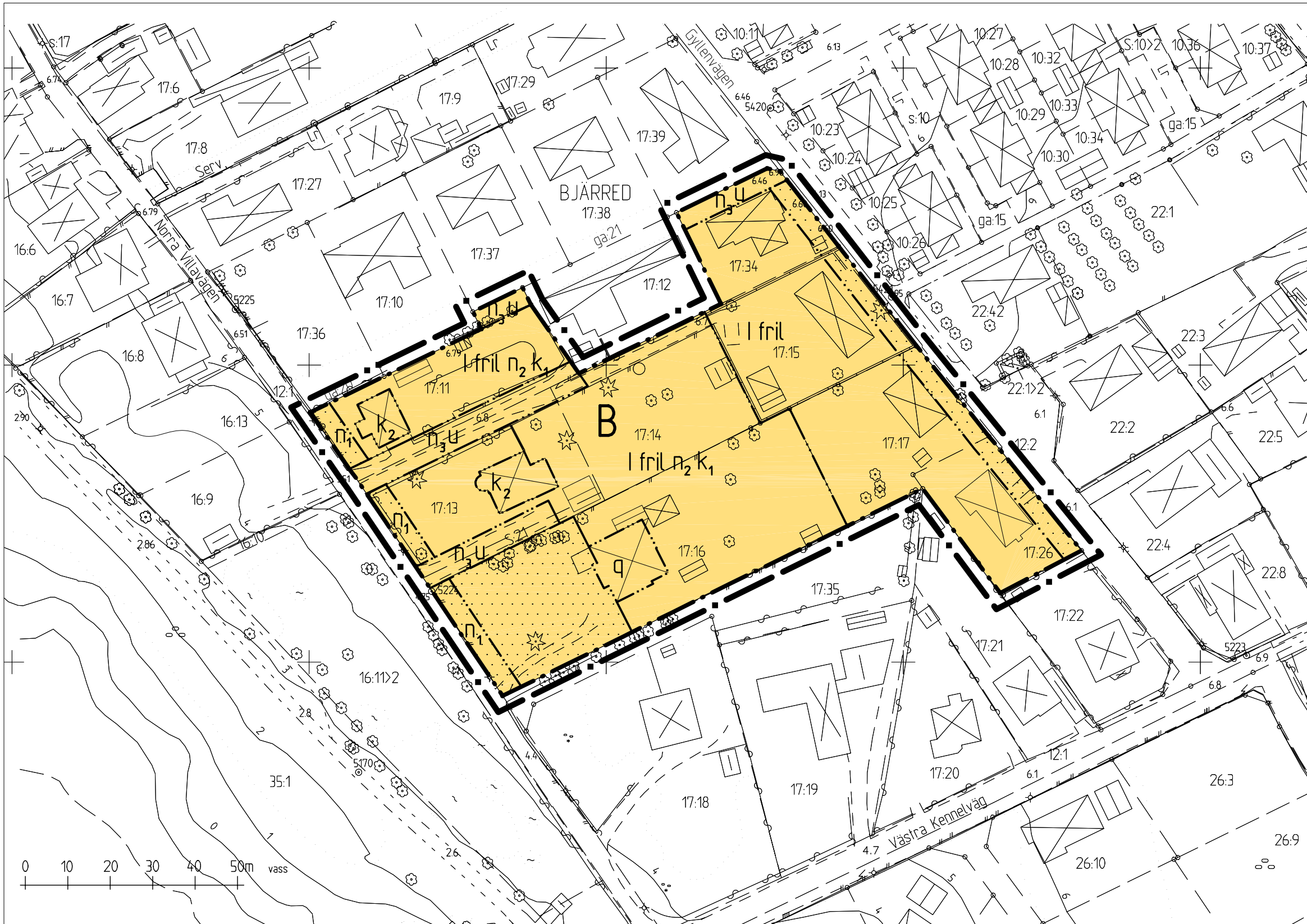




Grundkarta över
Bjärred 17:16 m fl.
Lomma kommun, Skåne län.
Upprättad 2004-03-04.
SWECO VBS

Yvonne Stenbom
Ingenjör

Skala 1:1000
Måttklass II
Koordinatsystem i plan: Malmö
Koordinatsystem i höjd: RH 70

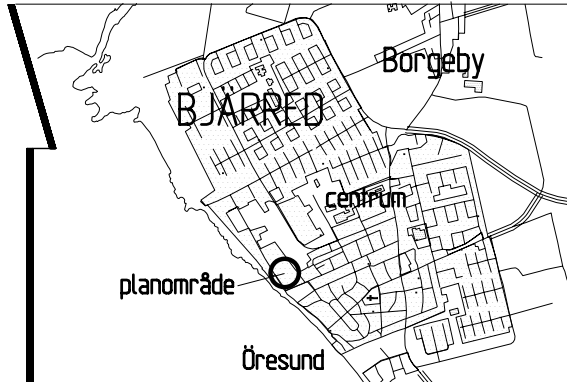
BETECKNINGAR	
17:13	
ga.20	

Traktängens
Fastighetsgräns
Fastighetsbeteckning
Servitutsgräns
Gemensamhetsanläggning
Bostads- respektive uthus
karterad efter husliv
Bostads- respektive uthus
karterad efter takkontur
Skärmtak
Transformator
Karterad efter husliv
Vägkant
Kantsten
Aggslagsgräns

Staket resp häck
Stenmur
Lövträd resp barrträd
Belysningsstolpe
Polygon- resp gränspunkt
Riktålspunkt
Fotogrammetrisk höjdpunkt
Avvägd höjdpunkt
Nivåkurvor

ÖVRIGA HANDLINGAR

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utåtlande



ORIENTERINGSKARTA



Bjärred 17:11



Bjärred 17:13



Bjärred 17:16

PLANKARTA

Plankartan anger vad marken inom det område som omges av plangräns får användas till genom planbestämmelser och användningsgränser på kartan. Hur och under vilka villkor olika delar av planområdet får användas, anges genom egenskapsgränser.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom område med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

ANVÄNDNING AV MARK

- B** Bostäder.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Högst 1 huvudbyggnad med högst 2 lägenheter per fastighet.

Minsta tillåtna tomtstorlek, vid fastighetsbildning, är 1000 m². Största tillåtna byggnadsarea är 25% av fastigheten.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

-

- u** Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

Tomtavgränsning mot gata ska utgöras av häck eller lågt staket med kompletterande vegetation. Mur, plank eller annan tät konstruktion tillåts ej.

- n₁** Lövträd med stamomfång minst 50 cm ska bevaras. Se administrativa bestämmelser. Andel hårdgjord tomtmark får ej överstiga 25%. Minst ett lövträd per 25 m² tomtyta ska finnas.
- n₂** Lövträd med stamomfång minst 100 cm ska bevaras. Se administrativa bestämmelser.
- n₃** Plank, murar, kraftigare staket och liknande får inte anordnas. Häckar med djupgående rötter samt träd får inte planteras. Enkla staket och stängsel med högst 0,5 m djupa plintar får anordnas. Häckar och buskar med grunt rotsystem får planteras.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,5 m.

Högsta totalhöjd för komplementbyggnad är 4 m.

- I** Högsta antal våningar.

Komplementbyggnad ska placeras antingen minst 1,5 m från eller i tomtgräns. Vid placering i tomtgräns krävs grannes medgivande. Material, placering och utformning ska anpassas till omgivningen.

Garage/carport ska placeras minst 6 m från tomtgräns mot gata.

Vind får inredas. Kupor, frontespriser od får anordnas till högst en tredjedel av takets längd.

- fril** Endast friliggande bebyggelse, dvs huvudbyggnad minst 4,5 m från tomtgräns.

- k₁** Området utgör del av en särskilt värdefull miljö ur kulturhistorisk synpunkt. Nya byggnader, inkl komplement- och tillbyggnader, ska till volym, placering och utformning anpassas till befintlig bebyggelse och ta hänsyn till omgivningens egenart. Komplementbyggnader ska vara friliggande.

- k₂** Byggnaden får inte till sin karaktär förvanskas. Vid ändring av byggnaden ska särskild varsamhet iakttagas. Den ursprungliga utformningen vad gäller detaljer, material och färgsättning ska vara vägledande.

- q** Byggnaden får inte rivas eller till sin karaktär förvanskas. Vid ändring av byggnaden ska särskild varsamhet iakttagas. Den ursprungliga utformningen vad gäller detaljer, material och färgsättning ska vara vägledande.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Vid bygglov som påverkar markens anordnande krävs markkrifning.

Inom mark med bestämmelsen n₁, fordras marklov för fällning av lövträd vars stam har en omkrets större än 50 cm, mätt 1 m över marken. Om fällning är nödvändig ska träd ersättas med nytt lövträd av motsvarande karaktär med avseende på art och form, kvalitet min. stamomfång 16-18 cm, inom mark med bestämmelsen n₁. Denna bestämmelse gäller ersättningssträd oavsett stamomfång.

Inom mark med bestämmelsen n₂, fordras marklov för fällning av lövträd vars stam har en omkrets större än 100 cm, mätt 1 m över marken. Om fällning är nödvändig ska träd ersättas med nytt lövträd av motsvarande karaktär med avseende på art och form, kvalitet min. stamomfång 16-18 cm, inom mark med bestämmelsen n₂. Denna bestämmelse gäller ersättningssträd oavsett stamomfång.

DETALJPLAN FÖR

BJÄRRED 17:16 M FL

BJÄRRED, LOMMA KOMMUN, SKÅNE LÄN

LOMMA 2005-04-26

MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN
PLAN- OCH BYGGKONTORET

EVA SJÖLIN
STADSBYGGNADSCHEF

EMMA OLVENMYR
PLANARKITEKT

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

DETALJPLANEN ÄR ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 2005-06-09 § 44
BETYGAR:

LAGA KRAFT 2005-07-15

1262-DP 05/03

CLAES HEDLUND

1262-DP 05/03

BESLUT OM DETALJPLAN

Antagen av Kommunfullmäktige
2005-06-09 § 44

Betygar:

Claes Hedlund

Laga kraft 2005-07-15

Detaljplan för
BJÄRRED 17:16 m fl
Bjärred, Lomma kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för
BJÄRRED 17:16 m fl
Bjärred, Lomma kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen omfattas av följande handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Kring Norra Villavägen finns Bjärreds äldsta samlade bebyggelse. Området har ett stort kulturhistoriskt värde vad gäller bebyggelse, tomternas storlek och grönskan. Planområdet utgör ett tättbebyggt område i Bjärreds mitt som tidigare har saknat detaljplan.

Syftet med planen är att fastställa rådande förhållanden, förbättra förutsättningarna för bevarande av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt förstärka och vidhålla områdets lummiga karaktär. Detaljplanen kommer att reglera bebyggelsemiljön i ett sammanhang och underlätta bygglovprövning.

Uppdrag

Den 26 augusti 2003 fick Plan- och byggkontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för hela det bebyggelseområde som omringar Norra Villavägen. Detta uppdrag delades sedan upp i två ärenden: en *ny detaljplan* (denna) för den mark som saknar plan idag och en *ändring* av den detaljplan som sedan 1976 gäller för en stor del av bebyggelsen vid Norra Villavägen.

PLANDATA

Planområdet gränsar i väster till Norra Villavägen och i öster till Gyllenvägen och Västra Kennelvägen. Planen omfattar fastigheterna Bjärred 17:11, 17:13 – 17, 17:26 och 17:34, vilka alla ägs av privatpersoner. Planområdets area är ca 10 000 m².

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Övergripande mål och riktlinjer 2003-2006

I Lomma kommuns *Övergripande mål och riktlinjer*, fastställda av kommunfullmäktige 2003-06-05, uttrycks den kommunala verksamhetens inriktning utöver vad som stadgas i lag och förordning. Här fastslås exempelvis att kommunen ska arbeta för god hushållning med naturresurser, vilket innebär bl a att aktivt verka för att natur- och kulturmiljö skyddas och utvecklas. Kommunen ska också slå vakt om och utveckla de goda boendemiljöerna, vilket innebär bl a att ny bebyggelse ska vara väl samstämd med och vara ett tillskott till befintliga bebyggelsemiljöer.

Översiktsplan för Lomma kommun

I *Översiktsplan 2000* för Lomma kommun, antagen av kommunfullmäktige 2001-05-03, är området kring Norra Villavägen markerat som skyddsvärd miljö nummer 11. Ett av de angivna målen med *Översiktsplan 2000* är att denna "...skall värna om befintliga kulturmiljöer och även anpassa ny bebyggelse till dessa." Om område 11 står bland annat: "Området har Bjärreds äldsta samlade villabebyggelse, med många villor och sommarbostäder med mycket högt bevarandevärde. Det är av stor vikt att trädgårdarna med sin rikliga vegetation bevaras. Eventuella avstyckningar måste göras med försiktighet, framför allt på strandtomter, så att inte den gröna prägeln störs."

Fördjupad översiktsplan för Bjärred-Borgeby

I *Fördjupad översiktsplan för Bjärred-Borgeby*, antagen av kommunfullmäktige 1999-06-17, ingår planområdet i nummer 1 av 8 bevarandeområden. För bevarandeområde 1 står bland annat: "Större delen av bebyggelsen har ett tydligt bevarandevärde och det är av stor vikt att trädgårdarnas rikliga vegetation bevaras."

Förslag till kulturmiljöprogram

Lomma kommuns *Förslag till kulturmiljöprogram* ligger också till grund för planändringen. I föreslaget åtgärdsprogram, som beräknas antas av kommunfullmäktige hösten 2005, beskrivs området kring Norra Villavägen på följande sätt: "Kring Norra Villavägen finns Bjärreds äldsta samlade bebyggelse. Det var här borgare, främst från Lund, uppförde sina sommarnöjen sedan Bjärred blivit en populär semesterort vid sekelskiftet 1900. De byggnader som uppfördes var dels pampiga och ibland palatslika murade hus, dels trävillor som antingen var enklare, sommarstugeliknande hus eller nationalromantiska praktvillor. De stora tomterna på sjösidan har bibehållits och de villor som uppförts där har en mer eller mindre exklusiv karaktär. På Norra Villavägens östra sida har avstyckningar skett i större utsträckning. Bland annat har små tomter avstyckats där enhetlig gruppbebyggelse uppförts, något som är främmande för området i övrigt. Den äldre bebyggelsen i området präglas av att varje byggnad är individuellt utformad och har en egen karaktär. Gemensamma drag är en ofta pampig arkitektur och stora tomer med väl uppvuxen grönska. Tomtstorleken och vegetationen är områdets kanske viktigaste särdrag. För många av byggnaderna är trädgårdens storlek och utformning också av stor betydelse för att arkitekturen skall komma till sin rätt. Historiskt har det funnits fruktodlingar i området, vilket bidragit till den lummiga miljön. På Norra Villavägens västra sida ligger gravhögen Stora Mallhög, och öster om vägen finns en kolerakyrkogård. Dessa är fasta fornlämningar och skyddas enligt Kulturminneslagen. De får inte förändras, tas bort, skadas eller täckas över utan tillstånd från

länsstyrelsen. Vid Bjeres väg finns en mindre grupp med enklare villor från 1910-20-talen, helt kringbyggd av mer sentida bebyggelse.

Området kring Norra Villavägen är en miljö med kulturvärden att värna om. Den lummiga och ståndsmässiga karaktären bör bibehållas genom att tomter inte styckas av eller på annat sätt delas. Om avstyckning ska kunna medges förutsätter det att de kulturhistoriska värdena inte äventyras. Vid eventuell nybyggnation i området bör volym och placering på tomten anpassas till befintlig bebyggelse, så att karaktären av lummigt villaområde bibehålls. Den rikliga vegetationen bör bevaras. Tomterna bör avgränsas mot gatan med staket eller häckar. Plank och murar är olämpliga. Äldre grindar bör bevaras. Eventuella komplementbyggnader bör uppföras fristående från bostadshuset och på avstånd från tomtgränsen mot gatan. De bör anpassas till omgivningen vad gäller material och utformning, samt underordna sig vad gäller volymen. För all bebyggelse gäller enligt Plan- och bygglagen (3 kap § 10) att ändringar ska utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas. Särskilt viktigt är detta på de sidor av husen som vetter mot vår gemensamma miljö, exempelvis gaturummet”

Åtgärdsprogrammet ger även förslag till varsamhetsbestämmelser och/eller skyddsbestämmelser för de byggnader som är av särskild kulturhistorisk betydelse. Byggnaderna har valts ut antingen för att de är äldre byggnader med bevarad karaktär, som besitter kulturhistoriska värden och fungerar som miljöskapande komponenter i området eller för att de är sentida byggnader med stora arkitektoniska kvaliteter. Inom planområdet finns tre fastigheter som omnämns i förslag till åtgärdsprogram; Bjärred 17:11, Bjärred 17:13 och Bjärred 17:16. Föreslagna åtgärder för dessa fastigheter har arbetats in i planbestämmelserna. Byggnaderna beskrivs under rubriken *Förutsättningar och detaljplanens innehåll*.

Angränsande detaljplaner

För de bebyggelseområden som gränsar till planområdet finns gällande detaljplaner. För området i norr gäller *Detaljplan för Bjärred 17:10 m fl*, laga kraft 2003-04-03, och i nordost *Detaljplan för Bjärred 10:1 m fl, Högsäter*, laga kraft 1997-05-22. För planområdets övriga omgivningar gäller *Förslag till stadsplan för Flädie 15:9 mfl*, laga kraft 1976-01-29, som för närvarande ses över genom en planändring.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH DETALJPLANENS INNEHÅLL

Markanvändning

Planområdet utgörs av ett befintligt bebyggelsekvarter i den västra delen av Bjärreds tätort, ca 700 m från Bjärreds centrum med service, skola, förskola och kollektivtrafik.

Planförslaget innebär att flera rådande förhållanden fastläggs och anpassas till den reglering som sker i detaljplaner för intilliggande områden. Endast friliggande bostadsbebyggelse medges. Trafikförsörjningen till området förutsätts ske på samma sätt som idag. De fastigheter som gränsar till Västra Kennelvägen och Gyllenvägen, förutom Bjärred 17:15, har ut/infart via dessa. Bjärred 17:15 samt övriga fastigheter använder Norra Villavägen som är smal och inte avsedd för ytterligare trafikmängder. Exploateringsgraden i området begränsas av bestämmelser om

minsta tillåtna tomtstorlek och om högst två lägenheter per fastighet, i en och samma huvudbyggnad.

Planförslaget innehåller enbart kvartersmark med huvudanvändning bostäder, ingen allmän platsmark. Friytor för lek och rekreation finns i områdets omedelbara närhet, t ex strandpromenaden vid Öresund.

Detaljplanen har ett starkt allmänt intresse på grund av områdets stora kulturhistoriska värden, vilket konstaterats i Översiktsplan, Fördjupad översiktsplan och Förslag till kulturmiljöprogram. Flera bestämmelser, vars syfte är att skydda och förstärka den kulturhistoriska bebyggelsemiljön och områdets lummiga karaktär, införs i detaljplanen.

Vegetation

Landskapsarkitekter från Svenska landskap har som en del i planarbetet upprättat ett åtgärdsprogram angående grönskan inom området kring Norra Villavägen (*Åtgärdsprogram för dp-område 123 i Bjärred med avseende på vegetation, 2003-12-10*). Nedan följer en sammanfattning av programmet:

Området kring Norra Villavägen och strandpromenaden definierar i hög grad Bjärreds karaktär och historiska förankring som sommarbadort. Med tiden har området fått en mycket lummig karaktär med stora trädvolymerna av framför allt bok och avenbok. Ursprungligen var sommarvillornas trädgårdar mycket stora. Under de senaste decennierna har flera av de stora tomterna avstyckats och endast ett fåtal ostyckade tomter återstår. Bebyggelsen har i vissa delar blivit mycket tät, vilket har fått till följd att den specifika karaktären bitvis gått helt förlorad. Vid en inventering i området har Svenska landskap funnit att en rad faktorer är avgörande för att upplevelsen av gaturummen och områdets specifika karaktär bevaras:

- Tomternas storlek
- De stora trädvolymerna
- Tomternas gröna och lummiga avgränsning mot gata
- Den begränsade andelen hårdgjord yta i tomtgräns

Vid analys av området framgick att avstyckning av tomterna leder till förhållandevis små tomter, vilket medför att andelen hårdgjorda ytor, för t ex bilparkering, ökar. Gaturummets lummiga karaktär förvanskas eller förloras helt när andelen hårdgjord yta i tomtgräns blir övervägande. På de små tomterna finns inte plats för stora träd, vilket också minskar lummigheten markant. Husens närhet till gatan ökar behovet av avskärmning mot insyn. Det finns risk att plank, vilket är ett främmande inslag i området, blir alltmer förekommande.

Området kring Norra Villavägen, Näktergalsvägens västra del, Västra Kennelvägens västra del samt strandpromenaden har mycket stort bevarandevärde. För att bevara den visuella förståelsen av området historia som högklassigt sommarbostadsområde är det mycket viktigt att de stora tomterna som stäcker sig från Norra Villavägen till strandpromenaden förblir ostyckade. Områdets stora och små lövvolymerna bör bevaras, så att den övergripande gröna karaktären bibehålls. Plank bör undvikas. Tomternas avgränsning mot gata bör utgöras av häck eller staket och andelen hårdgjord yta i tomtgräns bör hållas låg. Uppförande av flerfamiljs-

hus bör undvikas pga att andelen hårdgjord tomtyta ökar ju fler hushåll som finns per tomt.



Bebyggelse kring Norra Villavägen. Foto Magnus Dahlström, NovaPlan AB. Bilder godkända för spridning enligt beslut MDS 10 830:20551.

Detaljplanens bestämmelser har utformats mot bakgrund av befintliga förhållanden samt bedömningar och analyser gjorda av Svenska landskap.

Planförslaget innebär att områdets lummiga karaktär skyddas och förstärks dels genom att ytterligare avstyckningar till stor del förhindras, dels genom bestämmelser som skyddar den befintliga vegetationen. Ytterligare förtätningar i området regleras också med syfte att bevara områdets karaktär.

Planförslaget ger möjlighet till en avstyckning från Bjärred 17:18. Befintlig huvudbyggnad är en mycket viktig kulturhistorisk byggnad i området. Denna bör framträda från Norra Villavägen och därför förhindrar planförslaget bebyggelse framför huset. Däremot kan en ny tomt tillkomma öster om befintligt hus, under förutsättning att detta sker med hänsyn till de kulturvärden som finns i området. En annan förutsättning för att denna fastighet ska kunna avstyckas är att infarten till den nya fastigheten samordnas med befintliga infarter i området, antingen via Bjärred 17:18 eller Bjärred 17:17. Grönskan i området är viktig att värna.

Hur den privata tomten avgränsas mot den offentliga gatan är betydelsefullt för upplevelsen av områdets karaktär. I detta område som ursprungligen bestod av stora sommarvillor på stora parkliknande tomter är förstås växtligheten en viktig ingrediens. Tomterna kan avgränsas mot gatan och strandpromenaden med häckar eller med låga staket i kombination med gröna växter. Nästan varje tomt består av en viss del hårdgjord yta för t ex infarten till garaget. Denna yta får inte ta överhand i anslutning till gaturummet, utan den övervägande marken ska vara ett grönt underlag som medger genomsläpplighet för regnvatten. Att det finns träd på tomterna närmast gatan ger också en speciell karaktär åt det offentliga rummet. På tomtmarken närmast Norra Villavägen ska det finnas 1 lövträd/ 25 kvm, dvs inom ett område av 5x5 m.

Befintliga lövträd som påverkar Norra Villavägens lummiga karaktär ska bevaras i så hög grad som möjligt. Om de av någon anledning trots allt behöver fällas är det viktigt att de ersätts så att grönskan i området inte försvinner. Samma sak gäller naturligtvis för ersättningsträden; om fällning sker ska nya träd planteras. (Bevaransvärda träd har mätts in av SWEKO VBB under april 2004 och är inritade på plankartan.) Marklov krävs för fällning av dessa träd. Återplantering ska ske inom samma fastighet. För de träd som ska bevaras är det viktigt att notera att även trädets rotzon måste bevaras för trädets överlevnad. Markarbeten, bla grävning och uppfyllnad, intill träd bör därför inte ske inom ett område (mätt i m) kring trädet som motsvarar trädets stamdiameter (mätt i dm). Dvs för ett träd med 5 dm i stamdiameter bör grävning ej ske närmare än 5 meter.

Vid varje åtgärd som kräver bygglov och där närliggande markyta påverkas ska en markritning, som visar hur tomtmarken kommer att utformas, också redovisas. Bestämmelser om andel hårdgjord yta, uppförande av träd, häckar mm gäller vid ny- och tillbyggnad av huvudbyggnad eller komplementbyggnad som leder till att mark och vegetation i anslutning till byggnaden förändras.

Bebyggelse

Planområdet innehåller friliggande enfamiljshus uppförda under olika tidsperioder. I området finns tre kulturhistoriskt värdefulla byggnader, inventerade av Malmö kulturmiljö år 2002; Bjärred 17:11, 17:13 och 17:16. Se foton på plankartan.

Bjärred 17:16 beskrivs på följande sätt i föreslaget åtgärdsprogram: Denna villa uppfördes som sommarbostad åt affärsmannen Wilhelm Hildisch och hans maka Ingeborg Arnesen. Enligt vissa uppgifter skall byggnaden vara ritad av den norsk-ättade arkitekten Karl Güettler (1879-1947), samme man som bland annat ritat Högloftet på Skansen och Skånegården i Båstad. Arkitekturen är nationalromantisk. Fasaderna är klädda med brun träpanel och har gulmålade och dekorativt utformade vindskivor, knutar och fönsteromfattningar. Fönstren är äldre, blågröna, småspröjsade träfönster, vissa är utbytta. Byggnaden har frontespiser år alla håll. Frontespisen mot väster har en indragen balkong. Taket är ett mycket högre valmat sadeltak, belagt med enkupigt rött taktegel.

Byggnaden har ett stort kulturhistoriskt värde. Den är arkitektoniskt väl genomförd i nationalromantisk stil, och den är dessutom välbevarad och välhållen. Byggnadens storslagenhet och läge vid Norra Villavägen speglar Bjärreds förflutna som exklusiv badort för de förmögna stadsborna vid förra seklets början. Den ingår som en betydelsefull del i den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön utmed Norra Villavägen.

I Malmö kulturmiljöns inventeringen beskrivs Bjärred 17:13: Byggnaden uppfördes 1902 som sommarbostad åt pappershandlare Otto Grahn från Lund. Det är en villa i jugendstil med vitputsade fasader med enkel putsornamentik bestående av rundbågiga fält i gavelröstena. Det finns även dekor i form av mindre fält med schackrutigt kakel. Fönstren är utbytta till träfönster utan spröjsar. Mot väster finns en utskjutande byggnadskropp med mansardtak. I dess bottenvåning finns en halvcirkelformad utbyggnad med höga, smala fönster. Invid den utskjutande byggnadskroppen finns en mindre byggnadsdel med ett mycket stort rundbågigt

fönster och med balkong med murad front ovanpå. Taket är ett sadeltak med valmad spets, belagt med boulettetegel.

Villan i jugendstil har ett såväl arkitektoniskt som kulturhistoriskt värde. De nya enluftsfnstren förvanskar byggnaden något, men i övrigt är den välbevarad. Den är en av de äldsta byggnaderna i området och den ingår som en betydelsefull del i den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön utmed Norra Villavägen. Även tomtstorleken är av betydelse för bebyggelsemiljöns karaktär. På tomten finns också ett äldre uthus med fasader i svart stockpanel med blå knutar och fönsterfoder, uppfört 1947.

Inventeringen säger följande om Bjärred 17:11: Byggnaden uppfördes som bostad åt kustvaktare Jönsson, uppskattningsvis 1890-1900. Byggnadens fasader är i gult tegel lagt i kryssförband, med dekorativa skift, stickbågar och omfattningar i rött tegel. Fönstren är äldre, svarta träfönster som är sexdelade. I gavelröstena finns runda fönster. Mot väster finns en glasveranda i trä, med äldre träfönster med småspröjsad överdel. Över verandan finns en balkong och frontespis. Taket är belagt med tvåkupigt rött taktegel. Byggnaden är välbevarad. Den är en av de äldsta byggnaderna i området, och den ingår som en betydelsefull del i den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön utmed Norra Villavägen. På tomten finns också ett äldre uthus med fasader i gult och rött tegel och med sadeltak.

Den nya detaljplanen föreslår att ny bostadsbebyggelse i skala anpassas till befintlig bebyggelse. Planen tillåter därför, i likhet med den detaljplan som innefattar en stor del av bebyggelsen längs Norra Villavägen, en högsta byggnadshöjd av 4,5 m samt en våning. Vind får inredas och kupor, frontespiser och liknande får uppföras till högst en tredjedel av takets längd.

Exploateringsgraden i området föreslås maximeras till två lägenheter i en och samma huvudbyggnad per fastighet. En tydlig huvudbyggnad per fastighet stämmer överens med områdets ursprungliga karaktär. Antalet lägenheter föreslås begränsas till två av den anledning att fler lägenheter leder till fler parkeringsplatser, ytterligare hårdgjord yta och mindre plats för grönska i området. Norra Villavägen är inte heller byggd för att klara en hög trafikbelastning. Parhus föreslås undvikas kring Norra Villavägen, då denna bebyggelse typ inte överensstämmer med områdets karaktär i övrigt.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse föreslås skyddas genom bestämmelser som reglerar möjligheten att bygga ut och på andra sätt förändra den bebyggelse som anses vara karaktärsskapande. Bjärred 17:16, som är särskilt värdefull och skyddsvärd från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt, är viktig att bevara för framtiden, vilket föreslås ske genom rivningsförbud i planen. All ny bebyggelse, inkl komplementbyggnader, inom de fastigheter som ligger nära Norra Villavägen ska utformas så att den anpassas till sin omgivning. För bebyggelse inom planområdet krävs bygglov som vanligt enligt 8 kap PBL, dvs bl a vid väsentliga ändringar. En väsentlig ändring kan i denna kulturhistoriskt värdefulla miljö exempelvis vara att ändra kulör eller material på fönstersnickerier, om detta förändrar byggnadens karaktär. Vid ändringar av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bör samråd ske med antikvarisk expertis.

Garage och carport ska placeras indragen på tomten i förhållande till gatan för att dessa byggnader inte ska ta överhand i gaturummet, för att ge utrymme för en bilplats framför garaget och ge goda siktförhållanden. Bostadshusen ska framhållas och komplementbyggnaderna får underordnas och anpassas till dessa till utformning och material.

För all bebyggelse gäller det generella varsamhetskravet enligt PBL 3 kap § 10, dvs att "ändringar av en byggnad ska utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara". Exempelvis bör tegelfasader inte målas, putsas, slammas eller på annat sätt täckas över. De fastigheter och byggnader som i Lomma kommuns förslag till Kulturmiljöprogram utpekats som särskilt karaktärsskapande i området har fått en rad specifika bestämmelser som reglerar bevarande av deras karaktärsdrag.

Teknisk försörjning

Alla fastigheter inom planområdet är kopplade till kommunalt vatten- och avloppssystem. Befintliga ledningar inom planområdet säkras genom u-områden i planen.

Delar av planområdet saknar kommunalt dagvattennät. Dagvattnet ska tas omhand lokalt inom dessa områden.

Miljö- och byggförvaltningen
Plan- och byggkontoret
Lomma 2005-04-26

Eva Sjölin
Stadsbyggnadschef

Emma Olvenmyr
Planarkitekt

1262-DP 05/03

BESLUT OM DETALJPLAN

Antagen av Kommunfullmäktige
2005-06-09 § 44

Betygar:

Claes Hedlund

Laga kraft 2005-07-15

Detaljplan för
BJÄRRED 17:16 m fl
Bjärred, Lomma kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING



Detaljplan för
BJÄRRED 17:16 m fl
Bjärred, Lomma kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 15 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet innehåller befintliga vatten- och avloppsledningar. Dessa säkras i planen genom u-områden. Den kommunala va-ledning som berör fastigheterna Bjärred 17:11, 17:34 och 17:37 är säkrad med ledningsrätt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av genomförandebeskrivningen har lantmätare Torsten Lindh, tekniska förvaltningen, medverkat.

Miljö- och byggförvaltningen
Plan- och byggkontoret
Lomma 2005-04-26

Eva Sjölin
Stadsbyggnadschef

Emma Olvenmyr
Planarkitekt