

**ANTAGANDEHANDLING**

Ändring av del av detaljplan för ett område kring Prästaledsvägen och Västervångsvägen i Falsterbo, 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 tilläggs-bestämmelser.

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

50-talet detaljplaner skall gås igenom varav denna detaljplan för ett område kring Prästaledsvägen och Västervångsvägen är en. 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 Skanör-Falsterbos utveckling. Med den som grund har kommunfullmäktige 1991-06-26 formulerat övergripande mål på lång sikt för att begränsa utbyggnadstakten på Falsterbohalvön med avseende på miljöfrågor och servicebehov.

I översiktsplan för Vellinge kommun, antagen av kommunfullmäktige 1991-06-27, finns området kring Prästaledsvägen och Västervångsvägen med i ett större område av speciellt kulturhistoriskt värde.

## GÄLLANDE DETALJPLAN

För området gäller en byggnadsplan för ett område kring Prästaledsvägen och Västervångsvägen, upprättad av arkitekt SAR Erik Månsson och fastställd av länsstyrelsen 1986-09-15.

Syftet var att möjliggöra ett blandat fritids- och åretruntboende på stora tomter med i huvudsak friliggande villor. Undantagen var fastigheten Falsterbo 3:187 som i gällande plan föreslås få något tätare bebyggelse.

Ändringen omfattar ca 130 tomter, varav förhållandet åretruntboende - fritidsboende är ungefär lika. 9 % av tomterna är obebyggda. För området väster om Västervångsvägen skall hög grundvattennivå och tidvis sank mark särskilt beaktas. I gällande detaljplan anges ingen minsta tomtstorlek. 60 % av tomterna är över 1 000 kvm, 45 % är över 1 200 kvm.

Nästan två tredjedelar av de bebyggda fastigheterna är endast bebyggda till 15 % eller mindre. Detta bidrar till områdets specifika karaktär med frodig vegetation och stora, rymliga tomter.

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 naturliga karaktär med rik vegetation förändras på ett genomgripande sätt.

Inom de östra delarna av området har avstyckats små tomter med ett maximalt utnyttjande av byggrätten, som är 25 %. Detta har gett en ökad förtätning som inte är förenlig med planens intention utan är en följd av de senaste årens utveckling.

I den västra delen av området finns en rad stora, långsmala tomter, som ligger mellan Västervångsvägen/Prästaledsvägen och Flommens naturreservat. Dessa är genom sin stora storlek, läget mot naturreservatet med tångvallen, den långsmala strukturen tvärsigenom kvarteret och den uppvuxna vegetationen unika för kommunen. De flesta byggnaderna är äldre tvåvåningshus eller ett och ett halvplanshus med stora takkupor eller frontespiser. Flera är kulturhistoriskt och miljömässigt värdefulla.

Gällande detaljplan medger en bebyggelse i två plan och med högsta byggnadshöjd av 3.5 meter. Intentionen har varit att husen enligt skånsk tradition skulle kunna byggas i ett eller ett och ett halvt plan. Rättspraxis har numera medfört en annan tolkning av planbestämmelserna vad avser vindsinredning, 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, ek, 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 genom-arbetade detaljerna såsom fönsteromfattningar, takfötter, verandor och dyl håller en hög arkitektonisk kvalitet.

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.

## FORNMINNEN

Hela planområdet ligger inom Falsterbo medeltida stad, registrerad som fornlämning nr 15 i Falsterbo socken enligt Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister. Alla markingrepp inom området kräver länsstyrelsens tillstånd i enlighet med bestämmelserna i KML 2 kap. Även en tångvall, registrerad som fornlämning nr 22, ligger inom planområdet.

## SYFTE

Planändringens syfte är:

- att hejda den oönskade förtätningen i Skanör-Falsterbo
- att bibehålla områdets karaktär
- att kunna begränsa befolkningstillväxten i Skanör-Falsterbo 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 området får en minsta tillåten tomtstorlek på 1 200 kvm.

Minsta tillåtna tomtstorlek inom den västra delen (mellan tomterna 3:149 och 3:164) blir 2 000 m<sup>2</sup>.

Tomt får endast bebyggas med högst en lägenhet.

Inom fastigheterna väster om Västervångsvägen och Prästaledsvägen tillåts en högsta höjd på byggnad upp till 6,6 meter (se plankarta). Inga vindsinredningar får därutöver uppföras inom detta område.

En generell miljöhänsyn skall tas inom hela planområdet.

Markplaneringsritning erfordras vid nybyggnad.

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

I övrigt gäller den gamla detaljplanen i oförändrat skick.

Vellinge kommun 1993-12-15

## PLANKONTORET

*Madeleine Brandin* *Gunilla Wembe*

Madeleine Brandin  
Planchef

Gunilla Wembe  
Arkitekt SAR

**ANTAGANDEHANDLING**

Ändring av del av detaljplan för ett område kring Prästaledsvägen och Västervångsvägen i Falsterbo  
Vellinge kommun  
Malmöhus län

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****TIDPLAN**

Planändringen kan förväntas vara antagen i början av 1994.

**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 1993-12-15

**PLANKONTORET**

    
Madeleine Brandin  
Planchef  
Gunilla Wembe  
Arkitekt SAR

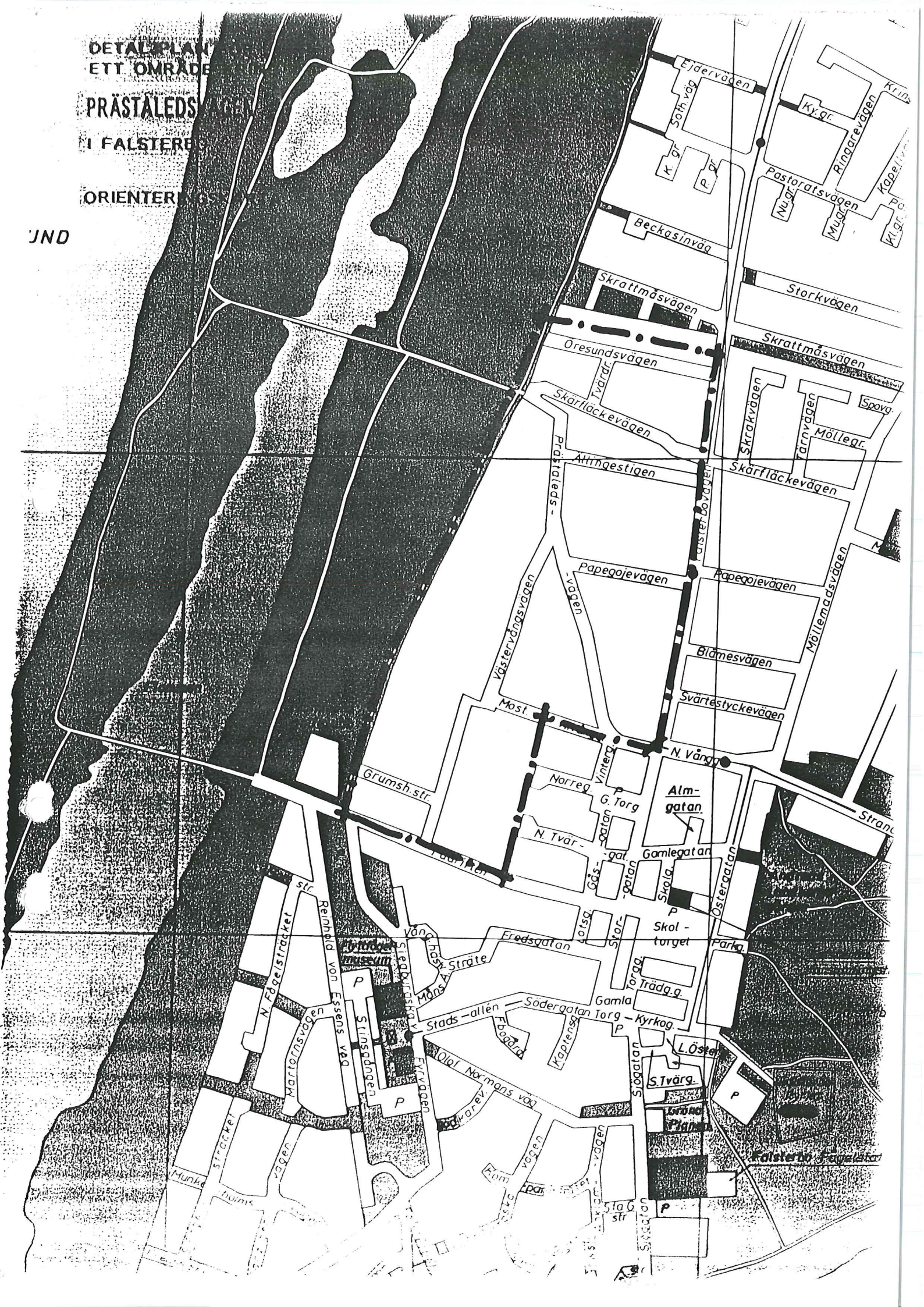
DETALJPLAN  
ETT OMRÅDE

PRÄSTALEDS

I FALSTERB

ORIENTERINGS

JND



Förslag till byggnadsplan för ett område kring PRÄSTALEDSVÄGEN och Västervångsvägen och upphävande av avstyckningsplan för ett område kring Öresundsvägen, Falsterbovång, Vellinge kommun, Malmöhus län

## BESTÄMMELSER

### 1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

#### 1 mom Byggnadsmark

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

#### 2 mom Specialområde

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

### 2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

### 3 § BYGGNADSSÄTT

1 mom Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

2 mom På med Ö betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående. Garage och uthus får uppföras i tomtgräns.

### 4 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsyta i kvadratmeter som siffran anger. Sådant område får icke indelas i mer än en tomt.

\*\* Tillagt 1993-12-15

\*2 mom Inom området får tomt icke ges mindre storlek än 1 200 m<sup>2</sup>. På redan avstyckad tomt skall nybyggnad få utföras, oaktat arealen understiger 1 200 m<sup>2</sup>.

3 mom Inom området mellan Västervångsvägen/Prästaledsvägen och Flommens naturreservat får tomt icke ges mindre storlek än 2 000 m<sup>2</sup> fr o m fastigheten 3:149 t o m 3:164. (Området markerat på plankartan). \*

5 § EXPLOATERING AV TOMT

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

2 mom Av tomt som omfattar med F och Ö betecknat område får högst en femtedel bebyggas, dock att av tomt, vars areal understiger 800 m<sup>2</sup>, får högst en fjärdedel bebyggas och att av tomt, vars areal är 800-1 000 m<sup>2</sup>, får högst 200 m<sup>2</sup> bebyggas.

\*\* Ändrat 1993-12-15

3 mom \*På tomt med F och Ö betecknat område får bostadshus innehålla högst en lägenhet.\*

6 § BYGGNADS UTFORMNING

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

2 mom På med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter.

\*\* Tillagt 1993-12-15

\*Takkupor, frontespiser o dyl må därutöver tillåtas.

3 mom På med II betecknat område väster om Västervångsvägen och Prästaledsvägen (området markerat på plankartan) får byggnad ej uppföras till större höjd än 6,6 meter. Därutöver får inga vindsinredningar uppföras.

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

7 § UTFARTSFÖRBUD

I områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart mot väg. Befrielse från här angiven skyldighet kan medges beträffande fastighet från vilken med hänsyn till dess höjdläge, vidtagna åtgärder eller andra omständigheter utfart ej kan väntas äga rum.

8 § ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER

Utan hinder av vad i 2, 5 och 6 § föreskrivits får till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas, om icke byggnadens volym eller våningsantal därigenom ökas.

\*\* Tillagt 1993-12-15

\*9 § ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Till bygglovansökan för nybyggnad krävs markplaneringsritning.\*

Malmö 1985-10-07

Erik Månsson  
Arkitekt SAR

Avskrift

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1986-09-15

TILLHÖR KOMMUNFULLMÄKTIGES  
BESLUT I VELLINGE 1986-02-26  
KF § 32 INTYGAR

BIRGITTA BORGSTRÖM  
KOMMUNSEKR.

LÄNSSTYRELSEN  
Malmöhus län

Genom beslut den 15 september 1986  
vilket numera vunnit laga kraft, har länsstyrelsen  
fastställt den på denna karta avfattade  
byggnadsplan och upphävande  
av avstyckningsplan

betygar

ÄNDRING AV DETALJPLAN  
Vellinge kommun  
Plankontoret  
1993-12-15

Madeleine Brandin  
Planchef

Gunilla Wembe  
Arkitekt SAR

BESLUT OM ÄNDRING AV DETALJPLAN

	datum	prot	sign
antagande	94.02.09		EG.
laga kraft	94.11.01		EG.

