

ANTAGANDEHANDLING

Ändring för del av detaljplan för
Gamlevägsområdet, Höllviken
Vellinge kommun
Malmöhus län

Tillägg till PLANBESKRIVNING**HANDLINGAR:**

Gällande detaljplan med plankarta, planbeskrivning och planbestämmelser
Ändring av detaljplan med tillägg till plankarta, tillägg till planbeskrivning och tillägg till planbestämmelser.
Genomförandebeskrivning till ändring av detaljplan
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Utställningsutlåtande

BAKGRUND

Plankontoret har fått i uppdrag av kommunfullmäktige 1991-11-27 att se över samtliga detaljplaner i Skanör-Falsterbo och Höllviken i syfte att hejda den oönskade förtätningen. Gällande detaljplaner har upprättats under 60-, 70- och 80-talen. Med ett ökat bebyggelsetryck har exploateringsmöjligheterna tänjts ut på ett sätt som ej kunde förutses. Genomförandetiden för detaljplanerna gick ut 1992-07-01. Enligt PBL (Plan- och bygglagen) kan dessa planer nu ändras med tilläggsbestämmelser.

Kommunstyrelsen har uttalat att arbetet med projekt "Hejda förtätningen" är angeläget, prioriterat och brådskande.

50-talet detaljplaner skall gås igenom varav denna detaljplan för Gamlevägsområdet är en av dessa. Antalet fastigheter som totalt berörs är ca 6 000. Varje detaljplan har i sig flera frågor som bör ses över, t ex vad beträffar användning, byggbarhet, vägnät m m. Dessa frågor behandlas i ett senare skede.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunstyrelsen har låtit göra en konsekvensutredning för Höllvikens utveckling. Med den som grund har kommunfullmäktige 1990-06-27 formulerat övergripande mål på lång sikt för att begränsa

utbyggnadstakten på Falsterbohalvön med avseende på miljöfrågor och servicebehov.

GÄLLANDE DETALJPLAN

För området gäller en byggnadsplan för Gamlevägsområdet, upprättad av K-Konsult i Lund; Bertil Staffansson, arkitekt SAR och Torsten Jonsson, planingenjör. Planen fastställdes av länsstyrelsen 1983-04-15. Endast den del av området som ligger söder om Gamleväg berörs av ändringen. Ändringen omfattar ca 625 tomter varav 2/3 består av åretruntboende och 1/3 av fritidsboende. 3 % av tomterna är obebyggda. Nya detaljplaner skall upprättas för Höllviken 19:290 m fl, Höllviken 19:227, Höllviken 20:20, 20:24 samt för Höllviken 20:86. Dessa berörs inte av föreliggande planändring.

Syftet med byggnadsplanen från 1983 var att möjliggöra ett blandat fritids- och åretruntboende på stora tomter med friliggande villor. Detaljplanebestämmelserna medger att tomt får bebyggas med högst två lägenheter i en huvudbyggnad. Syftet var att tillåta ett generationsboende. De senaste årens utveckling, med bl a stigande bygg- och tomtkostnader, har dock medfört att benägenheten att bygga två lägenheter, i form av parhus, ökat markant. Detta medför ett ökat befolkningstryck som bl a påverkar trafikföringen i området. Områdets naturlika karaktär med rik vegetation förändras på ett genomgripande sätt.

I dag gäller att minsta tomtstorlek är 800 m² resp 1 000 m² tillämpade kvartersvis. En bidragande faktor till den oönskade förtätningen är ett maximalt utnyttjande av byggrätt kontra små tomter. Detta var inte planens intention utan även detta har blivit en följd av de senaste årens utveckling.

Några av områdets större ostyckade fastigheter skall enligt gällande detaljplan avstå mark till bollplan och lek. I gengäld har resterande del givits möjlighet till ytterligare förtätning genom mindre tomter och sammanbyggda hus. Med en övergripande målsättning att "hejda förtätningen" är detta inte längre relevant.

Gällande detaljplan medger en bebyggelse i två plan med en högsta byggnadshöjd av 3,5 meter. Intentionen har varit att husen enligt skånsk tradition skulle kunna byggas i ett och ett halvt plan. Rättspraxis har numera medfört en annan strängare tolkning av planbestämmelserna vad avser vindsinredning. Inredning av vind, takkupor, frontespiser och dyl måste numera behandlas som mindre avvikelser. För att byggnadsnämnden skall kunna medge dessa mindre avvikelser från planen måste grannarna tillfrågas.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Områdets lummiga karaktär med rik blandad vegetation av tall, björk, ljung m m får ofta stryka på foten vid till-, om- och nybyggnation.

Även den äldre bebyggelsen, som i sin utformning och detaljrikedom saknar motstycke i dag, försvinner och ersätts ofta av byggnader utan anpassning till omgivningen. Den omsorgsfulla färgsättningen hos de äldre byggnaderna och de genomarbetade detaljerna såsom fönsteromfattningar, takfötter, verandor och dyl vittnar om en varsam behandling.

Ett speciellt informationsblad kommer att utformas för att visa exempel på områdets lummiga karaktär och dess äldre bebyggelse samt ge råd vid om-, ny- och tillbyggnad avseende placering, utformning, vegetation och markplanering.

SYFTE

Planändringens syfte är:

- att hejda den oönskade förtätningen i Höllviken
- att bibehålla Gamlevägsområdets karaktär
- att kunna begränsa befolkningstillväxten i Höllviken till en önskvärd nivå
- att inte tillåta parhus (mindre fristående gäststugor berörs inte av planförslaget)
- att ta generell miljöhänsyn
- att underlätta bygglovsförfarandet vad gäller takkupor, frontespiser och dyl.

DETALJPLANEÄNDRINGAR

Detaljplaneändringen består i att tomt endast får bebyggas med bostadshus innehållande en lägenhet.

Exploateringsgraden ändras från 25 % till 20 %. Dock får redan avstyckad tomt som understiger 800 m² bebyggas med 25 % och av tomt 800-1 000 m² får 200 m² bebyggas.

Minsta tillåtna tomtstorlek inom området ändras till 1 000 m².

I de fall där beteckningen BS, sammanbyggda bostäder förekommer ersätts de med BE, friliggande bostäder.

Beteckningarna bollplan/lek föreslås ändras till natur/lek.

GAMLEVÄGSOMRÅDET I HÖLLVIKEN
Vellinge kommun, Malmöhus län

Förslag till ändring av byggnadsplan

Byggnadsplanebestämmelser

1 §
PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsmark

- 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 bostads- och handelsändamål.
- d) Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och där så prövas lämpligt för handelsändamål.

2 mom Specialområden

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

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

Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

3 §
SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR
ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 §
BYGGNADSSÄTT

1 mom På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

*** Utgått
1993-10-04

~~2 mom På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området. Byggnad får dock uppföras indragen från gräns mot granntomt, om detta prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.*~~

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

1 mom Med siffra i kvadrat betecknat område får indelas i högst det antal tomter avsedda för bebyggelse som siffran anger.

*** Ändrat
och Tillagt
1993-10-04

~~2 mom *I med a och b i cirkel betecknat område får tomt inte ges mindre storlek än 800 resp 1 000 m².*~~
Inom området får tomt icke ges mindre storlek än 1 000 m². På redan avstyckad tomt skall nybyggnad få utföras, oaktat arealen understiger 1 000 m².

6 § EXPLOATERING AV TOMT

*** Ändrat
1993-10-04

1 mom ~~*Inom med siffra och procenttecken betecknat område får den sammanlagda byggnadsytan inom tomt uppgå till högst så många procent av tomtytan som siffran anger.*~~
Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en femtedel bebyggas, dock att tomt, vars areal understiger 800 m², får högst en fjärdedel bebyggas och att av tomt vars areal är 800-1 000 m², får 200 m² bebyggas.

2 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och erforderliga uthus och garage uppföras.

*** Ändrat
1993-10-04

3 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får bostadshus innehålla högst ~~*två lägenheter*~~ en lägenhet.

7 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

*** Tillagt
1993-10-04

2 mom På med II betecknat område får byggnad inte uppföras till större höjd än 3,5 m. *Takkupor, frontspiser och dyl må därutöver tillåtas.*

3 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

..* Tillagt
1993-10-04

4 mom Hänsyn skall tas till områdets lummiga karaktär. Befintliga äldre byggnader skall behandlas varsamt.

8 §
ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER

1 mom Fastighet som före planens fastställande bildats för bostadsändamål får bebyggas oaktat vad som stadgas i 5 § 2 mom.

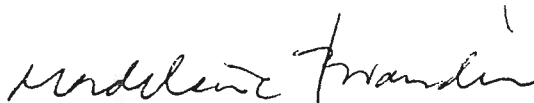
2 mom Utan hinder av vad i § 6 och 7 stadgas får till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas, om inte byggnadens volym eller våningsantal därigenom ökas.

..* Tillagt
1993-10-04

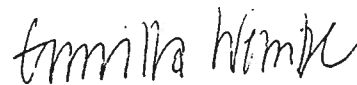
*9 §
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Till bygglovsansökan för nybyggnad krävs markplaneringsritning.*

Vellinge kommun 1993-10-04

PLANKONTORET



Madeleine Brandin
Planchef



Gunilla Wembe
Arkitekt SAR

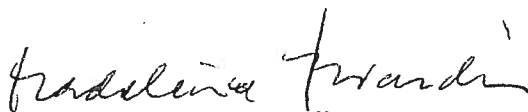
En generell miljöhänsyn skall tas inom hela planområdet.

Vidare tillägges vad gäller byggnads utformning, att takkupor, frontespiser och dyl får utföras.

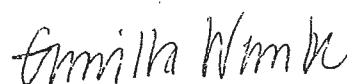
I övrigt gäller den gamla detaljplanen i oförändrat skick.

Vellinge kommun 1993-10-04

PLANKONTORET



Madeleine Brandin
Planchef



Gunilla Wembe
Arkitekt SAR

ANTAGANDEHANDLING

Ändring för del av detaljplan för
Gamlevägsområdet, Höllviken
Vellinge kommun
Malmöhus län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**TIDPLAN:**

Planändringen kan förväntas antagas av kommunfullmäktige vid
årsskiftet 1993/94.

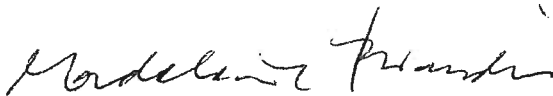
GENOMFÖRANDETID:

Genomförandetiden för underliggande plan har gått ut.

Någon ny byggrätt tillskapas ej. Den nya genomförandetiden
behöver därför endast gälla själva ändringen.

Genomförandetiden har därav bestämts till 5 år från den dag
beslutet att anta ändringen vunnit laga kraft.

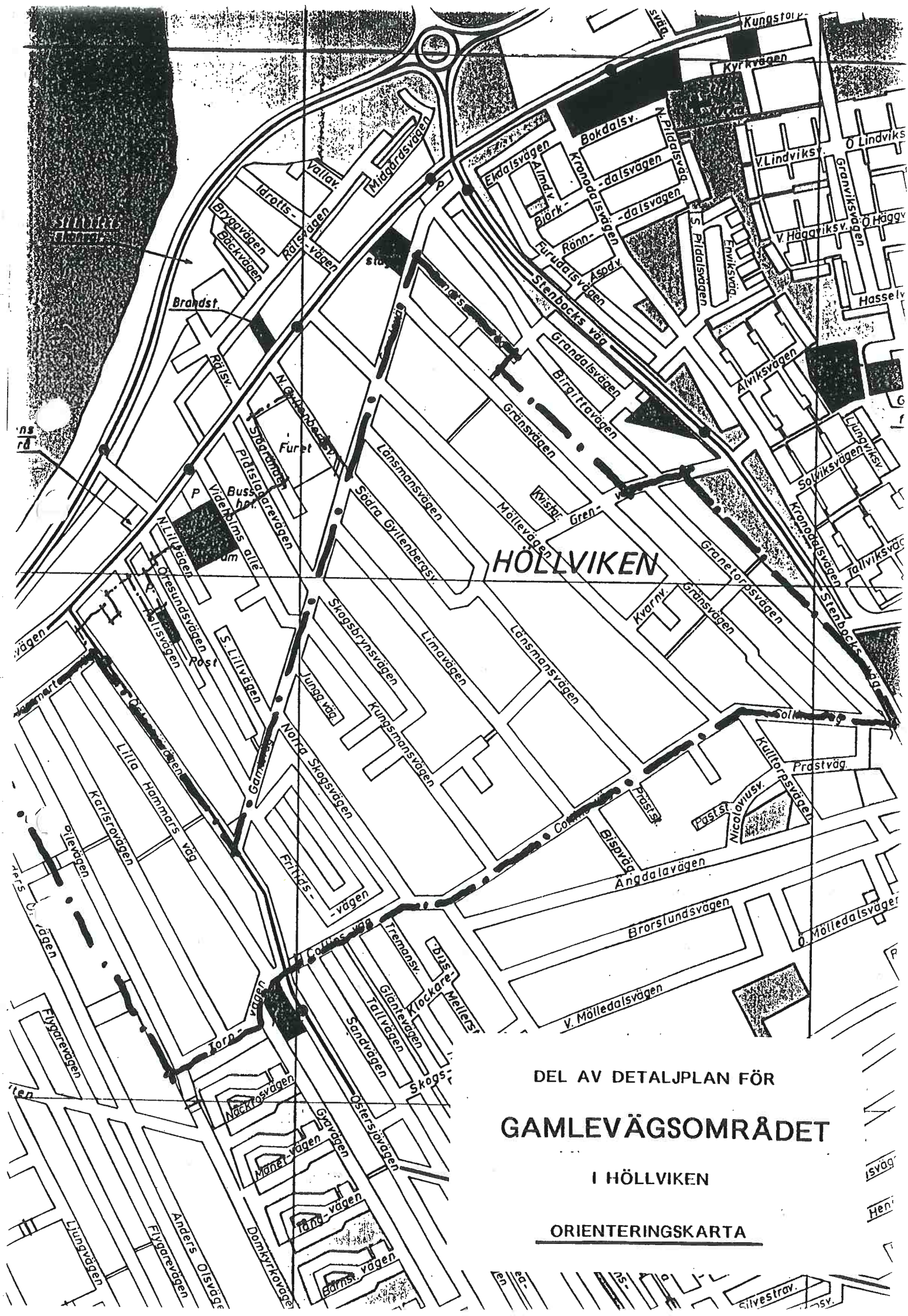
Vellinge kommun 1993-10-04

PLANKONTORET

Madeleine Brandin
Planchef



Gunilla Wembe
Arkitekt SAR



HÖLLVIKEN

DEL AV DETALJPLAN FÖR
GAMLEVÄGSOMRÅDET
I HÖLLVIKEN
ORIENTERINGSKARTA



LÄMNEVAGSOMRÅDET

MÖLLVINGEN
VÄLLINGE KOMMUN
MÄLLINGEN LÄN

STADENS TEKNISKA AVDELNINGEN
STADENS PLANAVDELNINGEN
STADENS BYGGMÄSTAREKONTOR

1952

1	19:290 m fl
2	20:86
3	20:20, 20:24
4	19:227

PLANARBETE PÅGÅR

OMRÅDEN SOM ÄNDRAS ENLIGT
SÄRSKILT PROGRAM - BERÖRS
EJ AV DENNA PLANÄNDRING

