

GRANSKNINGSHANDLING

Förslag till detaljplan för del av Baskemölla 10:25, Baskemölla, Simrishamn kommun, Skåne län



Översiktskarta som visar området som omfattas av ändring av detaljplan i vit cirkel

STANDARD PLANFÖRFARANDE

ADRESS: Björkegrenska Gården, Storgatan 22, 272 80, Simrishamn

TELEFON: 0414-81 92 00

E-POST: kontakt@simrishamn.se

2026.04.01



Detaljplanens syfte

Bakgrund

Fastighetsägarna till Baskemölla 10:25 inkom den 16 maj 2023 med en ansökan om planbesked i syfte att möjliggöra avstyckning och uppförande av ett bostadshus i en och en halv plan på fastighetens östra del. Fastighetsägarna önskar uppföra huset i enlighet med omgivande bebyggelse. Samhällsplaneringsnämnden beslutade 15 juni 2023 § 147 att ge positivt planbesked.

Fastigheten har en areal på 2600 kvm och är belägen längs med Nils Pers Backe och Gamla Baskevägen i Baskemölla.

Gällande detaljplan *Förslag till stadsplan för del av Baskemölla municipalsamhälle, Kristianstads län, 1945-11-01* som vann laga kraft 1949.02.12 anger bostadsändamål för fastigheten. Den del av fastigheten som fastighetsägarna önskar uppföra ny detaljplan på är planlagd mark för bostadsändamål men med prick-mark (mark som ej får bebyggas).

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 18 december 2025 § 227 att godkänna detaljplanen för samråd. Detaljplanen var på samråd mellan 2026-01-23 och 2026-02-13.

Planen tas fram med standardförfarande. Processtegen består av samråd, samrådsredogörelse, granskning, granskningsutlåtande, antagande och laga kraft.



Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en avstyckning av en ny bostadsfastighet från Baskemölla 10:25. Planen ska skapa förutsättningar för att uppföra en bostadsbyggnad i ett och ett halvt plan som placeras och utformas i samklang med Baskemöllas kulturmiljö och befintliga gatustruktur.

Beskrivning av detaljplanen

Beskrivning av detaljplanen och planärendet

Planområdet är en del av Baskemölla 10:25 som är belägen längs med Nils Pers Backe och Gamla Baskevägen i Baskemölla. Planområdet har en areal på 723 m² och ligger i centrala Baskemölla, ca 70 m ovanför hamnen. Fastigheten ligger i en sluttning på nivåer mellan ca 11,5 och 8,5 meter över havet. Ovanför fastigheten



ligger gamla skolan. På båda sidor av den triangelformade fastigheten finns bostadshus. De ligger utmed Gamla Baskevägen i norr och Nils Pers Backe i söder.

Miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken och behov av särskild miljöbedömning föreligger inte.

Miljökvalitetsnormer överskrids inte genom denna detaljplan.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

"Framtiden, översiktsplan för Simrishamns kommun" antogs den 30 november 2015 och vann laga kraft den 15 mars 2017. En ny översiktsplan är under bearbetning och har varit ute på samråd. Samrådsförslaget medför inga förändringar som påverkar planförslaget till Baskemölla 10:25.

I översiktsplanen anges att området ligger inom ett område med värdefull bebyggelsemiljö. Inom dessa områden ska stor varsamhet beaktas vid förtätning, tillbyggnad och vid yttre förändring så att miljöns befintliga karaktärsdrag bibehålls och skyddas. Ny bebyggelse ska anpassas efter ortens bebyggelsestruktur och täthet. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Arkitektur- och kulturmiljöprogrammet

Arkitektur- och kulturmiljöprogrammet (AKP), som är ett rådgivande tillägg till översiktsplanen, beskriver Baskemölla som en småskalig och arkitektoniskt karakteristisk ort med tydlig koppling till kustlandskapet.

Bebyggelsen är samlad i en svag sluttning ner mot en mindre havsvik och har mot norr, väst, och söder ett skarpt avslut mot jordbrukslandskapet.

Baskemöllas äldsta bebyggelse är samlad längs ett finmaskigt gatunät centralt placerat i anslutning till hamnen och längs huvudgatorna Frans Löfströms väg och Gamla Baskevägen.

Det huvudsakliga byggnadsbeståndet utgörs av välbevarade byggnader från tiden före 1920. Gatunätet med informella stråden bildar en variationsrik miljö med särskilda estetiska värden och ger samtidigt en bild av en organiskt framväxt och oreglerad bebyggelse.



GRANSKNING
2026-04-01

I anslutning till den äldsta bykärnan finns spridd villabebyggelse från främst första hälften av 1900-talet insprängd och längs tillfartsvägar.

Villabebyggelse från andra hälften av 1900-talet och framåt finns sydväst om hamnen mellan Gamla Baskevägen och havet, väster om Frans Löfströms väg och i ett område nordväst om byn strax söder om Tjörnedala gård.

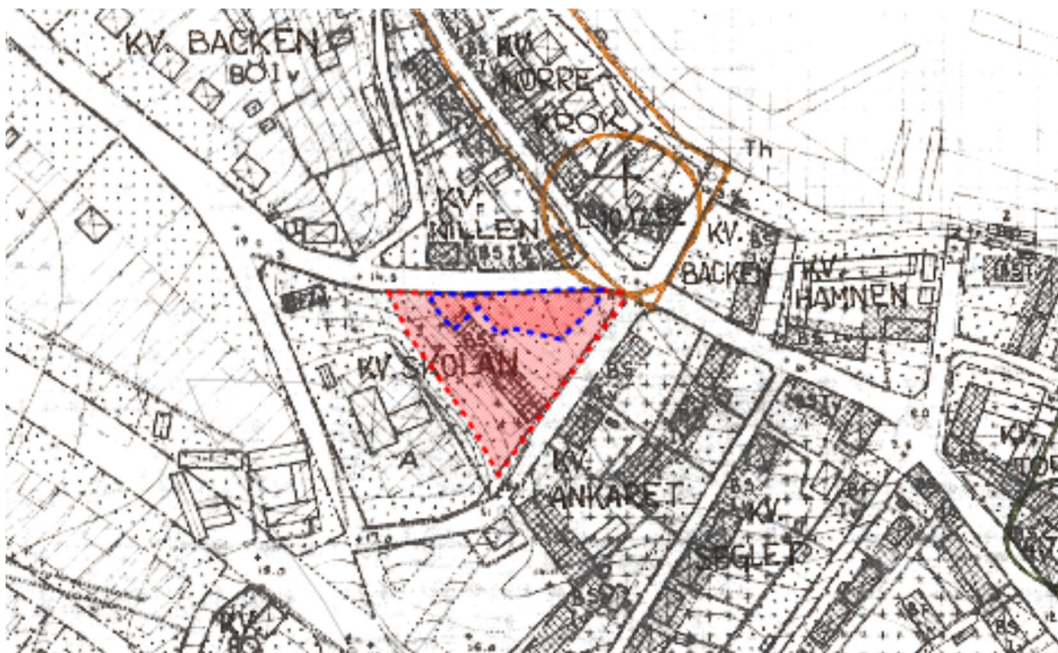
Byggnaderna ligger i huvudsak med långsidan utmed gatorna och med gavlarna mot havet. Den sista husraden närmst hamnen är mer blandad med en del långsidor mot havet. Det oreglerade gatunätet och den organiskt framväxta bebyggelsen på olika stora tomter gör området varierat. Det gamla fiskeläget har låg och enhetlig bebyggelse vad gäller volym, takform och material.

Bebyggelsen utgörs av enplanshus med sadeltak i form av gatuhus och skepparhus, med inslag av enstaka gårdar. I hamnen finns bryggor för mindre båtar och en mindre parkering. Från hamnen och havet syns en karaktäristisk vy med den oregelmässiga bebyggelsens branta tak blandat med träd och uppvuxna trädgårdar längs smala gator och strädden.

Baskemöllas äldsta bevarade bebyggelse består till största del av mindre korsvirkeshus, dock ofta helt eller delvis putsade med panel på gavelrösten. De något större byggnaderna i den äldsta delen är ofta putsade eller har fasader av tegel. Sadeltaken är belagda med plåt, papp, tegel eller eternit. Färgsättningen är relativt sammanhållen med främst rött tegel, ljus puts och delvis synligt korsvirke. Längs huvudgator förekommer ofta stentrappor, betongtrappor och pardörrar ut mot gatan. Huvudgatorna är asfalterade och saknar trottoar. Hårdgjorda strädden och mindre platsbildningar finns, exempelvis i hamnen, men det är mer vanligt förekommande med gräsbevuxna eller grusade strädden och platser. Tomterna varierar i storlek men är generellt av trädgårdskaraktär. Tomterna är öppna men avgränsas ofta av låga spjälstaket eller naturstensmurar, vilket gör bebyggelsen överblickbar.

Arkitektur- och kulturmiljöprogrammet förespråkar varsam utveckling med stark hänsyn till byggnadsmaterial, volym, skala och placering. Taklandskapets enhetlighet är en viktig del av helhetsmiljön.

Detaljplaner



Gällande detaljplan Baskemölla 1 med fastighet Baskemölla 10:25 markerat i rött och önskad avstyckning markerad med blå prickad linje.

Baskemölla 10:25 omfattas av *Förslag till stadsplan för del av Baskemölla municipalsamhälle, Kristianstads län*, vann laga kraft 1949.02.12. Den del av fastigheten som fastighetsägarna önskar avstycka är planlagd mark för bostadsändamål men med prick-mark (mark som ej får bebyggas).

Riksintressen

Fastigheten Baskemölla 10:25 ligger inom område av riksintresse för friluftsliv, riksintresse för rörligt friluftsliv, riksintresse för högexploaterad kust och riksintresse för kulturmiljövård.

Riksintresse för högexploaterad kust (MB kap.4:4)

Riksintresset omfattar hela kustremsan i kommunen och syftar till att skydda kustzonen mot hög exploatering och åtgärder som påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Riksintresset syftar till att skapa och bevara allmänhetens tillgång till kusten och förbättra möjligheter att röra sig i riktning mot kusten. Vid åtgärder längs kusten ska allmänna stråk möjliggöras och tillgängligheten främjas.

Riksintresse för friluftsliv (MB 3 kap. 6 §)

Området ingår i riksintresse för friluftsliv, som sträcker sig längs kusten från Simrishamn till Åhus. Riksintresset syftar till att bevara natur och kulturkvaliteter, variationer i landskapet och god tillgänglighet för allmänheten.

Riksintresse för turism och rörligt friluftsliv (MB 4 kap. 1–2 §)

Planområdet ligger även inom riksintresse för turism och rörligt friluftsliv, vilket



omfattar kuststräckan mellan Örnahusen och Åhus. Här ska särskild hänsyn tas till turismens och friluftslivets värden, främst det rörliga friluftslivet. Riksintresset grundar sig på den attraktiva kombinationen av kustnära natur, kulturhistorisk bebyggelse och möjligheter till rekreation, exempelvis bad, båtliv, fiske och vandring längs havet. Möjligheten att röra sig längst havet i långa obrutna sträckor.

Riksintresse för kulturmiljövården (MB kap.3:6)

Planområdet ligger i område av riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresse för kulturmiljövård: Baskemölla L5.

Baskemölla är ett välbevarat historiskt fiskeläge där den kombinerade näringen av fiske och jordbruk präglar både bebyggelsens struktur och landskapets utformning. Bebyggelsen består av bostadshus från 1800- och tidigt 1900-tal, ofta placerade utmed eller nära bygatorna, samt fyrlängade gårdar som ligger friare i landskapet. Hamnområdet rymmer kulturhistoriskt värdefulla anläggningar kopplade till fisket, bland annat en torkplats för garn. I riksintresset ingår även Tjörnedala gård, en traditionell skånsk 1800-talsgård, vars omgivande odlingslandskap med betesmarker och slätterängar vittnar om det äldre jordbrukets betydelse. Tillsammans utgör dessa element en samlad miljö där bebyggelse, hamn och kulturlandskap samverkar och ger Baskemölla dess särpräglade identitet.

Regionala intressen

Kulturmiljöstråk / Särskild värdefull kulturmiljö

Fastigheten berörs av Kulturmiljöstråken:

Landsvägen Trelleborg - Ystad -Simrishamn- Brösarp (Väg 9)

Väg 9 är återgiven på skånska rekognosceringskartan från 1812–1820 och likaså från Generalstabskartan från 1860-talet. Vägsträckningen har på flera ställen idag dragits utanför samhällen och i nya stråk, men till största del är även den gamla landsvägen väl bevarad. Man kan alltså följa vägens utveckling som vägens olika åldersringar i landskapet. Till exempel går numera väg 9 utanför Baskemölla och Rörums bebyggelsemiljöer men den gamla sträckningen ligger också kvar i bykärnorna och nyttjas för mindre trafik. Sannolikt är det få sträckor som rivits upp.

Skånelinjen Per Albin-linjen

Skånelinjen, eller Per Albin-linjen som den också kallas efter dåvarande statsministern Per Albin Hansson, började byggas år 1939 och skulle fungera som en befästningslinje längs den södra kusten. Skånelinjen sträckte sig från Båstad till Vieryd i Blekinge och skulle förhindra mindre båtar, sjöstridsvagnar och trupper att nå land. Värnen i Skånelinjen var avsedda för flankerande eldgivning, det vill säga längs med stranden. Endast ett fåtal hade skjutmöjligheter ut mot vattnet. De flesta värnen står fortfarande kvar, men en omfattande avvecklingsprocess avslutades 2005/2006.

Kulturmiljöprogram: Baskemölla-Tjörnedala-Vik

Miljöerna representerar en speciell typ av sydostskånskt fiskeläge där fiske i kombination med jordbruk utgjort de huvudsakliga näringsgrenarna, vilket också kan avläsas i den särpräglade bebyggelsen.

Baskemölla omtalas i skriftliga källor 1525 då det låg under Gladsax huvudgård, som var i kronans ägo. Samhället har en gemensam karaktär av fiskeläge och bondby. Byggnadsbeståndet är här rikt varierat och härrör från senare delen av 1800-talet och tidigt 1900-tal. Det äldsta byggnadsbeståndet förstördes till stora delar av bränder under 1800-talet. Tegel är det vanligast förekommande byggnadsmaterialet, mestadels ljusputsat. Husen ligger i huvudsak utmed och ganska nära de smala gatorna med trädgården i skydd på baksidan. I Baskemöllas äldsta delar har byggnaderna dock en mer fri placering. Flera av de ursprungliga gårdarna finns bevarade. De är fyrkantiga och i regel med boningslänga i tegel medan ekonomibyggnaderna är uppförda i gråsten. Hamnanläggningen är tämligen omfattande i storlek och byggd i gråsten. I nära anslutning finns en torkplats för garnen.



Vy västerut över planområdet från Gamla Baskevägen

Planeringsförutsättningar

Bakgrund

Fastighetsägarna önskar upprätta en ny detaljplan inom fastighet 10:25 för att möjliggöra en avstyckning och uppföra ett enbostadshus i ett och ett halvt plan utmed Gamla Baskevägen.

Den befintliga fastigheten är stor nog att styckas och placeringen av den nya föreslagna byggrätten utmed gatan och med gaveln mot havet passar väl in i omgivande bebyggelsestruktur. Parkering och in- och utfart från Gamla Baskevägen kommer att delas av de två fastigheterna och förvaltas genom en gemensamhetsanläggning.

Planområdet

Fastigheten Baskemölla 10:25 är bebyggd och där finns idag en huvudbyggnad från 1850 och en gammal sidobyggnad som är sammanbyggda. Dessa renoverades 2015–16 och har en sammanlagd byggnadsarea om cirka 180 m². 2017 uppfördes ett förråd med en byggnadsarea på cirka 30 kvm. Inom planområdet är marken obebyggd. Planområdet är 723 m².

Omgivande bebyggelse

Omgivande bebyggelse består av den gamla skolan i rött tegel från 1893 samt friliggande hus med fasader av rött tegel eller puts i olika mestadels ljusa kulörer. Taken är övervägande försedda med rött lertegel eller mörk plåt. Tillhörande uthus är oftast små och underordnade antingen i trä, sten eller puts. Tvärsöver gatan mot söder finns ett relativt nytt, cirka 25 år gammalt putsat bostadshus med ett lite modernare uttryck.



Vy norrut på Frans Löfströms väg med skolan i rött tegel



GRANSKNING
2026-04-01



Vy ner för Nils Pers backe. Vit puts och röda tegeltak



Nils Pers backe. Många hus har höga socklar för att möta höjdskillnaden



Ljus puts, mörk kulör och takkupor



GRANSKNING
2026-04-01



Ett modernare hus där Nils Pers backe möter Gamla Baskevägen



Traditionella stilar, material och uttryck återfinns i Baskemölla



Frontespis längs med Gamla Baskevägen

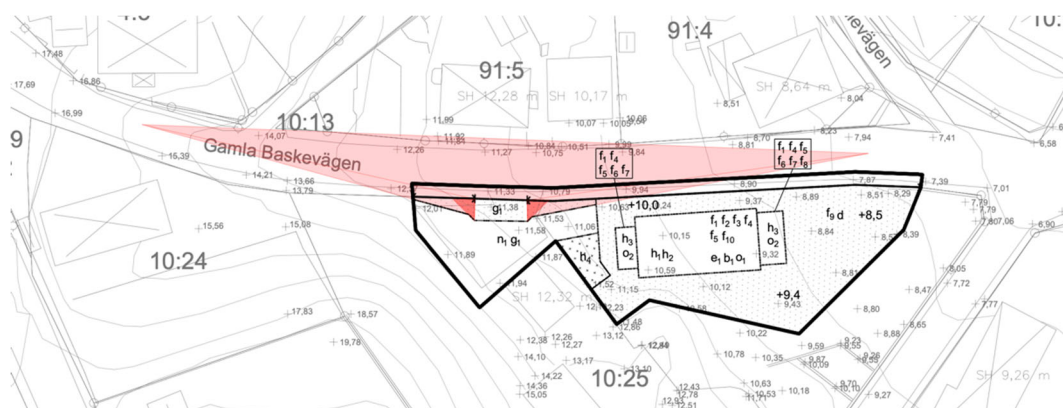


Frontespis med vit puts i Kivik

Gator och trafik

Siktförhållanden

Vid in- och utfart ska tillräckliga siktförhållanden säkerställas. Sikttrianglar ska hållas fria från siktskymmande hinder. Vegetation, staket och andra objekt inom dessa ytor ska utformas och skötas så att de inte begränsar sikten.



Sikttrianglar som råder vid infart.



Naturmiljö

Planområdet utgörs av släntande gräsmark med inslag av buskar och enstaka träd. Området är omringat av befintlig bebyggelse och har begränsade naturvärden. Observationer av rödlistade fågelarter har registrerats i Artportalen i området kring hamnen. De arter som noterats inkluderar bland annat ejder, stjärtand, havstrut, sommargylling, gulhämpling och backsvala. Av dessa har ejder och havstrut observerats vid flera tillfällen, medan övriga arter utgör enstaka fynd. De aktuella observationerna avser områden utanför planområdet. Planområdet omfattar inte dessa miljöer och saknar de strukturer och livsmiljöer som är typiska för de aktuella arterna. Detaljplanens genomförande bedöms därmed inte medföra någon betydande negativ påverkan på de registrerade arternas habitat eller bevarandestatus.

Arkeologi

Planområdet berörs av två fornlämningar. L1991:9259 är fornlämningar efter Baskemöllas historiska by och lämningar kan finnas bevarade under mark. L1991:8769 är en sten med hållristningar i form av skålgropar, stenen ska också enligt uppgift fungerat som byasten. L1991:8769 påverkas inte direkt av exploateringen då den ligger utanför planområdet men ligger inom det som kallas lämningens fornlämningsområde.

Markägförhållanden

Fastigheten inom planområdet är privatägd.

Planförslag



Illustrationskarta över planförslaget

Planförslaget innebär att byggrätten utökas inom fastigheten. Prickmarkerad mark tas bort på en begränsad yta som reglerar byggrättens utbredning och placering utmed Gamla Baskevägen. Syftet är att skapa ett typiskt så kallat gatuhus. Huvudbyggnaden tillåts en gavelbredd på max 6,5 meter med gaveln mot sjön. Byggrätten som tillåter ett 1,5 plans-hus är 14 meter lång och 7 meter bred och styr placeringen av byggnaden av hänsyn till omgivande bebyggelse. Högsta tillåtna nockhöjd är +16,6 meter över angivet nollplan. Takvinkeln på sadeltaket får ha en lutning mellan 40–47 grader. Byggnadshöjden är reglerad till 3,7 meter. Huset ska ges en traditionell fönstersättning mot gata. Källare tillåts ej.

På gavlarna till huset finns möjlighet till verandor med valmat tak med flackare takvinklar och en lägre nockhöjd på 13,6 meter över angivet nollplan.

Byggrätten är utformad så att placeringen följer bebyggelsemönstret i den omgivande kulturmiljön. Utformningsbestämmelserna i detaljplanen reglerar att anpassning till omgivande bebyggelse sker i form av vilka volymer som tillåts, takutformning, takvinklar, nockhöjder, materialval, samt utformning av sockel och takfot preciseras så att Baskemöllas identitet och kulturhistoriska värden värnas.

Den föreslagna nya fastigheten är på 508 kvm.

En mindre förrådsbyggnad tillåts på korsmarkerad mark. Förrådsbyggnaden har en maximal nockhöjd på 3 meter.



GRANSKNING
2026-04-01



Fotomontage, vy nerifrån Gamla Baskevägen



Fotomontage, vy uppifrån Gamla Baskevägen



GRANSKNING
2026-04-01



Norr



Söder



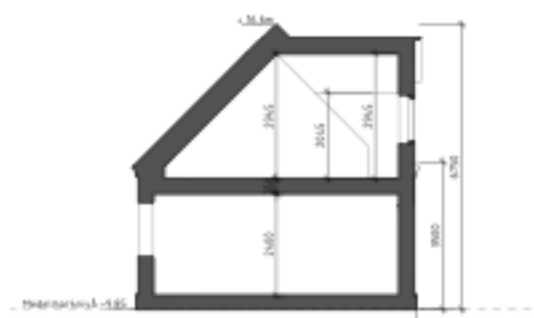
Öster



Väster

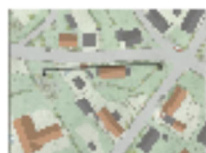


SKALA 1:200



Sektion

Fasader och sektion i skala 1:200





Hyér över den föreslagna nya bebyggelsen



#



#



#

#



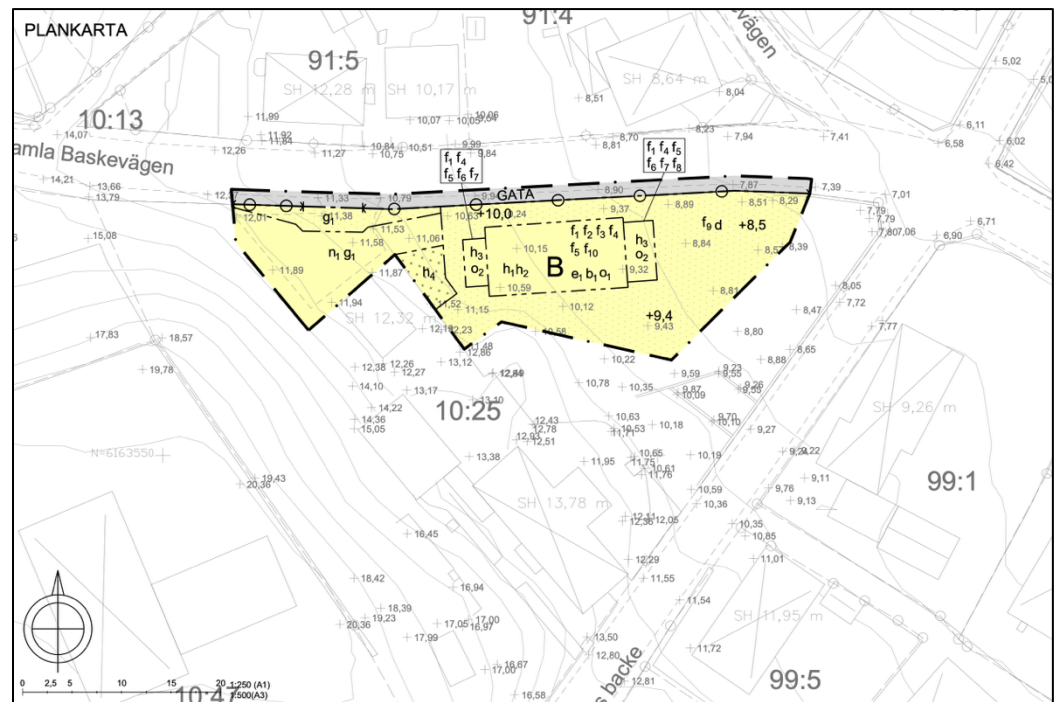
GRANSKNING
2026-04-01

Gator och trafik

Infart från Gamla Baskevägen kommer att delas av de två fastigheterna. Två parkeringsplatser möjliggörs för varje fastighet, det vill säga fyra parkeringsplatser totalt. Dagens infart kommer flyttas ca 1,5 meter väster ut, upp i backen, för att ge plats till en ny parkeringsplats och skapa en säkrare och mer praktisk infart. Både infart och parkeringar kommer att förvaltas genom en gemensamhetsanläggning.



Motiv till detaljplanens regleringar



Kartan visar planområdet

Planbestämmelse

Motiv till reglering

Allmän platsmark

GATA

GATA

Användningen införs för att säkerställa utfartsförbud längs del av planområdets gräns mot allmän plats, gata.

Kvartersmark

B

Bostäder

Användningen införs för att möjliggöra för en bostad inom användningsområdet.



GRANSKNING
2026-04-01

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Fastighetsstorlek

d

**Minsta fastighetsstorlek är 490 m²
(Begränsas av planområdesgräns).**

Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 490 m² för att undvika ytterligare uppdelning av fastigheten. Bestämmelsen säkerställer en enhetlig struktur i den kulturhistoriskt känsliga miljö som råder i Baskemölla.

Utnyttjandegrad

e₁

Byggnadsarea max 125 m².

Bestämmelsen införs för att bevara områdets småskalig och lågmälda karaktär, med byggnader som anpassas till omgivande bebyggelse.

Begränsningar av markens utnyttjande

++++

**Marken får endast förses med
komplementbyggnad.**

Bestämmelsen införs för att ge plats till en liten underordnad komplementbyggnad. Detta för att följa omgivande byggnadstypologi och topografi.

.....

**Marken får inte förses med
byggnadsverk.**

Bestämmelsen införs för att begränsa byggandet inom utvalda delar av planområdet i syfte att inte begränsa utsikter och vyer från grannfastigheter och skapa en omgivande trädgård inom fastigheten.



Markens anordnande och vegetation

n₁

Parkering.

Bestämmelsen införs för att säkerställa erforderliga parkeringsmöjligheter och för att kunna skapa en trafiksäker parkering i anslutning till den gemensamma in- och utfarten.

+0,0

Föreskriven höjd över nollplanet i meter.

Bestämmelsen införs för att säkerställa markhöjder på planområdet



Utfartsförbud.

Bestämmelsen införs för att säkerställa utfartsförbud längs del av planområdets gräns mot allmän plats, gata. Bestämmelsen syftar till att begränsa antalet utfarter och därigenom förbättra trafiksäkerheten samt säkerställa god sikt i anslutning till vägen.

Utformning och utförande

Höjd på byggnadsverk

h₁

Högsta nockhöjd är +16,6 meter över angivet nollplan.

Höjdangivelsen för högsta nockhöjd är vald för att möjliggöra en 1,5-plans huvudbyggnad med sadeltak med 40-47 graders taklutning.

Bestämmelsen införs för att harmoniera med omgivande bebyggelses nockhöjder.

h₂

Högsta byggnadshöjd är 3,7 meter.

Bestämmelsen införs för att säkerställa att fasadlivet harmoniserar med omgivande bebyggelse och topografi.



h₃

Högstanockhöjd är +13,6 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen införs för att reglera höjden på de lägre byggnadsdelarna/verandor som traditionellt sett är småskaliga och har en tydlig egen volym.

h₄

Högstanochojd är 3,0 meter.

Bestämmelsen införs för att reglera höjden på sidobyggnad som ska vara underordnad huvudbyggnad och småskalig.

Utformning

f₁

Tak ska vara av rött lertegel, listtäcktt papp eller matt plåt.

Bestämmelsen införs för att bevara Baskemöllas byggnadstradition och säkerställa att ny bebyggelse harmonierar med kulturmiljön. Rött lertegel dominerar historiskt, medan listtäcktt papp och plåt förekommer på äldre bostadshus och ekonomibyggnader, vilket ger viss variation. Material- och kulörvalet följer Baskemöllas arkitektur- och kulturmiljöprogram och bidrar till att bevara områdetts karaktär.

f₂

Fasader ska vara av tegel eller puts, inslag av målat trä får finnas.

Bestämmelsen införs för att bevara Baskemöllas traditionella byggnadskaraktär. Detta säkerställer att ny bebyggelse smälter in i den befintliga småskaliga och sammanhållna miljön. Materialen är hållbara och lämpade för lokal byggpraxis, vilket främjar långsiktig förvaltning och bevarar områdetts arkitektoniska identitet. Trä har använts flitigt lokalt till husens detaljering, gavelrösten, fönster och dörrar, korsvirke och detaljer till verandor och sidobyggnader.

f₃

Största tillåtna gavelbredd är 6,5 meter.

Bestämmelsen införs för att ge området en sammanhållande karaktär genom till exempel takform och storlek på volymer. En byggnadsbredd på 6,5 meter är förenlig med den traditionella byggnadskaraktären i området.



f₄

Takfoten ska utformas i lokalt rådande byggnadstradition, kort utstickande och trappande till sin form.

Bestämmelsen införs med hänsyn till rådande byggnadstradition i Baskemölla.

f₅

Grundsockel ska sticka ut förbi fasadliv, samt ha en lägsta höjd på 20 cm över mark.

Bestämmelsen införs för att överensstämja med lokal byggnadstradition. Historiskt har husen i Baskemölla utformats med markerade, socklar ofta i natursten för att anpassa byggnaderna till terrängen. Den profilerade sockeln framhäver byggnadens indelning och proportioner, skapar visuellt djup och variation. I övergången mellan fasad och grundsockel får plåtavtäckning ej förekomma.

f₆

Endast valmat tak tillåts.

Bestämmelsen införs på de lägre byggnadsdelarna/verandor. Valmat tak är ett typiskt inslag i äldre byggnader i området och bidrar till att de mindre byggnadsdelarna upplevs som lättare

f₇

Fasader ska vara av tegel, ljus puts eller målat trä.

Bestämmelsen införs för att bevara Baskemöllas traditionella byggnadskaraktär. Detta säkerställer att ny bebyggelse smälter in i den befintliga småskaliga och sammanhållna miljön. Materialen är hållbara och lämpade för lokal byggpraxis, vilket främjar långsiktig förvaltning och bevarar områdets arkitektoniska identitet. Trä har använts flitigt lokalt till husens detaljering, gavelrösten, fönster och dörrar, korsvirke och detaljer till verandor och sidobyggnader.

f₈

Största tillåtna byggnadsbredd är 5,0 meter.

Bestämmelsen införs för att ge området en sammanhållande karaktär och för att verandan ska underordnas huvudbyggnaden.



f₉

**Endast friliggande enbostadshus
(begränsas av planområdesgräns)**

Bestämmelsen införs för att säkerställa att den nya byggnaden ska harmoniera med områdets karaktär.

f₁₀

**Frontespis får anordnas i takfallet mot gata
med en största bredd om 3,2 meter och ska
vara underordnad byggnadensnock.**

Bestämmelsen införs för att bevara den traditionella takprofilen och skydda gatubilden som har högt kulturhistoriskt värde. Regleringen begränsar fronstespisens höjd för att undvika visuell dominans i takytan och säkerställa att tillägget underordnas huvudvolymen

Utförande

b₁

Källare får inte finnas.

Bestämmelsen införs för att skydda byggnad från vattenskada vid skyfall.

Takvinkel

o₁

Takvinkel 40-47 grader.

Bestämmelsen införs för att ge området en sammanhållande karaktär. Lutningen är typisk för Baskemöllas traditionella byggnader och bidrar till ett enhetligt gaturum.

o₂

Takvinkel 5-10 grader.

Bestämmelsen införs för att säkerställa att utformning harmonierar med den traditionella byggnadskaraktären i Baskemölla och bidrar till en mjuk övergång mellan huvudbyggnad och veranda, samtidigt som takets funktion och vattenavrinning säkerställs.



GRANSKNING
2026-04-01

Markreservat för gemensamhetsanläggning

g¹

Markreservat för

gemensamhetsanläggning.

Bestämmelsen införs för att säkra ett delat
förvaltande av parkering och in- och utfart

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det
datum detaljplanen vinner laga kraft.



Konsekvenser

Riksintressen

Riksintresse för högexploaterad kust (MB 4 kap. 4§)

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på riksintresset då ändringen inte påverkar tillgängligheten till kustområdet utan ändringarna sker inom redan planlagd kvartersmark för bostadsändamål.

Riksintresse för friluftsliv (MB 3 kap. 6§)

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på riksintresset eftersom planförslaget avser en utbyggnad inom befintlig kvartersmark för bostadsändamål, och fastigheten samt tomten är redan i anspråkstagna, vilket innebär att områdets förutsättningar för friluftsliv inte förändras.

Riksintresse för turism och rörligt friluftsliv (MB 4 kap. 1–2§)

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på riksintresset, eftersom åtgärderna sker inom redan bebyggd kvartersmark och inte inskränker allmänhetens tillgång till kusten eller minskar områdets attraktionskraft för besökare. Turismens och det rörliga friluftslivets möjligheter och kvaliteter bibehålls därmed.

Riksintresse för kulturmiljövården (MB 3 kap 6§)

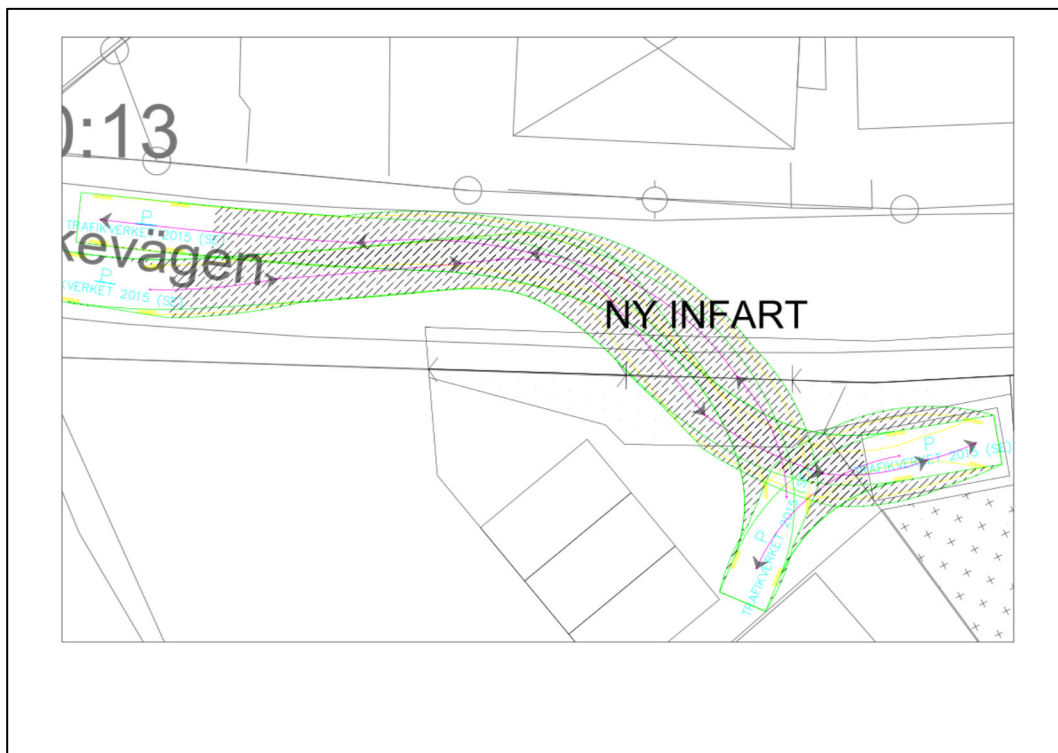
Byggrätten är utformad så att placeringen följer bebyggelsemönstret i den omgivande kulturmiljön, och utformningsbestämmelserna säkerställer anpassning till befintlig bebyggelse samt att Baskemöllas identitet och kulturhistoriska värden värnas. Ny bebyggelse kommer inte att dominera eller bryta den befintliga karaktären, utan integreras på ett sätt som förstärker områdets historiska struktur. Genom att respektera det traditionella mönstret undviks visuella störningar och fragmentering som annars skulle kunna hota riksintresset.

Detaljplanens bestämmelser om byggnadshöjd, material och färgsättning bidrar till att nya byggnader harmonierar med befintlig bebyggelse och minimerar risken för negativa effekter på kulturmiljöns karaktär. Detta skyddar landskapets kulturhistoriska värden och bevarar områdets visuella sammanhang, vilket är avgörande för att riksintresset ska bestå. Frontespis har anpassats för att göra bostaden rationell för vardagen men ska förbli "nätt" för att värna om siktlinjer och vyer och därmed stärka riksintresset ytterligare.

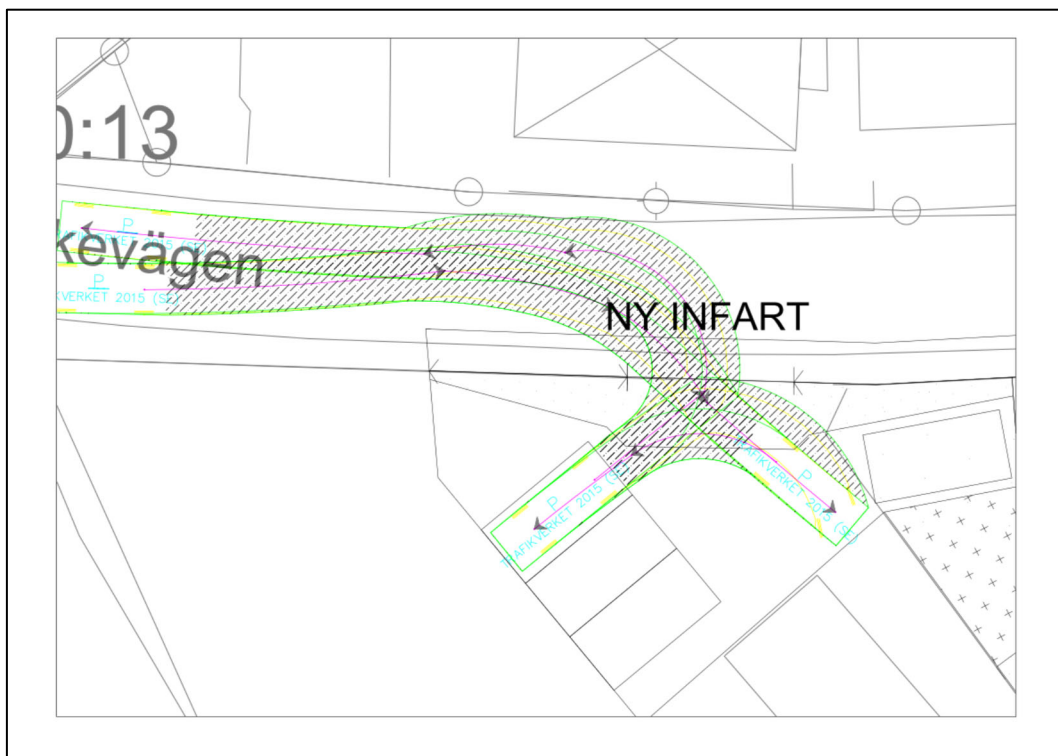
Sammanfattningsvis skapar denna anpassade byggrätt en balans mellan utveckling och bevarande, där både dagens behov och framtida generationers möjligheter att uppleva Baskemöllas kulturmiljö tillgodoses. Den föreslagna detaljplanen strider därför inte mot riksintresset, utan stödjer dess långsiktiga skydd och värdebevarande.

Gator och trafik

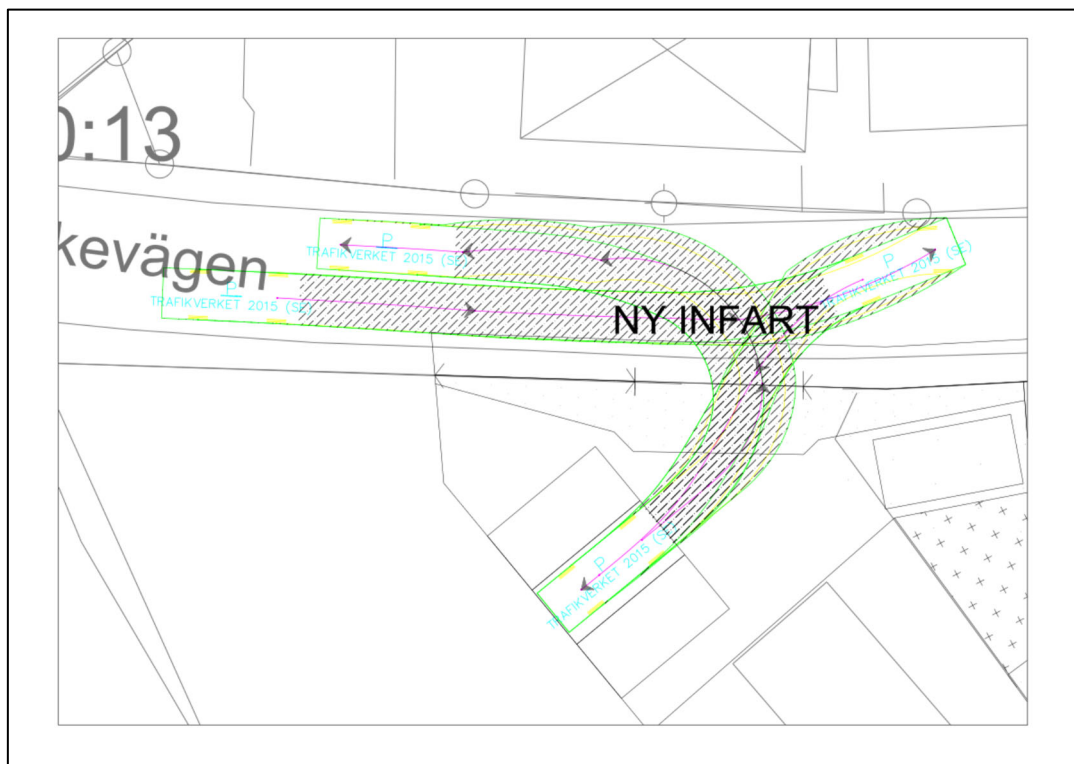
För att säkerställa att in- och utfarten till parkering fungerar trafiksäkert har körspårsstudier genomförts. Studierna visar att parkeringen fungerar trafiksäkert och att man inte behöver backa ut på vägen.



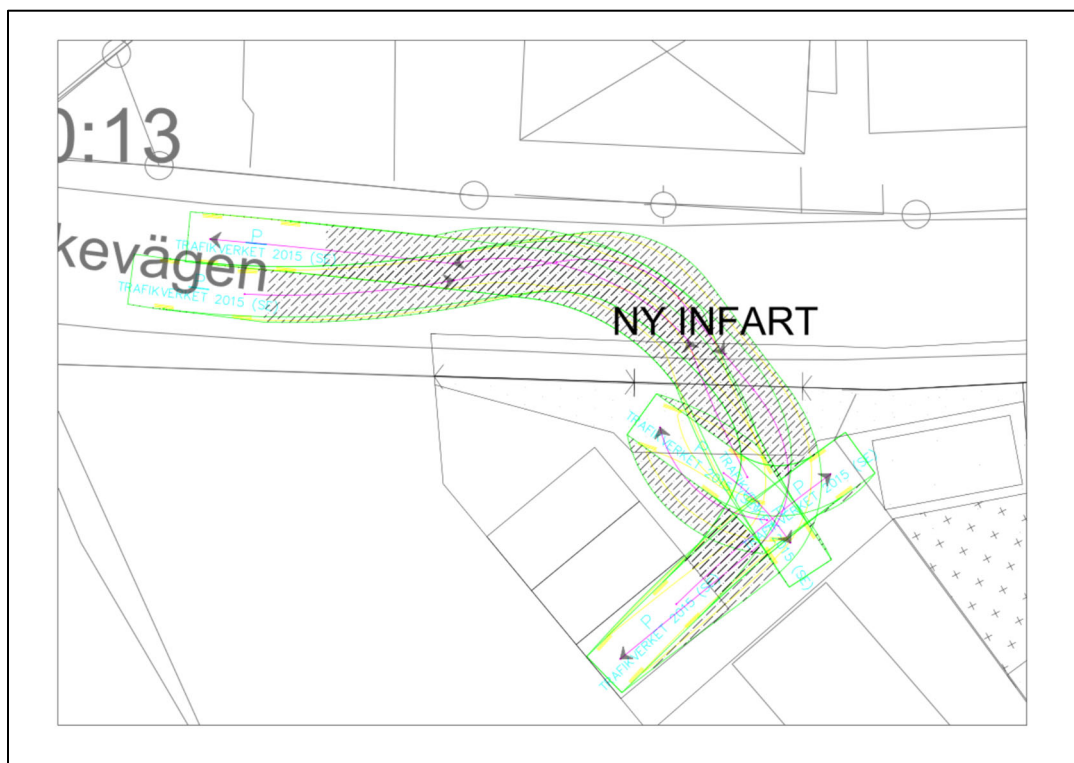
Körspår parkeringsplats 1 - Köra in, backa inom fastigheten, köra ut.



Körspår parkeringsplats 2 - Köra in, backa inom fastigheten, köra ut.



Körspår parkeringsplats 3 - Backa in, köra ut.



Körspår parkeringsplats 4 - Köra in, backa inom fastigheten, köra ut.

Buller

Den ändring som föreslås bedöms inte ge en nämnvärt ändrad trafiksituation då det endast är en tillkommande bostad och därmed bedöms heller inte bullernivåerna påverkas med denna ändring av detaljplanen.

Enligt riktlinjerna bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid uteplats bör den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 50 dBA.



Kartan visar planområdet i förhållande till närmsta statliga vägar.

Riksväg 9

Fastigheten bedöms inte påverkas av bullernivåer från riksväg 9 då planområdet ligger minst 335 meter från vägen och på lägre höjd.

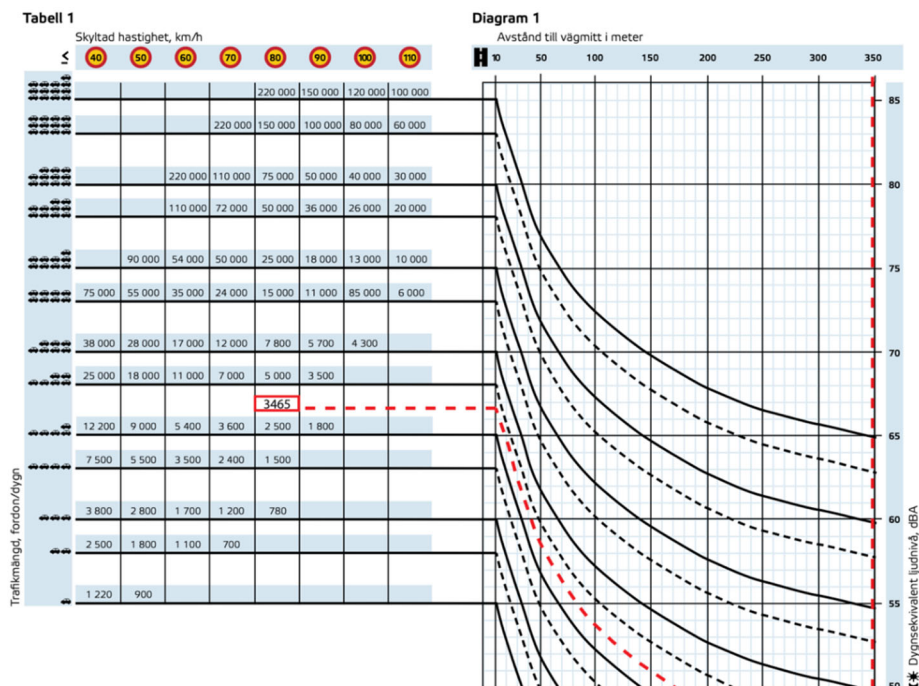
Hastighetsgränsen på Riksväg 9 är satt till 80 km/h förbi planområdet. Vägen är utformad med två mötande körfält.

Trafikmängden på väg 9 utanför Baskemölla, mätt i ÅDT (årsmedeldygnstrafik) har inhämtats från Trafikverkets flödeskartor och uppgår till 3465 fordon per dygn 2023.

Enligt Tabell 1 & Tabell 2 för Riksväg 9 nedan är den ekvivalenta ljudnivån för 2023 vid närmsta byggnadsfasad långt under riktvärdena på 50 dBA. Även med beräknad ökad trafikmängd år 2045 ligger fastigheten långt under riktvärdena.

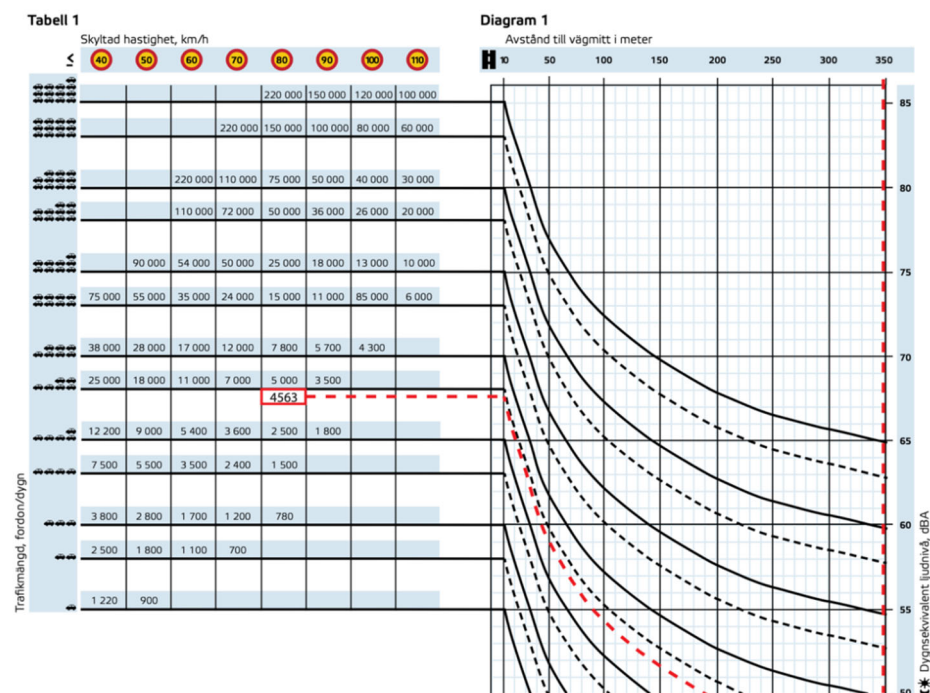


GRANSKNING
2026-04-01



Tabell 1: Beräknad ekvivalent ljudnivå 2023 för Riksväg 9

Uppräknat till prognosår 2045 med hjälp av Trafikverkets trafikutvecklingstal gällande från 2024-04-02 beräknas årsmedeldygnstrafiken till: 4563.



Tabell 2: Beräknad ekvivalent ljudnivå 2045 för Riksväg 9

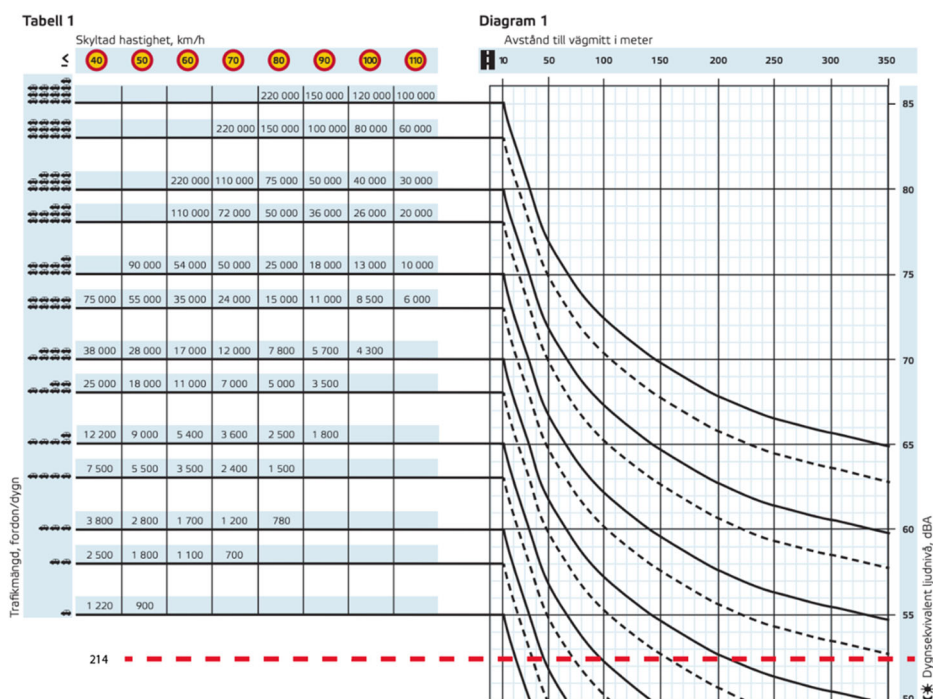


Väg 1578

Planområdet angränsar till den statliga vägen 1578 i Baskemölla. Enligt Trafikverkets trafikflödesdata uppgick trafikmängden till 214 fordon per dygn år 2018 (ÅDT). Trafikmängden på vägen är därmed mycket låg. Med Trafikverkets trafikutvecklingstal bedöms trafikmängden år 2045 uppgå till cirka 280 fordon per dygn.

Hastighetsbegränsningen på den aktuella vägsträckan är 30 km/h dock är den lägsta angivna hastigheten 40 km/h i Trafikverkets beräkningsverktyg. Vi har därför utfört beräkningen utifrån 40 km/h. Vid dessa trafikmängder och hastigheter bedöms bullernivån vid närliggande bostadsfasader understiga de nationella riktvärdena för vägtrafikbuller (55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad).

Även om byggrätten ligger nära vägen, ca. tre meter från vägkant, bedöms trafikmängden vara så låg att någon betydande störning från vägtrafik inte uppstår vilket också kan ses i tabell 1 & 2 nedan. Vägen fungerar främst som en lokal förbindelse med begränsad genomfartstrafik. Sammantaget bedöms Väg 1578 därför inte medföra några trafik- eller bullerrelaterade problem för planområdet.

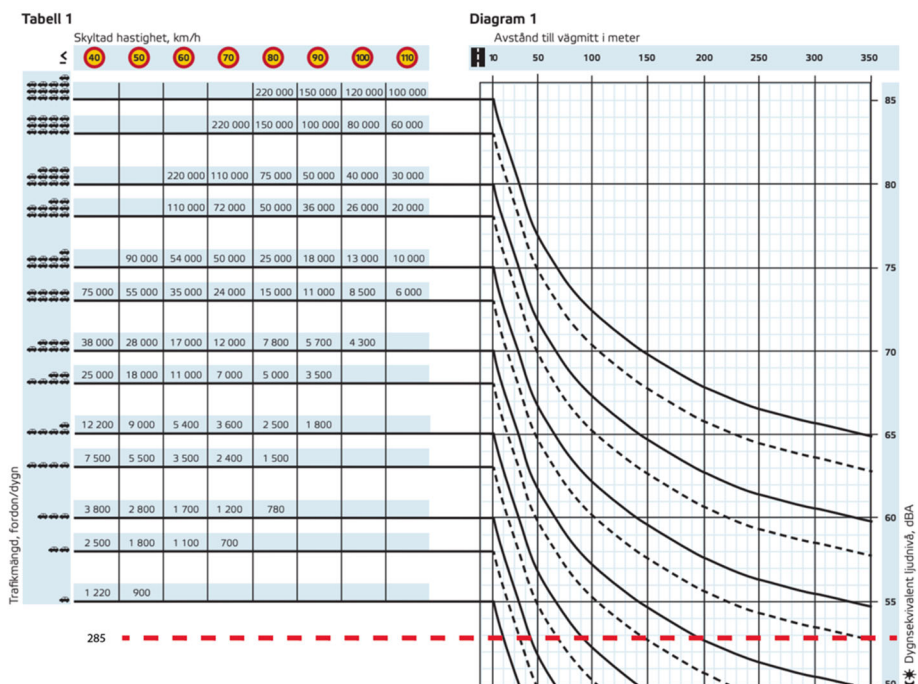


Tabell 1: Beräknad ekvivalent ljudnivå 2018 för Väg 1578

Uppräknat till prognosår 2045 med hjälp av Trafikverkets trafikutvecklingstal gällande från 2019 beräknas årsmedeldygnstrafiken till ca. 285 fordon/dygn.



GRANSKNING
2026-04-01



Tabell 2: Beräknad ekvivalent ljudnivå 2045 för Väg 1578

Översvämningsrisk

Mellan planområdet och Östersjön sluttar marken och planområdet ligger på nivåer mellan 11,3 och 8,3 meter över havet. Området är inte hotat av översvämnning från havet.

Skred

Baskemölla utgörs primärt av sandiga till finsandiga issjösediment. I anslutning till dagens strandlinje har dessa sediment på vissa ställen omvandlats till svallsediment, vanligtvis bestående av sand eller grus. Dessa jordlager har generellt god stabilitet. I Baskemölla saknas helt marina sediment som utgör den stora faran när det gäller stabilitet.

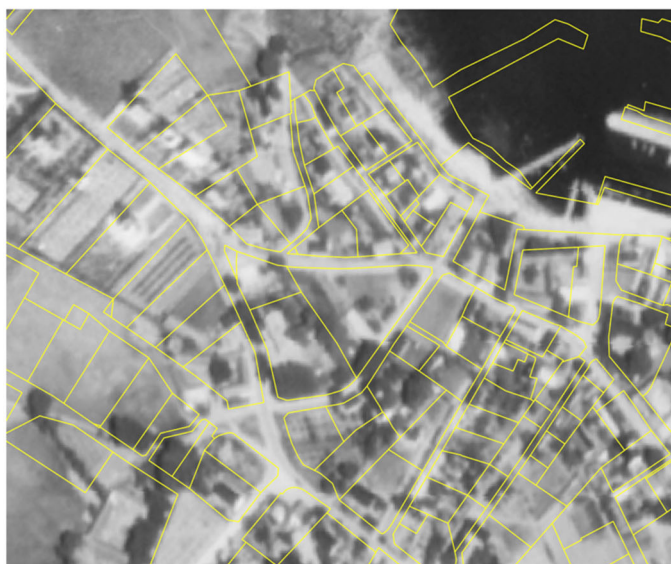
Ett kriterium för att söka riskområden när det gäller stabilitet är att titta på lutningsförhållandena. Detta kriterium fungerar inte särskilt bra vid Baskemölla med omgivningar eftersom det här skapats ett strandhak längs kusten för ungefär 8 000 år sedan när havsstranden under den så kallade postglaciala transgressionen steg och eroderade hela kustområdet. Kvar idag finns en gammal klint som stått mer eller mindre opåverkad under 8 000 år. Detta visar att jordlagren i sig är stabila. Delar av denna klint eroderas idag, men detta gäller enbart delar där havet kommer åt att erodera bort den skyddande stranden utanför den gamla klinten. När det gäller Baskemölla samhälle saknas helt denna risk eftersom hamnen, med dess pirar helt skyddar samhället. Hade det funnits risk för skred inom samhället hade man kunnat se detta i topografin. Själva byn i sig, med den befintliga bebyggelsen, visar att stabiliteten i området är mycket god.



GRANSKNING
2026-04-01

Markföroreningar

Utifrån historiska ortofoton över Baskemölla och lantmäteriets historiska foton så kan man utesluta att det har varit någon fruktodling på planområdet från 1940-talet och framåt.



1940

0 25 50 75 100 m

Flygfoto över planområdet 1940



1960

0 25 50 75 100 m

Flygfoto över planområdet 1960



1975

0 25 50 75 100 m

A horizontal scale bar with markings at 0, 25, 50, 75, and 100 meters. The bar is black with white markings and numbers.

Flygfoto över planområdet 1975

Naturmiljö

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande negativ påverkan på skyddade arter eller deras livsmiljöer.

Arkeologi

När fornlämning berörs krävs särskilt tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen.

Ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning bör göras i god tid innan exploateringen ska utföras. Tillstånd kan komma att villkoras med en eller flera arkeologiska undersökningar. Kostnaderna för de arkeologiska insatserna åvilar arbetsföretaget.



GRANSKNING
2026-04-01

Genomförandefrågor

Elledningar

Ledningskollen har konsulterats och Eon har inga kablar inne på planområdet.

Ekonomiska frågor#

Fastighetsägaren till Baskemölla 10:25 är initiativtagare till denna planändring. Plankostnadsavtal finns upprättat mellan Simrishamns kommun och fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

När detaljplanen vunnit laga kraft, avser fastighetsägaren att ansöka hos Lantmäteriet om en avstyckning av Baskemölla 10:25.

Den befintliga parkeringsytan inom planområdet ska utökas och nyttjas gemensamt av de fastigheter som bildas genom avstyckning.

För att säkerställa tillgång, drift och underhåll av gemensam parkering och in- och utfart ska en gemensamhetsanläggning inrättas enligt Anläggningslagen (1973:1149).

Fastigheten Baskemölla 10:25 föreslås tilldelas ett andelstal motsvarande 2/3 i gemensamhetsanläggningen. Resterande andel tilldelas den nya fastigheten.

Gemensamhetsanläggningen bildas genom förrättning hos Lantmäteriet.

Sökanden står för kostnaderna till följd av lantmåteriförrättningen inklusive bildande av gemensamhetsanläggning.

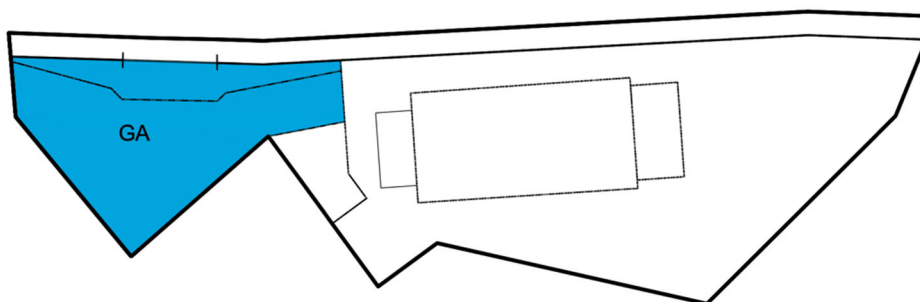


Illustration som visar gemensamhetsanläggningens utbredning (blå färg)



GRANSKNING
2026-04-01

Tekniska frågor

#

Dunhræjll#

Markingrepp kräver tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt 2 kap 12 § i Kulturmiljölagen (1988:950). Tillstånd söks hos länsstyrelsen.

El och energi

Elförsörjning finns i nära anslutning till planområdet.

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt område för VA-tjänster.

Dagvattenhantering

Dagvatten omhändertas lokalt genom infiltration.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd dec-jan 2025/2026

Granskning maj 2026

Antagande oktober 2026

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Medverkande

Planarbetet har utförts av Gustavson & Påsse Design och Arkitektur genom Gabriella Påsse, Karl Gustavson, Oskar Dagerskog och Iwar Agger.

Katarina Wahlman Stridsman och Kajsa Rosenlund har varit handläggande planarkitekter på Simrishamns kommun.

#