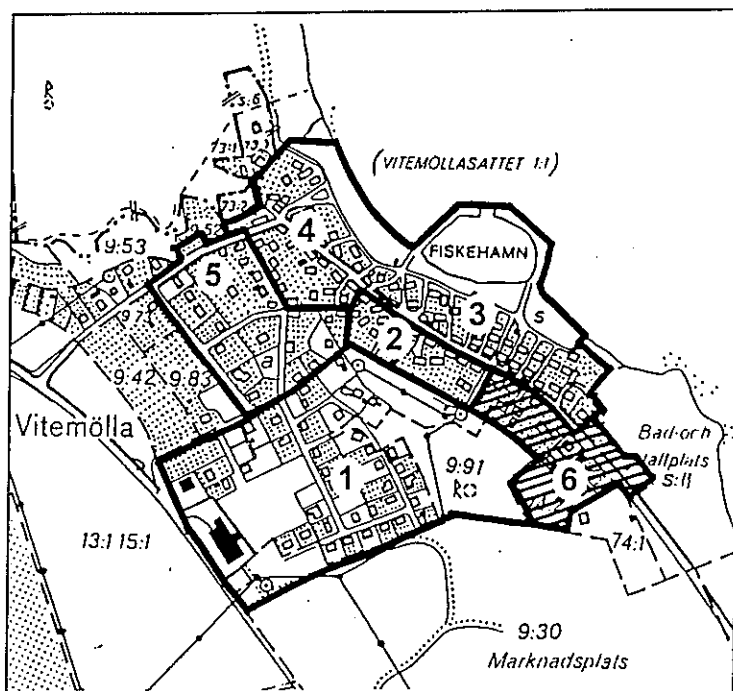
Plankarta i skala 1:1000, daterad 1999-12-07, rev 2000-09-26
Planbeskrivning, daterad 1999-12-07, rev 2000-09-26
Genomförandebeskrivning, daterad 1999-12-07, rev 2000-09-26
Fastighetsförteckning, daterad 1998-06-09, uppdaterad 2000-11-16
Samrådsredogörelse, daterad 2000-05-22
Utlåtande utställning 1, daterad 2000-09-26
Utlåtande utställning 2, daterat 2000-11-29
Bilaga 1: Riktlinjer för takkupor/takfönster, antagna av BN 850114 §18

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att införa byggnadsreglerande bestämmelser för att bevara miljön och de enskilda byggnaderna för framtiden, samt att klargöra ansvarsförhållandet för skötseln av allmän platsmark.

Plandata

Planområdet ligger i den sydöstra delen av Vitemölla och begränsas av Skolsträddet och Lejegatan, samt av Furet, marknadsplatsen och strandområdet.
Planområdets areal är ca 2 hektar och det består i huvudsak av privatägda fastigheter.
På översiktskartan nedan redovisas planområdet och övriga detaljplaner i Vitemölla.



1. Hjälmaröd 9:90 mfl, 1966
2. Hjälmaröd 7:1 mfl, 1995
3. Hjälmaröd 1:13 mfl, 1999
4. Torup 8:3 mfl, 1999
5. Hjälmaröd 9:90 mfl, 1999
6. Hjälmaröd 74:2 mfl, aktuell plan

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunala beslut

Översiktsplan

I Simrishamns kommuns översiktsplan beskrivs Vitemölla som område där detaljplan bör upprättas med hänsyn till bevarandebestämmelserna. Planområdet ingår i område som utgör riksintresse för bl.a. dess kulturvärden, enligt 3 kap 6 § Miljöbalken (2kap 6§ NRL). Området omfattas också av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap Miljöbalken (3kap NRL).

Detaljplan

Inom planområdet saknas detaljplan.

Planprogram

Planprogram, daterat 1998-06-22, har varit utställt för tidigt samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Planområdet gränsar i väster till Furet som ingår i detaljplan från 1966 och är allmän platsmark, natur. Området med naturmark utökas i den södra delen av planområdet. Föryngring av trädbeståndet på Furet bör ske i form av lövträd, såsom ek. Nyplantering av gran medges ej. En begränsad del av strandområdet norr om Lejegatan ingår också i planområdet som allmän platsmark, natur. Marken får användas till kioskverksamhet och parkering och den ska ha en naturlik karaktär, med hårdgöring endast i form av grus. Planområdet gränsar i söder till område som omfattas av förordnande om landskapsbildsskydd, 19 § NVL.

Geologi

Geoteknisk undersökning samt radonmätning ska genomföras vid eventuell ny bostadbebyggelse (får endast tillkomma som ersättning av befintlig).

Teknisk försörjning

Samtliga fastigheter inom planområdet skall ansluta till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Dagvatten skall infiltreras inom respektive fastighet.

El

Österlens el svarar för kraftförsörjningen.

Fornlämningar

Fornlämningar kan förekomma inom området. Skulle fornlämningar påträffas skall, enl 2 kap 10§ lagen om fornminnen, arbetet omedelbart avbrytas och länssyrelsen underrättas.

Trafik

Genomfartstrafiken genom Vitemölla är den allmänna vägen nr 1602. Trafiken uppgår enligt trafikräkning från 1992 till ca 500 fordon i snitt per dygn. I trafiksäkerhetsprogrammet ligger förslag på sänkning av hastigheten till 30 km/tim.

Parkering

En allmän parkeringsplats föreslås på den grusbelagda ytan i anslutning till kiosken vid fd campingplatsen. Ytan utökas med ca 10 platser.

Befintlig bebyggelse

Den första bebyggelsen i Vitemölla växte fram runt vattenmöllan vid Mölleåns mynning, troligtvis någon gång runt på 1600-talet. Fiskeläget har efterhand byggts ut längs havet, sydost om Mölleån. På en karta från 1865 finns ett sextiototal byggnader redovisade i kvarteren längs Lejegatan, varav en inom planområdet på fastigheten Hjälmaröd 12:7. Det är den f.d. skolbyggnaden som samma år uppfördes i fiskelägets utkant. I dag är byggnaden en privat bostad.

Bebyggelsen inom planområdet är, med undantag av badhotellet och kioskbyggnaden, bostäder. Byggnaderna närmast den f.d. skolbyggnaden är från tiden runt sekelskiftet, medan villorna i samhällets utkant är från de sista årtiondena.

Trädgårdar

Växtval och upplägg av de äldre trädgårdarna i Vitemölla bör ge inspiration vid komplettering och nyanläggning i den egna trädgården. Utmed Lejegatan medges plank/mur till en höjd av högst 1,2 m.

Ny bebyggelse

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

Tillbyggnad och ändring av befintlig bebyggelse

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

Volym

Bostadsbebyggelsen ska ha karaktär av skånska längor och eventuella vinkelbyggnader bör placeras mot gårdsida. På fasad mot gata kan verandor av lättare karaktär medges.

Gavelbredden får maximalt vara 7,5 m, byggnadshöjden maximalt 3,2 m och taklutningen 40-50 grader.

Material

Inom hela planområdet gäller **f1**; att traditionella material och tekniker ska användas på såväl huvudbyggnad som sidobyggnad. Moderna fasadmaterial som plåt, plast och mexisten ska undvikas, liksom takmaterial som betongpannor och plåt med tegelstruktur.

Byggnadsdetaljer

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. Nya fönster ska vara tvåluft, med fast mittpost. Fönster med kupiga glas, perspektivfönster och fönsterluckor bör undvikas. Både fönster och dörrar bör täckmålas.

Byggnadens **skorsten** är viktig att bevara, utan denna ser huset stympat ut. En ny skorsten ska utformas på traditionellt vis och placeras i taketsnock. Se exempel på bilden nedan!

Takkupor

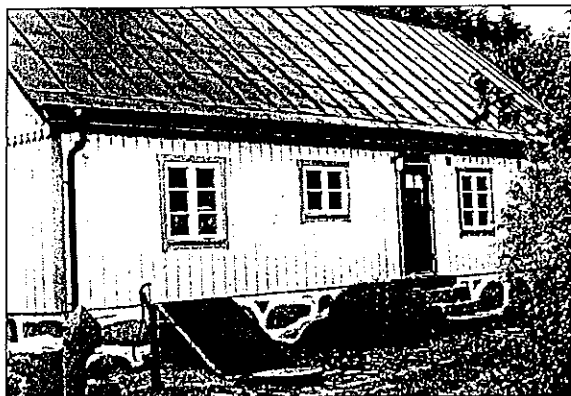
Planen medger inredning av vind utöver angivet våningsantal.

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 bestämmelse **f2** att dessa riktlinjer ska följas.

Sidobyggnader

Komplementbyggnader ska vara fristående och nätt utformade. Den maximalt tillåtna byggnadsarean per sidobyggnad är 40 m².



Hjälmaröd 75:1 är varsamt renoverat under senare år med stor omsorg om detaljer, på såväl huvudbyggnad som sidobyggnad.

Byggnader med stort miljövärde

I byggnadsinventeringen från 1980 är Hjälmared 9:86, 12:7 och 75:1 klassade med mycket stort miljövärde. I planen är de skyddade med **q2**, *värdefull byggnad som avses i 3 kap 12 § PBL*. Byggnadernas karaktär får inte förvanskas vid ombyggnad eller annan ändring. Vitemölla badhotell omfattas också av q2. Särskilt bevarandevärda detaljer beskrivs kort här.

Hjälmared 12:7:

Den f.d. skolbyggnaden, ursprungligen uppförd runt 1865. Fasad med locklist panel och profilerade gavelrösten. (Kupade fönster bör bytas)

Hjälmared 9:86:

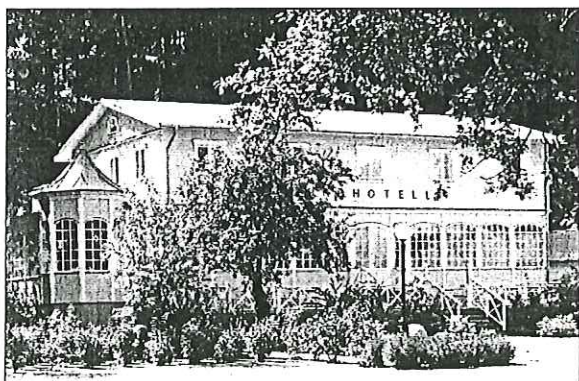
Smal långa indragen en bit från gatan med en fin fruktträdgård på framsidan. Fasad med locklistpanel. Hallstenssockeln.

Hjälmared 75:1:

Fasad med locklistpanel och profilerade gavelrösten. Sockel med fogstruken granit. Vacker gårdsplan med stenor. Se foto på föregående sida!

Vitemölla badhotell

Badhotellet på fastigheten Hjälmared 74:2 stod färdigt 1913. På slutet av 1980-talet var det tal om att riva hotellet men på 1990-talet har det åter rustats upp och kompletterats med ett nytt annex. Byggnadens fasad mot Lejegatan med den glasade verandan, är särskilt angelägen att bevara. Byggnadens proportioner och taklutning får inte förändras. Byggrätt för en lätt konferenspaviljong medges på framsidan. Byggnaden skall ha samma karaktär som hotellets glasade veranda och den skall vara underordnad huvudbyggnaden.



Hjälmared 74:2, Vitemölla badhotell



Hjälmared 12:7, fd skolbyggnad

Malmö 1999-12-07, rev 2000-09-26

Åsa Samuelsson
Arkitekt SAR, FFNS Arkitekter

Simrishamn 1999-12-07, rev 2000-09-26

Bengt Celander
Stadsarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

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

Följande tidplan gäller för planprocessen:

beslut om samråd - jan 2000

samråd - mars 2000

beslut om utställning - juni 2000

utställning 1 - juli 2000

utställning 2 - oktober 2000

beslut av byggnadsnämnden - december 2000

antagande av kommunfullmäktige - januari 2001

laga kraft - februari 2001

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden slutar 5 år efter den dag planen vunnit laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

Vägföreningen i Vitemölla är huvudman för allmän platsmark. Av handlingar som upprättades i samband med att vägföreningen bildades 1970 framgår att bl.a. Furet och samtliga strådden ska skötas och underhållas av vägföreningen (Vägverket svarar dock för drift och underhåll av Lejegatan).

Som huvudregel 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.

Kalkylerade driftkostnader enligt Tekniska kontoret:

Gata/parkering 8.000 kr/år

Natur n₁ 11.000 kr/år

Totalt: 19.000 kr/år

(Natur öster om väg 1602 är utarrenderat.)

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Del av fastigheten Hjälmaröd 74:1, ett 2,5 m brett område som sträcker sig utmed Lejegatan, bör fastighetsregleras att tillhöra Hjälmaröd 74:4 respektive Hjälmaröd 74:2. Marken hävdas av dessa fastigheter i dag.

Malmö 1999-12-07, rev 2000-09-26



Åsa Samuelsson

Arkitekt SAR, FFNS Arkitekter

Simrishamn 1999-12-07, rev 2000-09-26



Bengt Celander

Satdsarkitekt