

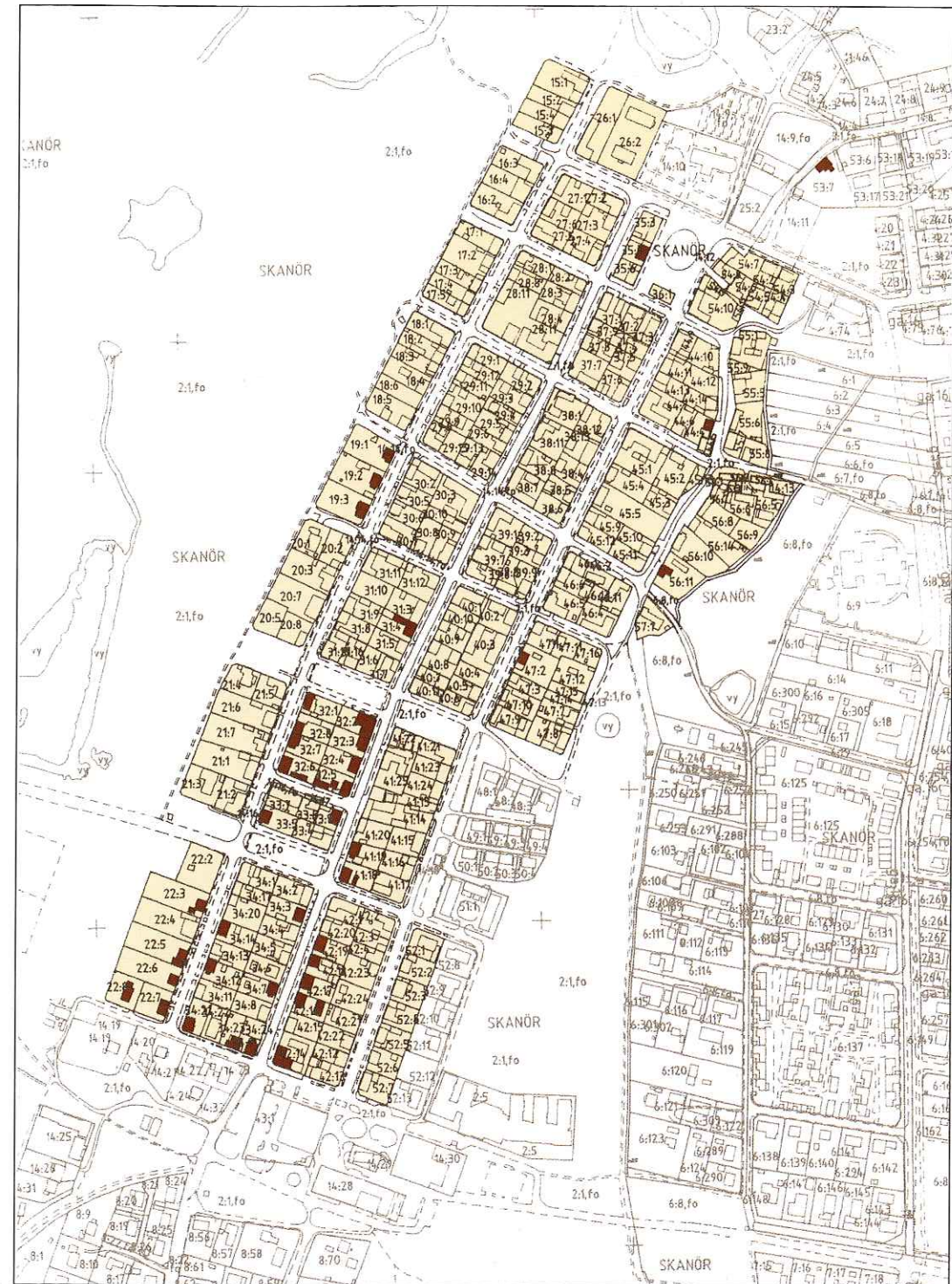


Bevarandeplan för
Skanörs stadskärna
Tillägg till planbeskrivning

Bilaga 3

■ Hus byggda perioden
1874 -1900

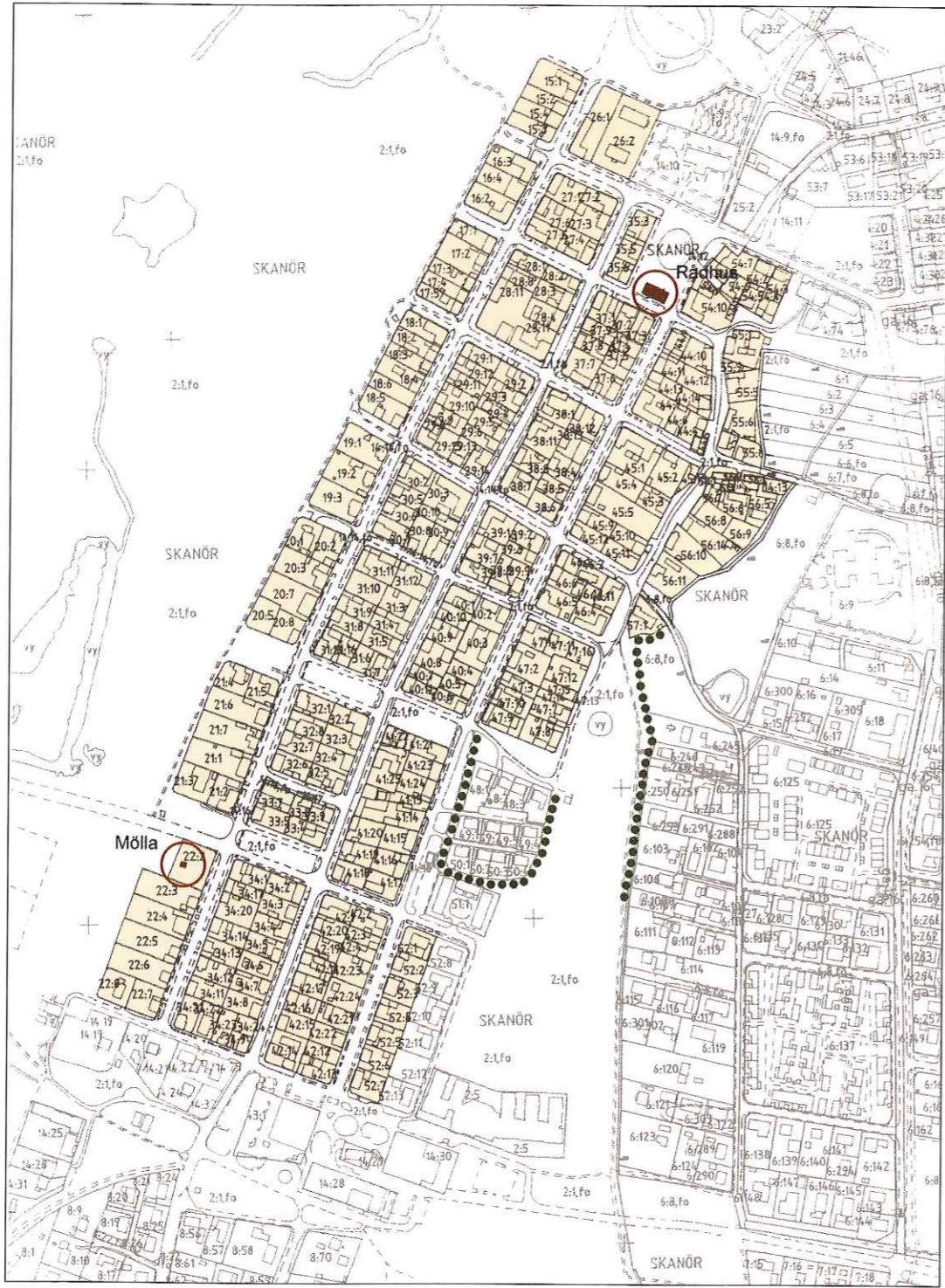




Bevarandeplan för
Skånörs stadskärna
Tillägg till planbeskrivning

Bilaga 5

■ Hus byggda efter 1940



Bevarandeplan för
Skanörs stadskärna
Tillägg till planbeskrivning

Bilaga 6
Fornminnen

-  Byggnadsminne
-  Gränsvall



Bevarandeplan för
Skanörs stadskärna
Tillägg till planbeskrivning

Bilaga 7

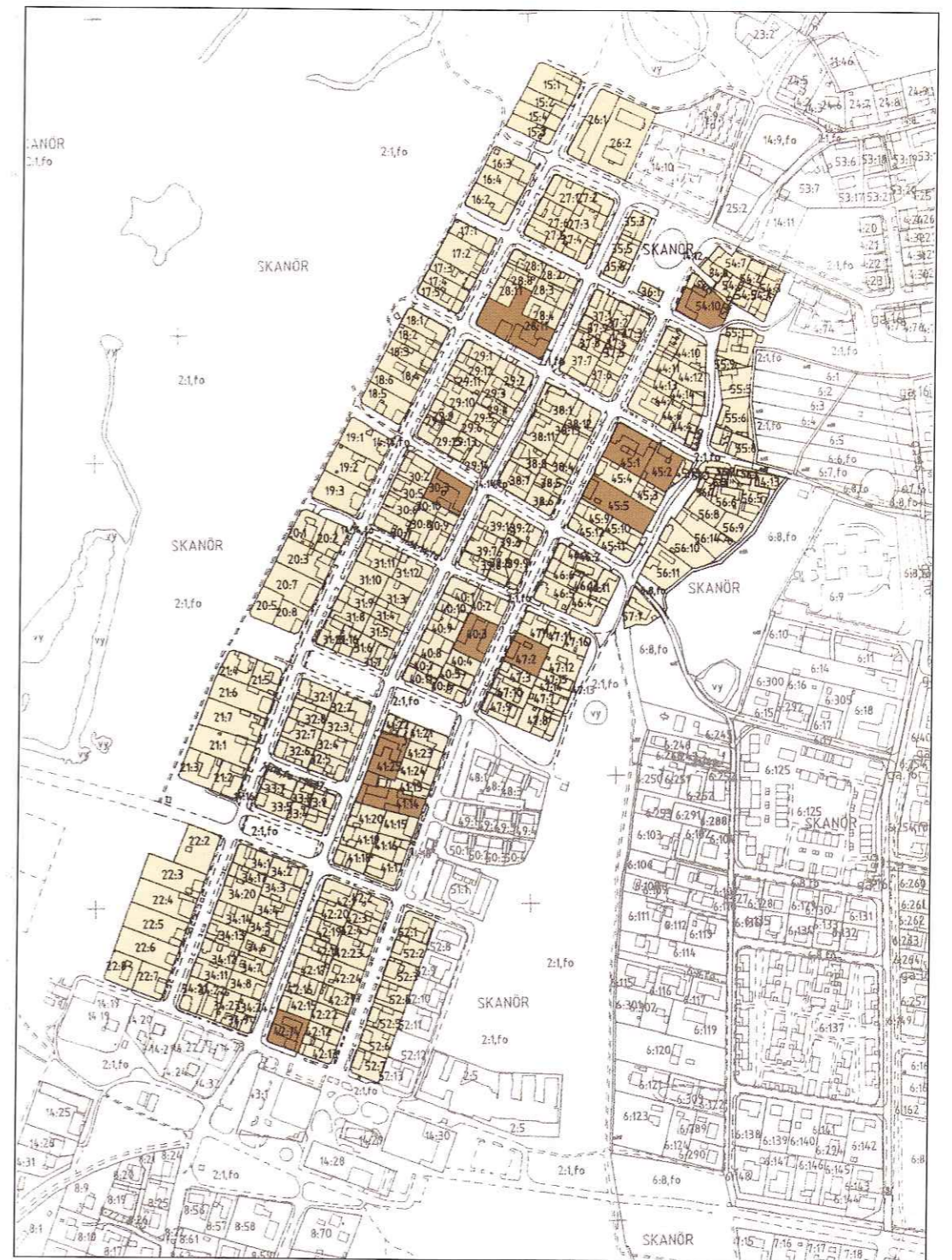
Tomter < 600 m²



Bevarandeplan för
Skanörs stadskärna
Tillägg till planbeskrivning

Bilaga 8

Tomter > 600 m², < 900 m²
S-KVARTER
Tomter > 600 m²
Ö-KVARTER



Bevarandeplan för
Skanörs stadskärna
Tillägg till planbeskrivning

Bilaga 9

Tomter > 900 m²
S-KVARTER

TILLÄGG TILL
planbestämmelser

Nedan återges gällande planbestämmelser från 1973 års stadsplan. Dessa kommer att gälla även fortsättningsvis, men med de ändringar och tillägg som utformats i bevarandepänen. Paragrafbeteckningarna i bevarandepänen syftar därför på dessa gällande bestämmelseparagrafer.

STADSPLANEBESTÄMMELSER

avseende 1973 års stadsplan.

1§ STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där så prövas lämpligt, för handels- och hantverksändamål samt samlingssalar.
- d) Med C betecknat område får användas endast för byggnader innehållande samlingssalar, klubblokaler, bibliotek och dylikt.
- e) Med k betecknat område skall utgöra reservat för befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad.

Mom 2 Specialområden

- a) Med K betecknat område får användas endast för kyrkligt ändamål och för begravningsändamål.
- b) Med Kp och punktprickning betecknat kyrkogårdsområde får inte bebyggas, ej heller får där anordnas nya gravplatser.
- c) Med V betecknat område skall utgöra vattenområde, som inte får utfyllas eller överbyggas.
- d) Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde, som inte får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor eller dylikt.

2§ MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGASMom 1

Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

Mom 2

Med punkt- och korsprickning betecknad mark får inte bebyggas. Utan hinder härav får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras, om detta för varje enskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

Mom 3

Med korsprickning betecknad mark får i markplanet utnyttjas endast för öppen eller i garage anordnad biluppställning. Där så prövas lämpligt får marken överbyggas med vindsvåning innehållande bostadsutrymme.

3§ SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR OCH FÖR ALLMÄN TRAFIK

Å med u betecknad mark får inte vidtagas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4§ BYGGNADSSÄTTMom 1

Å med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt, där sådan gräns förekommer inom området. Byggnad får dock uppföras in-dragen från gräns mot granntomt, om detta prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

Mom 2

Med Sr betecknat område får bebyggas endast med radhus.

Mom 3

Med Ö betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföres fristående. Dock får byggnader två och två sammanbyggas i gemensam tomt-gräns.

5§ BYGGNADS LÄGEMom 1

Byggnad skall, där förgårdsmark inte angives, förläggas i gräns mot gata.

Mom 2

Byggnad å hörntomt skall, där förgårdsmark inte angivits, enligt ortens sed förläggas i kvartershörnet.

6§ DEL AV TOMT SOM FÅR BEBYGGAS

Av tomt som omfattar med Ö betecknat område får högst en tredjedel bebyggas.

7§ VÅNINGANTAL

Å med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.

8§ BYGGNADS HÖJD

Å med I betecknat område får byggnad inte uppföras till större höjd än 4,4 m.

9§ TAKLUTNINGMom 1

Å med siffra i triangel betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger.

Mom 2

Tak får, där ej annat enligt mom 1 angives, givas en lutning mot horisontalplanet av högst 45°.

10§ ANTAL LÄGENHETER

Å med Ö betecknat område får huvudbyggnad inte inrymma fler än två bostadslägenheter.

Erik Månsson

Stadsarkitekt

Bevarandeplanens ändringar och tillägg återges här. Kursiv text under respektive paragraf avser våra kommentarer och förklaringar till texten.

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

avseende 1973 års stadsplan.

2§ MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

Tillägges: mom 2

Gårdshus får, där så prövas lämpligt, användas för bostadsändamål om försättningsarna i övrigt i stadsplanebestämmelserna är uppfyllda.

Tillägget innebär en lättnad i byggförbudet.

5§ BYGGNADS LÄGE

Ändras: mom 2

Byggnad å hörntomt skall inom med f1 och f2 betecknat område och där förårdsmark inte angivits, helt förläggas i snedskuret kvartershörn.

Tillägges: mom 3

Byggnad å hörntomt skall inom med f3 betecknat område förläggas fristående från snedskuret kvartershörn och utformas med hörn i rät vinkel.

Tillägget avser att undvika att hus med avskuret hörn byggs inom f3-området, som skall få sin karaktär av de äldre skånelängorna.

6§ DEL AV TOMT SOM FÅR BEBYGGAS

Tillägges:

Av tomt som omfattar med S betecknat område får högst hälften bebyggas.

7§ VÅNINGANTAL

Ändras till:

På med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning. På med II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar. Inom med x betecknat område får vind inte inredas.

I de gamla planbestämmelserna anges tillåtet våningsantal med I och byggnads höjd till 4,4 m (8§). Med beteckningen I får vind inredas. Denna formulering innebär att takkupor och frontespiser också skall inrymmas inom angiven höjd, vilket medför att den möjliga bygghöjden blir väsentligt lägre om takkupor skall byggas. Ett resultat kan bli kupor delvis infällda i takfallet, vilket inte är önskvärt ur bevarandesynpunkt.

I bevarandeplanens tilläggsbestämmelser anges olika byggnadshöjder för de olika, historiskt indelade delområdena. Lägre hus får byggas inom q3-området med de äldsta husen, men högre hus kan byggas inom det 1900-talsdominerade q1-området (se även 8§).

För att bygghöjden skall kunna utnyttjas inom q1-området, ändras beteckningen I till II där. Om vindsvåningens fasadhöjd överstiger 0,7 m definieras den nämligen som hel våning i gällande lagtext. I gengäld förbjuds här vindsinredning, som annars hade kunnat utföras på tredje våningsplanet.

Motivet för ändringen, förutom att anpassa hushöjderna till de historiska förebilderna, är att takkupor skall kunna byggas utan hinder av angivna hushöjder. Detta ger större frihet och därmed större möjlighet att utforma takkuporna på ett för husen lämpligt sätt. Samtidigt måste byggnadsnämndens möjlighet att kontrollera att en sådan anpassning verkligen sker, säkerställas. Införda varsamhets- och hänsynsbestämmelser avses ge denna möjlighet.

8§ BYGGNADS HÖJD

Ändras till: mom 1

På med f1 betecknat område får gatuhus inte uppföras till större höjd än 4.4 m och ej mindre än 3.0 m.

Tillägges: mom 2

På med f2 betecknat område får gatuhus inte uppföras till större höjd än 3.7 m och ej mindre än 3.3 m.

Tillägges: mom 3

På med f3 betecknat område får gatuhus inte uppföras till större höjd än 3.4 m.

Tillägges: mom 4

Takkupor eller frontespis får därutöver utföras med en största sammanlagd längd som mot gata uppgår till högst en fjärdedel av taklängden vid fasadplanet och mot gård högst halva taklängden vid fasadplanet.

Fasadlivets förhöjning vid frontespis får högst vara två tredjedelar av fasadlivet.

En bestämmelse om begränsning av sammanlagda kuplängden till en tredjedel av taklängden infördes redan 1994 för stora delar av Skanör-Falsterbo. Av hänsyn till gatumiljön har det ansetts lämpligt att omfattningen av takkupor mot gata begränsas till en fjärdedel av taklängden. (Se även kommentar till 7§).

9§ TAKLUTNING**Ändras till: Mom 1**

På med f1 och f2 betecknat område skall tak över gatuhus givas en lutning mot horisontalplanet av lägst 38° och högst 45°.

Mom 2

På med f3 betecknat område skall tak över gatuhus givas en lutning av lägst 40° och högst 50°.

Detta tillägg innebär att varje historiskt delområde får sin egen karaktär förstärkt.

10§ ANTAL LÄGENHETER**Ändras till:**

På med S eller Ö betecknat område får tomtplats inte bebyggas med eller innehålla mer än en lägenhet per 300 kvm tomtyta.

Inom med Ö betecknat område får dock inte tomt innehålla fler än två lägenheter.

Tillägges:**11§ TOMTPLATS STORLEK**

På med S eller Ö betecknat område får tomtplats icke ges mindre areal än 300 m². Skafttomt får inte anordnas.

En undre gräns för tomternas storlek införs, vilket innebär att tomter mindre än 600 m² inte kan delas. Kravet på bilupställningsplats på tomtmark innebär vid mindre tomter att plank, staket och häckar, som nu tillsammans med gatuhuset bildar gaturummet, försvinner och ersätts av parkeringstorg. Den historiska trädgårdsstaden förlorar sin karaktär.

12§ BYGGNADS UTFORMNING**Mom 1**

På med v1 betecknat område får byggnad icke uppföras med större bredd än 10m.

Mom 2

På med v2 betecknat område får byggnad icke uppföras med större bredd än 9 m.

Mom 3

På med v3 betecknat område får byggnad icke uppföras med större bredd än 7 m.

Där så provas lämpligt får tillbyggnad ske till större bredd, förutsatt att högsta tillåtna taknockshöjd enligt § 8, 9 och 12 mom. 1- 3 ej överskrides.

Sista stycket är tillkommet för att möjliggöra byggande av uterum och skärmtak över uteplatser, där så kan ske utan olägenheter.

13§ BYGGNADS UTSEENDE (AVSER FRÅN GATA SYNLIGA DELAR AV GATUHUS ELLER HUVUDBYGGNAD)**Mom 1**

På med f1 betecknat område gäller följande:
Husgrund skall ha en höjd av minst 30 cm.
Fasader skall utgöras av slätt rött eller gult tegel eller puts. Takmaterial skall vara taktegel, takpapp eller slät falsad plåt.

Mom 2

På med f2 betecknat område gäller följande:
 Husgrund skall ha en höjd av minst 30 cm samt vara positiv.
 Fasader skall utgöras av slätt rött eller gult tegel eller puts.
 Fönster skall vara av trä och försedda med mittpost samt tvärpost eller spröjsar och utformas enligt de anvisningar som redovisas i planbeskrivningen.
 Dörrar och portar skall vara av trä.
 Takfot skall vara murad och utdragas högst 20 cm från fasadlinje. Takmaterial skall vara taktegel, takpapp eller slät, falsad plåt.

Mom 3

På med f3 betecknat område gäller följande:
 Husgrund skall ha en höjd av minst 10 cm.
 Fasader skall vara putsade.
 Fönster skall vara av trä och försedda med mittpost och spröjsar och utformas enligt de anvisningar som redovisas i planbeskrivningen.
 Dörrar och portar skall vara av trä.
 Takmaterial skall vara taktegel, takpapp eller slät, falsad plåt.

f-beteckningarna har som syfte att förstärka den historiska karaktären inom resp. delområde. De äldre husen bör renoveras i överensstämmelse med sitt ursprungliga utseende och de nybyggda skall anpassas efter detta. Som vägledning finns resp. hustyper beskrivna i tillägget till planbeskrivning.

Tonvikten läggs vid gatumiljön och från gata synliga delar.

14§ VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN**Mom 1**

q1 avser värdefull miljö. Ändring av befintlig byggnad får ej försämra dess anpassning till gatumiljön. Ny byggnad skall utformas med särskild hänsyn till gatumiljöns egenart.

Mom 2

q2 avser kulturhistorisk och värdefull miljö.
 Ändring av befintlig byggnad får ej försämra dess anpassning till gatumiljön.
 Nya gatuhus skall utformas med särskild hänsyn till bebyggelsens karaktär vid tiden 1885-ca 1900.

Mom 3

q3 avser kulturhistorisk och värdefull miljö. Ändring av befintlig byggnad får ej försämra dess anpassning till gatumiljön. Nya gatuhus skall utformas med särskild hänsyn till bebyggelsens karaktär vid tiden före 1876 års brand.

Mom 4

Ändring av byggnad betecknad k1 skall utföras varsamt och får inte förvanska dess ursprungliga karaktär. Därvid skall beaktas planbeskrivningens anvisningar för byggnaders utformning (varsamhetsbestämmelser).
 Byggnad betecknad k1 bör bevaras på grund av dess historiska, kulturhistoriska och miljömässiga värden.

De olika delområdenas historiska karaktär betecknas med q följt av en siffra 1-3.

q1 avser ett område som domineras av byggandet efter sekelskiftet 1900.

q2 omfattar det område där inslaget av hus byggda efter bränderna 1874 och 1885 är störst och karaktärsskapande.

q3 är den äldsta kvarvarande bebyggelsen med skånelängor, byggda före bränderna.

Vissa områden i sydöstra Skanör ligger utanför bevarandeplanen, men inom 1973 års plan.

Bebyggelsen här är uppförd efter 1950.

Beteckningarna q1- q3 definieras som varsamhetsbestämmelser (för befintlig byggnad) och hänsynsbestämmelser (för nybyggnad) enl. Plan- och bygglagens 3:e kapitel. Den nya lagen (PBL) skärper kraven på bebyggelsevård. Det kan vara av intresse att här återge dess 10§ (3:e kapitlet), gällande befintliga byggnader:

"Tillbyggnader, ombyggnader och andra ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens särdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara."

Även 12§ är av intresse för bevarandeplanen:

"Byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas."

Bevarandeplanen syftar till att avgränsa och definiera de delar av Skanör som bör hänföras till ett sådant område som avses i 12§.

För de äldsta husen införs även en k1-beteckning, vilket innebär att husen bör bevaras. Även varsamhetskravet skärps för dessa hus, de utgör ju själva förebilden för bevarandet och även för nybyggandet. Varsamhetskravet innebär inte att takkupor förbjuds, som framgår av tidigare text underlättar snarare bevarandeplanen byggandet av takkupor. Däremot skärps kraven på hur kuporna utformas. Takkupor med glasade sidor, felaktiga dimensioner eller som på andra sätt inte underordnar sig den skyddsvärda byggnaden, kan inte godtas.

De byggnader som klassats med k1 har inte bara ett egenvärde, utan är de omistliga beståndsdelarna i en unik och bevarandevärd gatumiljö. Denna påverkas i högsta grad av förändringar i det aktuella husbeståndet.

Varje delområde måste ha ett helt dominerande inslag av gamla, ursprungliga gatuhus, annars

går den historiska autenticiteten förlorad. Därför måste rivningar undvikas. Anpassade nybyggen kan vara nödvändiga komplement men får inte ersätta de gamla byggnaderna, om minsta möjlighet finns att istället renovera och bevara.

I vissa fall ligger äldre hus i ett område som domineras av yngre bebyggelse. Bestämmelsen k ger här möjlighet att ändå slå vakt om det äldre husets bevarande efter dess egna förutsättningar (t.ex. Gamlegård i q2-området).

15§ UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Gatubeläggning skall utföras med grusad yta eller kullerstensbeläggning i omfattning enligt bilaga 4.

Gatuutformning med grusad gångbana och alléträd i gräsbevuxen skiljeremsa gäller för Västergatan, Mellangatan och Östergatan i hela sin sträckning samt Kyrkogatan, Hamngatan och norra sidan av Södergatan.

Gatuutformning med alléträd i gräsbevuxen sidoremsa gäller för övriga tvärgator.

Gatuutformningen utgör en viktig del av helheten inom bevarandepansområdet. Esplanaderna och trädplanteringarna är utformade samtidigt som Skanör började återuppbyggas efter bränderna. Genom denna paragraf får även den tidstypiska gatuutformningen ett bevarandeskydd. Infarter och mot gata gränsande bilupställningsplatser skall grusas eller beläggas med kullersten eller gatsten.

16§ ÄNDRAD LOVPLIKT

Inom med a1 betecknat område gäller utökad bygglovsplikt. Bygglov skall sökas även för byte av fönster och dörrar.

Inom Skanörs äldsta delar måste bygglov sökas för byte av fönster och dörrar. Fönsterutformningen med spröjs- och mittpostindelning är av största betydelse för gatumiljön. Fönster synliga från gatan skall vid utbyte utformas enligt anvisningarna i planbeskrivningen. Mot gårdssidorna kan en friare utformning tillåtas.

Även byte av ytterdörrar i fasader synliga från gatan skall prövas genom bygglov så att en lämplig utformning erhålls.

Genomförandetiden för dessa ändringar av detaljplanen är 10 år från den dag beslutet att ändra planen vunnit laga kraft.

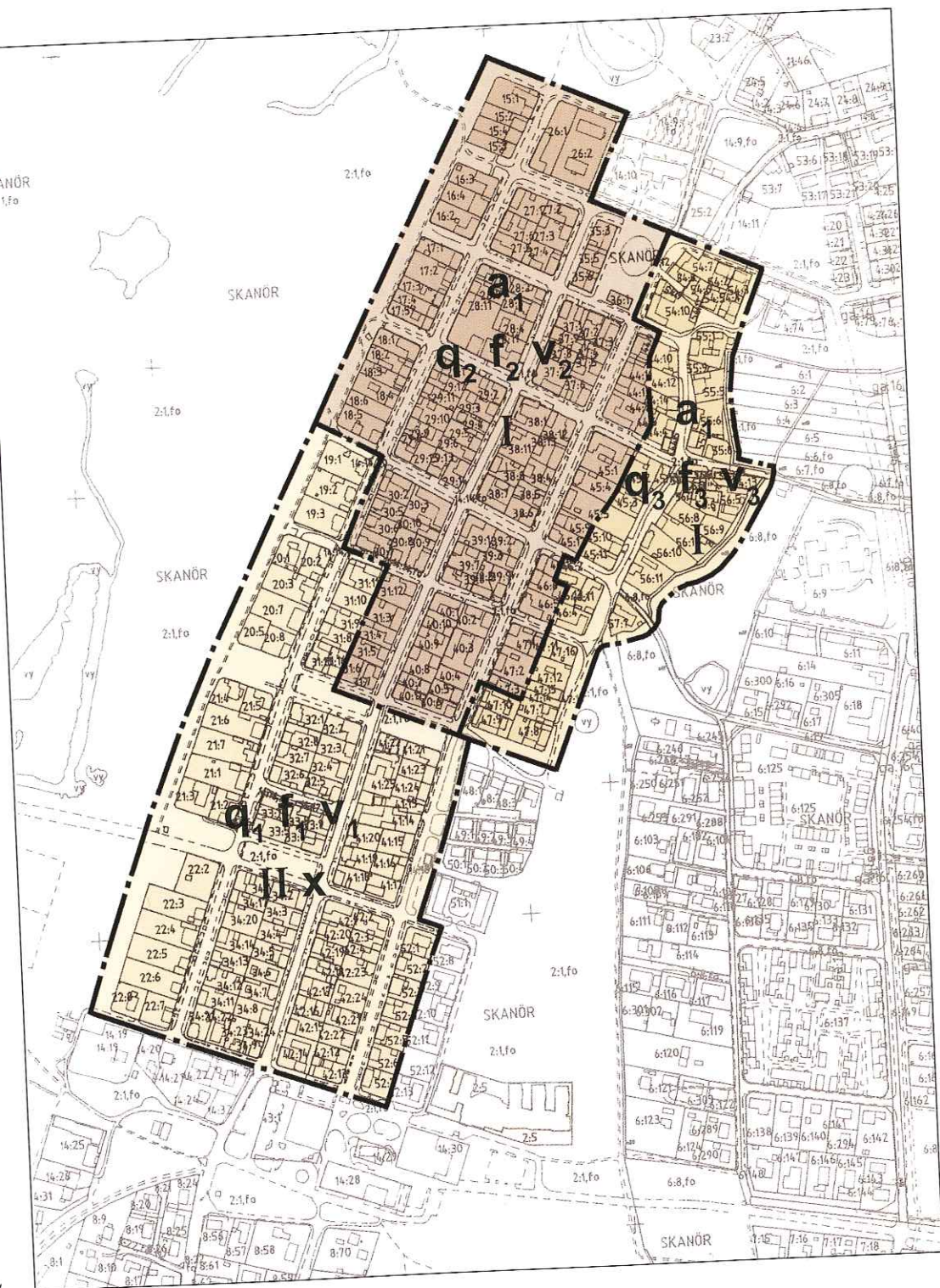
Vellinge kommun 1995-10-30
Reviderad 1996-01-26
Reviderad 1996-05-28
Reviderad 1997-03-07
Reviderad 1997-08-12

STADSBYGGNADSKONTORET

Madeleine Brandin
 Stadsbyggnadsdirektör

Peter Krabbe
 Arkitekt SAR

I pärmficka längst bak i skriften finns en kopia av plankartan, där ovan relaterade beteckningar finns angivna tillsammans med sina respektive geografiska avgränsningar.



Bevarandeplan för
Skanörs stadskärna
Tillägg till planbestämmelser

Bilaga 2

■ Byggnader med k1-klass

