

ÄNDRING

av

OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR KÄMPINGE GAMLA BY

Antagen i kommunstyrelsen 2003-06-10 §124
Laga kraft-datum 2003-09-09

Vellinge kommun
Skåne län

Ändringen består av:

- Tillägg till planbeskrivning (tre sidor text med två illustrationer)
- Ny fastighetsförteckning
- Ny aktualiserad primärkarta
- Tre historiska kartor har lagts till planbeskrivningen
- Avgränsning på plankartan ändras på två ställen
- Bestämmelser ändras vad gäller antal lägenheter (texten utgår)
- Illustrationskarta 2 ändrad 2003-03-31
innebärande kompletterande text enligt Vägverket (ang. allmän väg) och
Länsstyrelsen (ang. fornlämning), möjlighet att bygga i hästhagen på
Kämpinge 10:11 tas bort och bef. traktorsgarage på Kämpinge 10:11 får
ersättas med enbostadshus.

Vellinge 2002-11-25

Ändrad 2003-03-31



Madeleine Brandin
Stadsbyggnadsdirektör



Madeleine Brandin
Stadsbyggnadsdirektör

Tillägg till beskrivningen

Sedan områdesbestämmelserna antogs 1995-09-27 av kommunfullmäktige och vann laga kraft 1997-01-20 har följande förändringar skett:

- Avstyckning och nybyggnad av ett enbostadshus på Kämpinge 11:5 norr om Räng Sandsvägen
- Avstyckning och nybyggnad av fyra enbostadshus söder om Räng Sandsvägen i östra, nya delen av byn
- Avstyckning och nybyggnad av ett enbostadshus öster om f.d. skolan
- Avstyckning, flyttning av markväg och nybyggnad av ett enbostadshus öster om gården Kämpinge 3:127
- Ombyggnad av gården Kämpinge 10:11 till sex lägenheter

Nu föreligger förfrågningar och önskemål om nybyggnader på olika platser i byn. (se illustration 1)

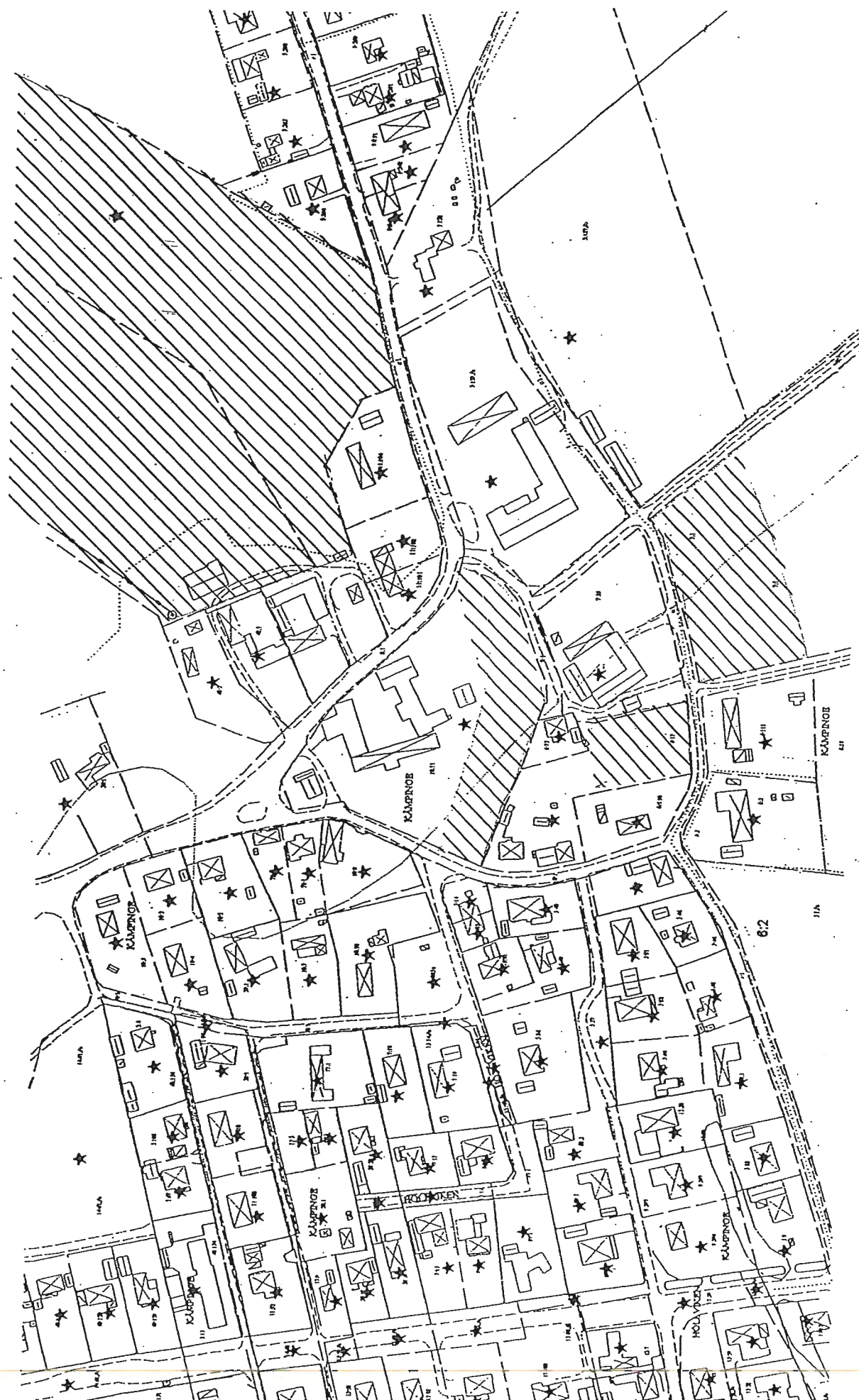
Med beaktande av byns kulturhistoriska och miljömässiga värden, dess struktur och historia, belägenheten mot omgivningen, utblickar mot landskapet inifrån byn och anblicken av byn utifrån samt möjligheten att behålla byns lantliga karaktär med en variation av gårdar, gatuhus, betesmarker, odlad mark och det gamla vägnätet har illustration 2 tagits fram.

Områdesbestämmelserna ger ingen bygg rätt juridiskt sett enligt Plan- och Bygglagen (PBL).

Ansökningar om bygglov för nybyggnad och ändrad fastighetsbildning skall därför bedömas enligt PBL:s 2:a och 3:e kapitel.

Områdesbestämmelserna är därvid ett stöd för bedömningen.

NÅGRA OMRÅDEN SOM ÖNSKAS EXPLOATERAS AV FASTIGHETSÄGARNÄ M FL



PRINCIPER FÖR UTBLICKAR, ÖPPENHET, BEVARANDE OCH KOMPLETTERINGAR

- Tänkbar kompletteringsbebyggelse
- Tänkbar fasthetsgräns
- Bebyggelsegräns

Eräddningsbyggnad med ändrad användning till enbostadshus efter samråd med Vägverket (allm. väg).

S.k. solskifte kan fortfarande skönjas och ger en förstärkelse för byns framväxt.

Ett viktigt historiskt släpp. Här slutade gamla byn.

Omsidering av plats och trädgårdsanläggning nödvändig.

Gården skall av kulturhistoriska skäl utgöra en ostryckad fastighet.

Traditionell "gårdspar" avstort värde.

Här kan gatutrummet slutas med en avstyckning för ett enbostadshus.

Kompletteringsbebyggelse
Avstyckning för enbostadshus

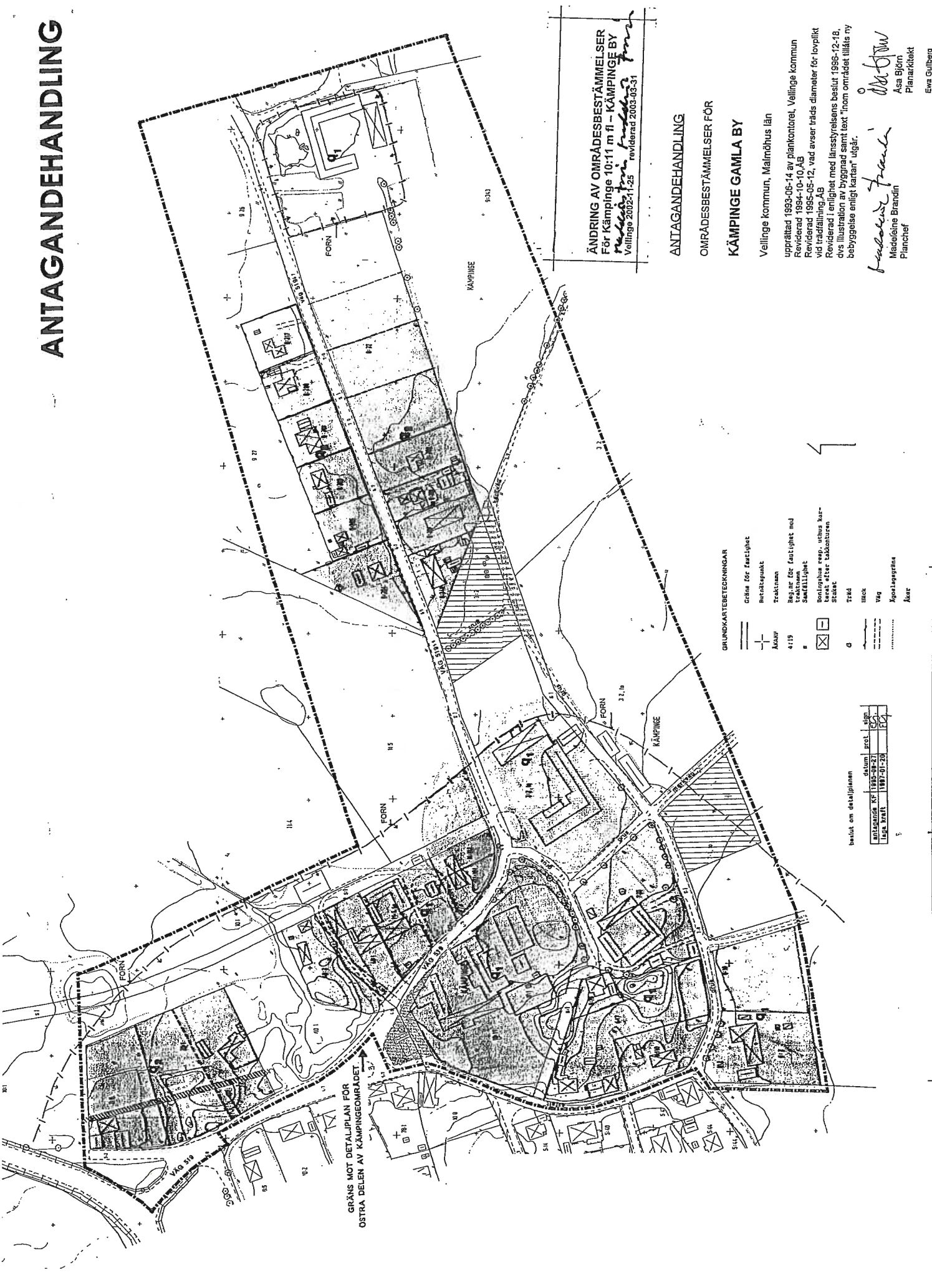
En variation mellan öppet och slutet är lämplig för byns visuella avslutning.

ÄNDRING AV OMRÅDESBESTÄMMELSER för Kämpinge 10:11 m fl - KÄMPINGE BY

Vellinge 2003-03-31

Madeleine Brandin
Stadsbyggnadsdirektör

ANTAGANDEHANDLING



GRÄNS MOT DETALJPLAN FÖR
ÖSTRA DELEN AV KÄMPINGEBY

ÄNDRING AV OMRÅDESBESTÄMMELSER
För Kämpinge 10:11 m fl - KÄMPINGE BY
Reviderad 1993-06-14
Vellinge 2002:1-25 reviderad 2003-03-31

ANTAGANDEHANDLING

OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR

KÄMPINGE GAMLA BY

Vellinge kommun, Malmöhus län

upprättad 1993-06-14 av plankontoret, Vellinge kommun
Reviderad 1994-10-10 AB
Reviderad 1995-05-12, vad avser träd diameter för lövpålit
vid trädplanering AB
Reviderad i enlighet med länsstyrelsens beslut 1998-12-18,
dvs illustration av byggnad samt text "inom området tillåts ny
bebyggelse enligt kartan" utgår.

Reviderad 1993-06-14
Madeléne Brandin
Asa Björn
Planarkitekt
Ewa Gullberg
karttekniker

GRUNDKARTETECKNINGAR

- Gräns för fastighet
- Rektangelmark
- Traktmark
- Reglar för fastighet med traktmark
- Samtillighet
- Benämning resp. utbud kar- teat efter traktmarken
- Stad
- Träd
- Upp
- Väg
- Kontrollgräns
- Åker

besikt om detaljplanen

datum	prot.	sign.
1993-06-14		
1993-07-20		

BESTÄMMELSER som gäller inom hela planområdet

Området utgör en värdefull bymiljö. Åtgärder får inte vidtas som kan skada miljön.

Förslag: På varje fastighet får endast uppföras en (1) huvudbyggnad för bostadsändamål, utgår jämte uthus och andra gårdsbyggnader. Huvudbyggnad får innehålla endast en lägenhet.

PLACERING

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från gräns mot grannfastighet.

UTFORMNING

Nya byggnader skall utformas med hänsyn till omgivningens egenart, d v s skånsk byggtradition; smala huskroppar, sadeltak med hög resning, slätputsad fasad eller rött, slätt fasadtegel, litet takutsprång, fönster med traditionell post- och rutindelning. Takmaterial skall vara tegelpannor, papp eller cembonit. På uthus får även plåt användas som takmaterial. Olika krav på bevarande och anpassning föreligger mellan den äldre bebyggelsen i byn respektive jordbruksfastigheten Kämpinge 9:343 och de yngre byggnaderna utmed väg 519 i östra och norra delen av bestämelseområdet. (Se beteckningarna q₁ och q₂).

För vidare information om utformning hänvisas till stadsarkitektkontorets informationsblad om byggnadsvård och bebyggelseanpassning vad gäller fönster, takkupor, skorstenar och takfot på gamla skånska hus.

Ny tomt skall ramas in av häckar och/eller träd. I samband med bygglov skall detta redovisas på särskild markplaneringsritning.

SKYDDSBESTÄMMELSER

Gamla alléer och läplanteringar skall förnygras.
Stenmurar skall bevaras.

UTÖKAD LOVPLIKT

För området gäller att lovplikten utökas till att gälla:

- Rivning
- Utbyte av fasad- eller taktäckningsmaterial
- Omfärgning av fasad
- Utbyte, flyttning eller igensättning av fönster eller dörr
- Ekonomibyggnader för jordbruk
- Trädfällning (för stammar med diameter större än 15 cm).

FÖR OMRÅDET GÄLLER LAGEN OM KULTURMINNEN, KML 2 kap.

Vellinge 1993-06-14

Reviderad 1994-10-10, 1995-05-12 / ÅB

Madeleine Brandin
Planchef

Åsa Björn
Planarkitekt

Madeleine Brandin

Reviderad 2002-11-25

2003-03-31 Madeleine Brandin

Madeleine Brandin

Madeleine Brandin
Stadsbyggnadsdirektör

ILLUSTRATIONS- OCH KARTBETECKNINGAR

Gräns för bestämmeelseområdet

Föreslagna nya fastighetsgränser

Område med underjordisk elkabel
Inmätas före lovgivning

FORN
Registrerad fornlämnning enligt fornlämningsregistret. Ett område omfattar hela Kämpinge gamla by och sträcker sig vidare västerut, utanför bestämmeelseområdet.
Inom FORN-området gäller bestämmelser i KML 2 KAP. Mark för bostäder och lantbruksändamål/utökning

Öppet jordbrukslandskap med byggnader för lantbruksändamål.

Bevarandeområde med stort kulturhistoriskt värde. Stor anpassning av byggnader och anläggningar krävs

Bebyggelseområde. Anpassning till landskapsbild och omgivande miljö krävs.

väg 519 Allmän väg

BESTÄMMELSER som gäller inom hela planområdet

Området utgör en värdefull bymiljö. Åtgärder får inte vidtas som kan skada miljön.

utgår
~~inom området måste ny bebyggelse enligt korten på varje fastighet förändras en (4) huvudbyggnad för bostadsändamål, jämte utvå och andra gårdabyggnader. Huvudbyggnad får innehålla endast en lokalhet.~~

PLACERING
Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från gräns mot grannfastighet.

För allmänna vägen 519 gäller väglagen som kräver ett byggnadsfritt avstånd av 12 meter från vägområdesgränsen. En avvikelse skall efter avvägning i varje enskilt fall ske i samråd med vägverket.

UTFORMNING
Nya byggnader skall utformas med hänsyn till omgivningens egenart, dvs skånsk byggradition, smala huskroppar, sadeltak med hög resning, slättputsad fasad eller rött, slätt fasadtegel, litet takutsprång, fönster med traditionell post- och rutindelning. Takmaterial skall vara tegelpannor, papp eller cembont. På uthus får även plåt användas som takmaterial. Olika krav på bevarande och anpassning föreligger mellan den äldre bebyggelsen i byn respektive jordbruksfastigheten Kämpinge 9:343 och de yngre byggnaderna utmed väg 519 i östra och norra delen av bestämmeelseområdet. (Se beteckningarna q₁ och q₂)

För vidare information om utformning hänvisas till illustration 2 och till stadsarkitektkontorets informationsblad om byggnadsvård och bebyggelseanpassning vad gäller fönster, takkupor, skorstenar och takfot på gamla skånska hus.

Ny tomt skall ramas in av häckar och/eller träd. I samband med bygglov skall detta redovisas på särskild markplaneringsritning.

SKYDDSBESTÄMMELSER

Gamla alléer och läplanteringar skall förnygras.

Stenmurar skall bevaras.

UTOKAD LOVPLIKT

För området gäller att lovplikten utökas till att gälla:

- Rivning
- Utbyte av fasad- eller taktäckningsmaterial
- Omfärgning av fasad
- Utbyte, flyttning eller igensättning av fönster eller dörr
- Ekonomibyggnader för jordbruk
- Trädfällning (För stammar med diametervid större än 15 cm)

FÖR OMRÅDET GÄLLER LAGEN OM KULTURMINNEN, KML 2 KAP

Vellinge 1993-06-14. Reviderad 1994-10-10, 1995-05-12. AB

Madeleine Brandin
Planchef
Asa Björn
Planarkitekt

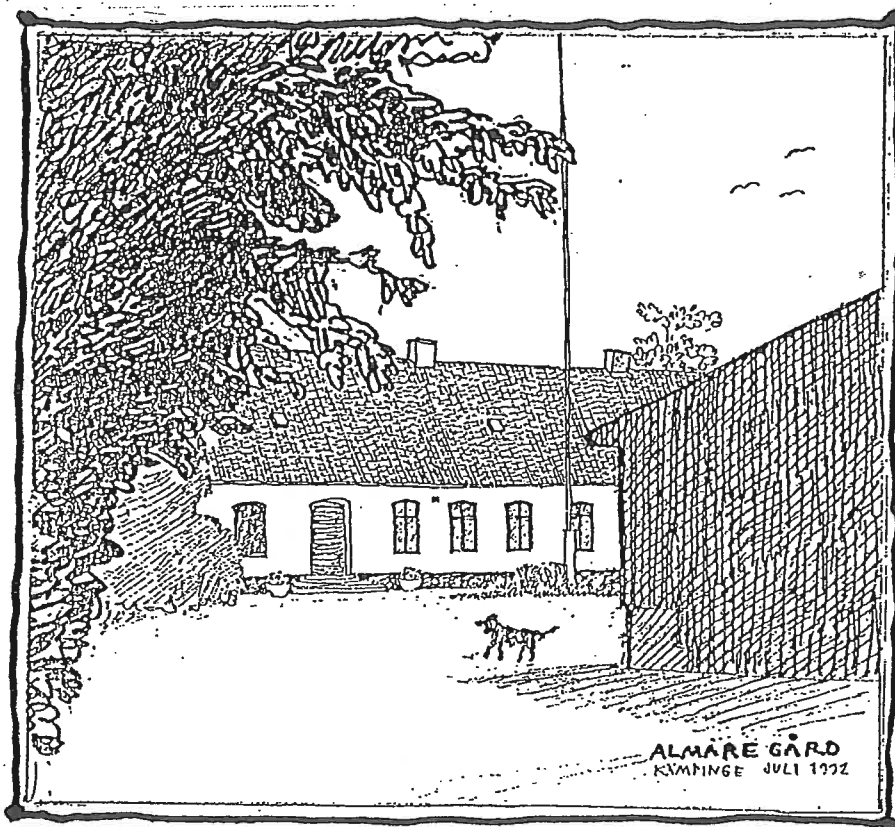
ANTAGANDEHANDLING

ÄNDRING AV OMRÅDESBESTÄMMELSER
För Kämpinge 10:11 m fl - KÄMPINGE BY

Vellinge 2002-11-25 reviderad 2003-03-31

ANTAGANDEHANDLING

OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR KÄMPINGE GAMLA BY



BESKRIVNING

HANDLINGAR

Karta med illustrations- och bestämmelsebeteckningar

Illustrationer; bebyggelse- samt vegetationsinventering

Historiska kartor

Beskrivning

Fastighetsförteckning

SYFTE

Områdesbestämmelsernas syfte är:

att bevara en kulturhistoriskt värdefull miljö

att bevara den gamla bebyggelse- och vegetationsstrukturen

med nära kontakt med omgivande odlingslandskap

att skydda byggnader från förvanskande om- och tillbyggnader

att styra och begränsa nybyggnader.

Kämpinge gamla by ligger strax utanför detaljplanelagt område. Endast ett begränsat antal frågor ska regleras, varför områdesbestämmelser anses tillräckliga.

LÄGE OCH BEBYGGELSESTRUKTUR

Kämpinge gamla by ligger strax sydost om Höllvikens tätort, sammanbyggd med Kämpingeområdet. Området finns markerat på plankartan och begränsas i väster av Norra Mariavägen och nordligaste delen av Räng Sandsvägen, i öster av gården Kämpinge 9:343 och i norr och söder av odlingslandskapet (såväl ängs- som åkermark).

Byn består av två delar: dels jordbruksbyn, själva kärnan, med bebyggelse från 17- och 1800-talen; dels den yngre bebyggelsen, från början sommarstugor från 1940-talet, utmed Räng Sandsvägen. Mellan dessa båda bebyggelsegrupper finns ett tydligt mellanrum med öppet landskap norrut. Mot söder finns en motsvarande öppning i form av en biväg. Denna är betydligt mindre, men får en stark karaktär tack vare en trädrad. Båda dessa öppningar erbjuder värdefulla utblickar mot landskapet, och i söder även mot havet. I områdets norra del, mellan Kämpinge 26:1 och 48:2, finns en äng som fyller en motsvarande funktion.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan anges att lovgivningen i Kämpinge by skall ske utifrån områdesbestämmelser alternativt fördjupad översiktsplan med bevarandeariktning.

Kommunala beslut

Kommunens allmänna målsättning är att verka för att det öppna landskapet bibehålls och att storskalighet motverkas. Detta kan bli uppnått genom en begränsad utbyggnad av byarna. Bebyggelse i anslutning till befintliga vägar och kollektivtrafikstråk med acceptabel tillgänglighet till skolor och service kan vara socialt och ekonomiskt försvarbart. Vid sådan utbyggnad måste hänsyn tas till kulturminnesvårdens intressen och till det långsiktiga behovet av brukningsvärd jord.

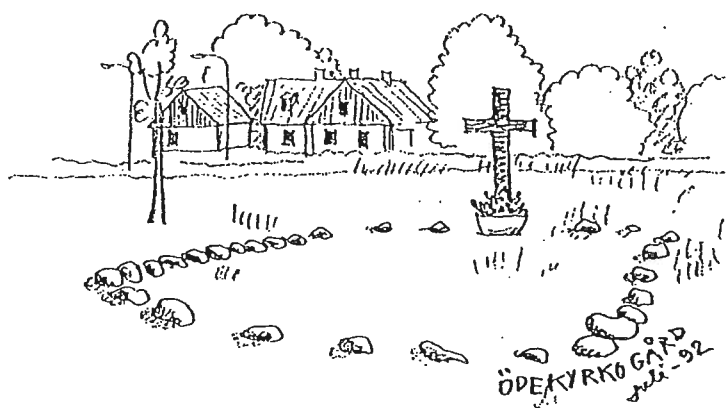
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Historia

Trakten kring Kämpinge by är en mycket gammal kulturbygd. Orter vars namn slutar på -inge tillhör våra äldsta och kan härledas till äldre järnåldern och folkvandringstid (300 f Kr - 500 e Kr). Det som är mest slående i byns historia är sanden och sandflykten. Under många århundraden var detta en stor plåga. Redan på 1500-talet liknade heden en öken och 1749 skriver Linné att Kämpinge är plågat av flygsand.

Orsaken till sandens fria framfart var att man plockade bl a ljung och pors till bränsle. När växtligheten tog slut gick man över till att skära torv, d v s det sista som fanns som kunde binda sanden och hålla den på plats.

Kämpinge hade en egen kyrka under medeltiden men även denna fick känna på sandens framfart. Från 1620-talet finns många uppgifter som pekar på att kyrkan och byn ödelades av sand. Kung Christian IV befallde i brev till herren på Malmöhus slott, Tage Thott, att Kämpinge socken skulle läggas till Rängs. Anledningen var, skrev kungen, att socknen var så förarmad av sanden att dess kyrka ej skulle kunna hållas vid liv. Detta verkställdes 1632.



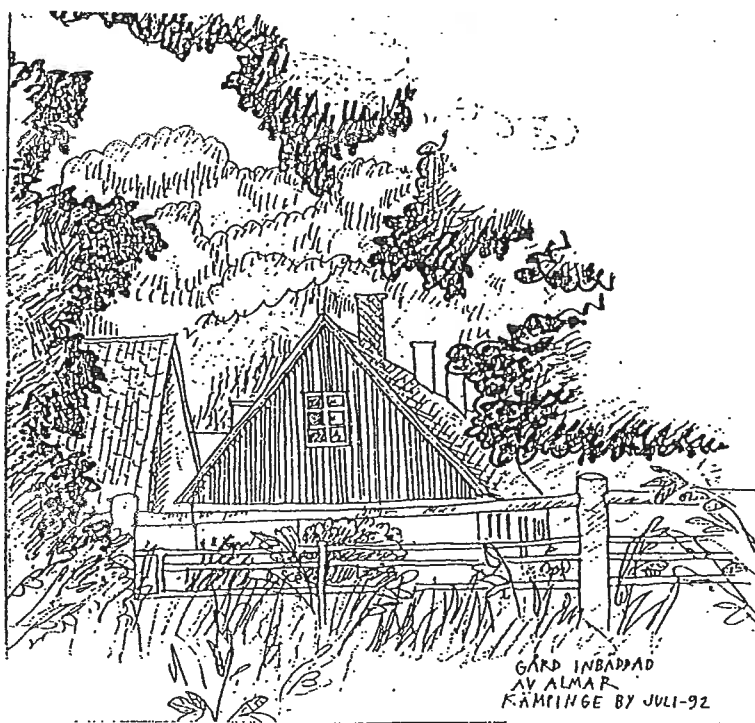
Redan under Skånes danska tid insåg man att något måste göras åt problemet. Man försökte bygga skyddsvallar och gärdesgårdar men utan resultat. En del entusiaster försökte plantera träd men motarbetades av människor som såg sig berövade möjligheten att skära torv och utfodra djur. Man drog helt enkelt upp plantorna.

Inte förrän 1845 kom vändpunkten. Initiativtagaren var ägaren till en del av Ljungen, greve Corfitz Beckfriis. Hans planteringar var de första som fick växa till sig och bilda traktens äldsta skogslotter. Efter honom följde fler planteringar ledda av bl a kyrkoherde Carl Jacob Collin.

Huvudnäringen i Kämpinge by har varit - och är - jordbruket. Jordens förutsättningar är de bästa, en kalkrik moränlera med hög bördighet. Enligt en karta från 1699 fanns det 13 gårdar i byn. Strukturen känns igen i dag, snart 300 år senare. H Lindal skriver i "Ljungen genom Tiderna" (Trelleborg 1947), att byn är en av de få i Skåne som behållit sin gamla karaktär.

Gård nr 9 (i dag 9:343) ligger redan då en bit utanför själva bykärnan. Enskifteskartan, som upprättades år 1815, visar tio större gårdar och några mindre. Vanligtvis efter skiftet låg en och annan gård kvar och bebyggelsen förtätades åter genom att ett antal gathus byggdes under 1800-talet. Trots enskiftets splittring av den gamla bykärnan är solskiftets ägofördelning bevarad. I Kämpinge by fanns det fyra större gårdar och några mindre kvar och så ser det ut än i dag.

I byn har det funnits bl a livsmedelsaffär, smedja, vagnmakeri, snickeri, skola, fattighus, epidemisjukhus, post, ett par kaféer och ett Folkets hus.



Befintlig bebyggelse

Byns hus är till helt övervägande del vitputsade med tegeltak. Tegel,

eternit och trä förekommer också som fasadmateriäl, och eternit och papp som takmateriäl. I gavelröstena är materiälet trä eller eternit.

Takens resning är hög, skorstenarna sitter i nock och socklarna är positiva. Väggytan dominerar över fönsterytan. Fritidshusen utmed Räng Sandsvägen skiljer sig från övriga hus och ansluter stilmässigt mer till motsvarande sommarstugebebyggelse i Höllviken.

Vegetation m m

Byn utmärks av lummig vegetation med många stora och gamla träd. I gräns mellan tomt och gata eller åker finns oftast en häck (klippt eller friväxande) kompletterad med träd. Vegetationen bildar på detta vis en distinkt gräns mot det omgivande odlingslandskapet. På flera ställen finns mot gatan låga, fina stenmurar.

Service

Offentlig och kommersiell service finns inom Höllviken.

Trafik

Väghållare för Räng Sandsvägen är Vägverket. Enligt Väglagen gäller ett generellt byggnadsfritt avstånd av 12 meter från vägområdesgränsen. Byggnaders placering skall därför ske i samråd med Vägverket. Vägverket är väghållare och ansvarar för vägunderhållet av väg 519. Övriga vägar inom området är enskilda.

Teknisk försörjning

Området är delvis anslutet till det kommunala VA-nätet. Enligt tekniska kontoret finns kapacitet för att ansluta nybyggnader. Nätet tar dock slut mellan Kämpinge 9:298 och 9:317, vilket innebär att vidare utbyggnad längs Räng Sandsvägen skulle kräva utbyggnad av VA-nätet. Inom norra delen av området finns en underjordisk elkabel som begränsar bebyggelsemöjligheterna. Innan lovgivning bör en lägesbestämning göras.

Fornlämningar

Planområdets västra del ligger inom Kämpinge gamla bytomt, registrerad som fornlämning enligt Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister. I planområdets östra del ligger bebyggelselämningar. Alla markingrepp inom fornlämningsområden kräver länsstyrelsens tillstånd i enlighet med bestämmelserna i Kulturmiljölagen (KML) 2 kap. Områdena som ej har fastställda gränser är redovisade på plankartan med en illustrationslinje och har beteckningen f.

Sannolikheten att påträffa under mark dolda, fasta fornlämningar är stor inom övriga delar av planområdet. Fornlämningar kan bl a visa sig som härdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

Skulle fornlämningar påträffas i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 10§ lagen om fornminnen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsens kulturmiljöenhet underrättas.

Genomförandefrågor

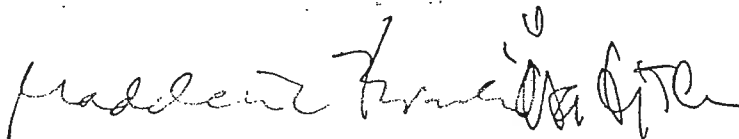
För att nybebyggelse ska ske successivt är kommunens ambition att högst ett hus per kalenderår byggs. Ingen av tomtplatserna är avstyckade. Innan nybyggnad kan ske måste därför fastighetsbildning genomföras.

Vellinge 1993-06-14

Reviderad 1994-10-10 Åsa Björn

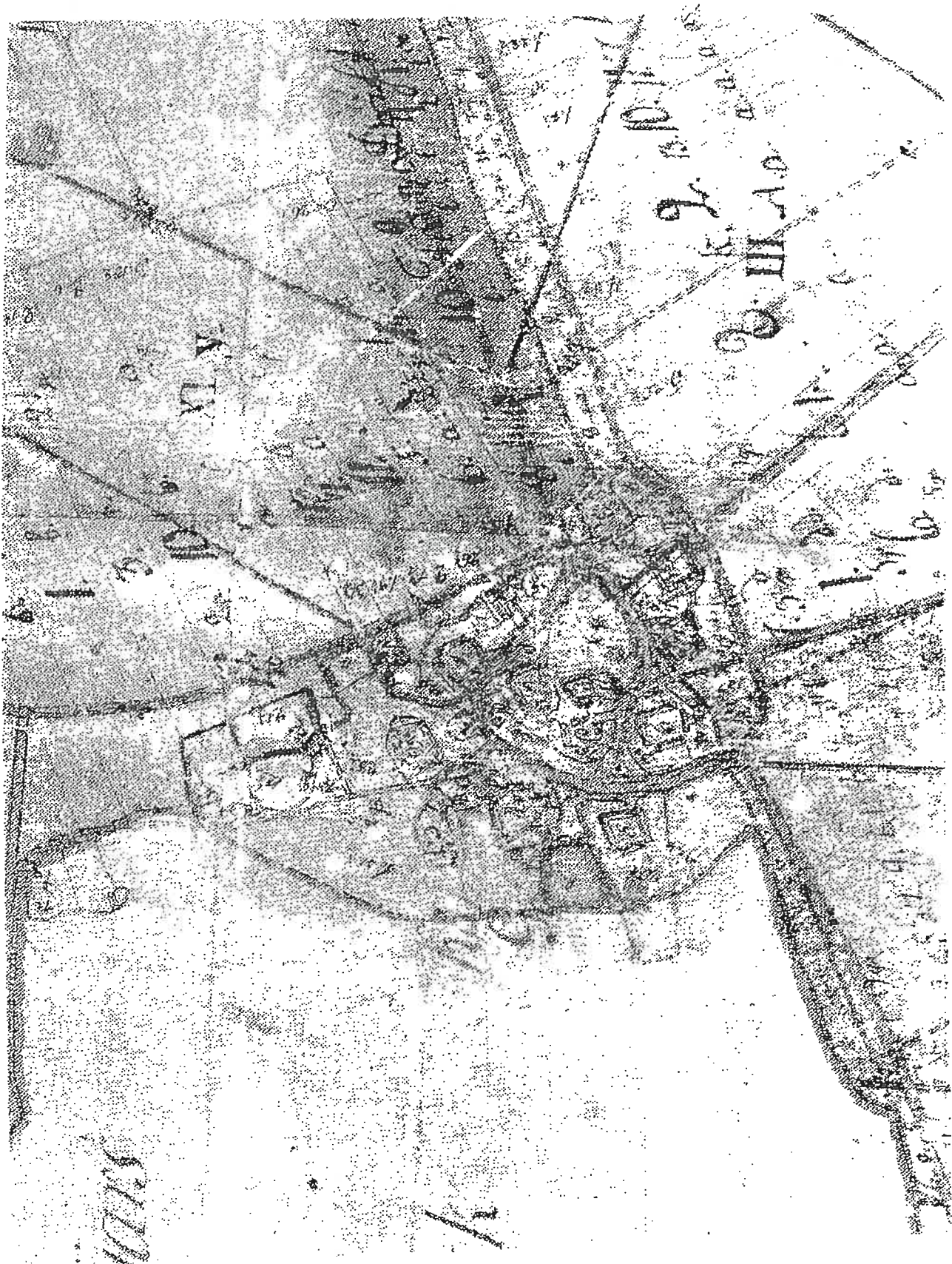
Reviderad 2002-11-25 Madeleine Brandin

Reviderad 2003-03-31 Madeleine Brandin



Madeleine Brandin
Planchef

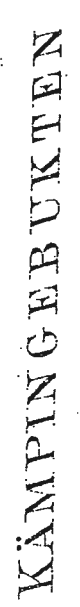
Åsa Björn
Planarkitekt



Kämpinge by 1815.

Wikem





ANTAGANDEHANDLING

Illustration 2

PRINCIPER FÖR UTBLICKAR, ÖPPENHET, BEVARANDE OCH KOMPLETTERINGAR

- Tänkbar kompletteringsbebyggelse
- Tänkbar fastighetsgräns
- Bebyggelsegräns

KÄMPINGE

Erstärkningsbyggnad med
ändrad användning till
enbostadshus efter samråd
med Vägverket (allm. väg).

S.k. solskifte kan fortfarande
skönjas och ger en förstärkelse
för byns framväxt.

Ett viktigt historiskt släpp.
Här slutade gamla byn.

Omräddning av p-plats
och trädgårdsanläggning
nödvändig.

Gården skall av
kulturmärkskäl
utgöras en ostryckad
fastighet.

Traditionell "gårdsplan"
avstort värde.

Här kan gaturummet
slutas med en avstyckning
för ett enbostadshus.

Kompletteringsbebyggelse
Avstyckning för enbostadshus

En variation mellan
öppet och sluter är
lämplig för byns
visuella avslutning.

ÄNDRING AV OMRÅDESBESTÄMMELSER för Kämpinge 10:11 m fl - KÄMPINGE BY

Vellinge 2003-03-31

Madeleine Brandin
Stadsbyggnadsdirektör

10