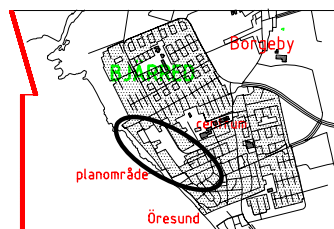


- Gräns för område som berörs av ändringen
- Skräfferat område med särskilda planbestämmelser
- 0:0 Fastighet med särskilda planbestämmelser
- Bevaransvärda träd med bestämmelser. Inmätta av SWECO VBB april 2004
- Bevaransvärda träd med bestämmelser. Tolkade från flygfoto.



ORIENTERINGSKARTA

ÄNDRING AV FÖRSLAG TILL STADSPLAN FÖR FLÄDIE 15:9-M FL (123) OMRÅDE KRING NORRA VILLAVÄGEN BJÄRRED, LOMMA KOMMUN, SKÅNE LÄN

LOMMA 2005-04-26

MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN
PLAN- OCH BYGGKONTORET

EVA SJÖLIN
STADSBYGGNADSCHEF

GERTRUD RICHTER
STADSARKITEKT

EMMA OLVENMYR
PLANARKITEKT

TILLÄGG TILL PLANKARTA

DETALJPLANEN ÄR ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 2005-06-09 § 43
BETYGAR:

Skala 1:3000

LAGA KRAFT 2007-02-01

CLAES HEDLUND

123 A



Ändring av
Förslag till stadsplan för Flädie 15:9 m fl (123)
 OMRÅDE KRING NORRA VILLAVÄGEN
 Bjärred, Lomma kommun

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

UPPHÄVD BESTÄMMELSE

Tomts storlek
 På med F betecknat område får tomt inte ges mindre areal än 600 kvm.

NYA BESTÄMMELSER

Planbestämmelserna är strukturerade i tre detaljeringsnivåer, utmärkta på kartan. De *generella bestämmelserna* gäller för hela planområdet, där inget annat anges. För området *kring Norra Villavägen* (skrafferat på karta) gäller förutom de generella även en rad andra bestämmelser. För ett *antal specifika fastigheter* (med större fastighetsbeteckningar på karta) gäller ytterligare ett antal bestämmelser. I de fall det finns mer specifika bestämmelser för en enskild fastighet är det dessa som gäller.

Generellt (för hela planområdet):

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Minsta tillåtna tomtstorlek, vid fastighetsbildning, är 1000 m².

Högst 1 huvudbyggnad med högst 2 lägenheter per fastighet.

Nya tomter får ej tillskapas mellan strandpromenaden och befintliga bostadshus öster om denna (se "Tillägg till plankarta").

MARKENS ANORDNANDE

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

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Vid eventuell nybyggnation i området ska volym och placering på tomten anpassas till befintlig bebyggelse, så att karaktären av lummigt villaområde bibehålls.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna ändring av detaljplanen är 15 år från den dag beslutet att ändra planen vunnit laga kraft.

Utökad lovplikt

Vid ansökan om bygglov som påverkar markens anordnande krävs markkritning.

Kring Norra Villavägen (skrafferat område på karta):

MARKENS ANORDNANDE

Lövträd med stamomfång minst 50 cm vid gata/gångstråk samt lövträd med stamomfång minst 100 cm på övrig tomtmark ska bevaras. Se Administrativa bestämmelser.

Minst 1 lövträd per 25 m² tomtyta ska finnas inom en zon av 5 m från gata/strandpromenad. Inom denna zon får andelen hårdgjord mark ej överstiga 25%.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Området utgör en särskilt värdefull miljö ur kulturhistorisk synpunkt. Ny bebyggelse, inkl komplement- och tillbyggnader, ska till volym, placering och utformning anpassas till befintlig bebyggelse samt ta hänsyn till omgivningens egenart.

Komplementbyggnader ska uppföras fristående. Garage och carport ska placeras minst 6 m från fastighetsgräns mot gata.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Utökad lovplikt

Inom den mark som ej får bebyggas (prickmark) fordras marklov för fällning av lövträd vars stam har en omkrets större än 50 cm mätt 1 m över marken. Om borttagning är nödvändig ska träd ersättas med nytt lövträd av motsvarande karaktär med avseende på art och form, kvalitet minimum stamomfång 16-18 cm, inom prickmarken. Denna bestämmelse gäller även ersättningsträd, oavsett stamomfång.

På övrig tomtmark fordras marklov för fällning av lövträd, vars stam har en omkrets större än 100 cm mätt 1 m över marken. Om borttagning är nödvändig ska träd ersättas med nytt lövträd av kvalitet min. stamomfång 16-18 cm, inom fastigheten. Denna bestämmelse gäller även ersättningsträd, oavsett stamomfång.

Specifika fastigheter (markerade på karta):

FASTIGHETSBETECKNING	BESTÄMMELSER
Bjärred 4:5	e ₂ f ₁ k ₁ q ₁
Bjärred 4:9	e ₂ n ₁ f ₂ k ₁ q ₁ FORN
Bjärred 4:10, Bjärred 4:11, Bjärred 4:13, Bjärred 4:14, Bjärred 4:25, Bjärred 5:5 (prickmark mot kolerakyrkogården), Bjärred 5:6, Bjärred s:13, Bjärred s:24	FORN
Bjärred 4:30	e ₁ n ₁ f ₁ k ₁ k ₂ q ₁
Bjärred 4:18 (bostadshus & uthus)	e ₂ n ₂ f ₁ k ₁ k ₃ q ₁ q ₂
Bjärred 4:21 (bostadshus & garage)	n ₂ f ₁ k ₁ q ₁ q ₂
Bjärred 16:1 (bostadshus & uthus)	e ₁ e ₃ n ₁ f ₂ k ₁ k ₃ q ₁ q ₂
Bjärred 22:9	f ₁ k ₁ q ₁
Bjärred 4:1, Bjärred 4:2, Bjärred 4:4, Bjärred 4:22, Bjärred 4:24, Bjärred 5:22, Bjärred 16:5, Bjärred 16:6, Bjärred 17:6, Bjärred 17:20, Bjärred 17:21	f ₁ k ₁ k ₄
Bjärred 4:11, Bjärred 4:15, Bjärred 4:29	e ₁
Bjärred 4:19	e ₂ f ₁ k ₁ k ₄
Bjärred 5:4	FORN (enbart för prickmark mot kolerakyrkogården), e ₁
Bjärred 17:18	e ₁ e ₄ f ₁ k ₁ k ₄ p

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

KVARTERSMARK

FORN Fornlämningsområde. För området gäller bestämmelserna i kulturminneslagen 2 kap. Samtliga markgrepp eller markförändrande åtgärder kräver Länsstyrelsens tillstånd.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e₁ Inga nya tomter får tillskapas.

e₂ Nya tomter får tillskapas under förutsättning att kulturvärdena i området inte äventyras. Högst 1 ny tomt på Bjärred 4:5, 4:18 och 4:19 samt högst två nya tomter på Bjärred 4:9 (se tillägg till plankarta). Nya tomter får endast tillskapas öster om befintligt bostadshus. Minsta tillåtna tomtstorlek vid fastighetsbildning är 1000 m². I de fall befintlig huvudbyggnad tydligt framträder mot Norra Villavägen ska fastighetsbildning och byggnation leda till att befintlig huvudbyggnad lyfts fram.

e₃ Fastigheten får ej ytterligare bebyggas.

- e₄ Högst 1 huvudbyggnad av villalikhande karaktär med högst 5 lägenheter. Vid fler än två lägenheter ska parkering lösas under mark och tillfart ordnas mot Västra Kennelvägen.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- n₁ Tomten ska omgärdas av lägre staket eller häckar. Plank eller mur får ej uppföras.
- n₂ Trädgårdens karaktär; dess utsträckning, träd och häckar, ska bevaras.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning och placering

- f₁ Eventuella tillbyggnader ska göras med respekt för byggnadens karaktär och skala. Särskild varsamhet ska iakttas.
- f₂ Inga tillbyggnader får uppföras
- p Nya byggnader/tillbyggnader ska placeras minst 10 m från fastighetsgräns mot gata.

Hänsyn och varsamhet

- k₁ Vid ändring av byggnaden ska särskild varsamhet iakttas. Den ursprungliga utformningen vad gäller detaljer, material och färgsättning ska vara vägledande.
- k₂ Eventuella takkupor ska vara begränsade i skala och i sitt formspråk vara anpassade till den befintliga byggnaden.
- k₃ Inga takkupor eller takfönster får uppföras
- k₄ Ändringar ska utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas

Värdefulla byggnader

- q₁ Huvudbyggnaden utgör särskilt värdefull bebyggelse, som omfattas av 3 kap § 12 PBL. Denna får inte rivas, eller till sin karaktär förvanskas
- q₂ Garaget/uthuset utgör särskilt värdefull bebyggelse, som omfattas av 3 kap § 12 PBL. Detta får inte rivas, eller till sin karaktär förvanskas.

Miljö- och byggförvaltningen
Lomma 2005-04-26

Eva Sjölin
Stadsbyggnadschef

Gertrud Richter
Stadsarkitekt

Emma Olvenmyr
Planarkitekt



Ändring av
Förslag till stadsplan för Flädie 15:9 m fl (123)
OMRÅDE KRING NORRA VILLAVÄGEN
Bjärred, Lomma kommun

TILLÄGG TILL

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen omfattas av följande handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Tillägg till planbestämmelser
- Tillägg till plankarta
- Tillägg till planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

Kring Norra Villavägen finns Bjärreds äldsta samlade bebyggelse. Området har ett stort kulturhistoriskt värde vad gäller bebyggelse, tomternas storlek och grönskan. För området finns en gällande detaljplan som medger en minsta tomtstorlek av 600 m², vilket lett till flera avstyckningar i området under årens lopp. Genomförandetiden för planen har gått ut och därför kan planen nu ändras.

Under 2002/2003 fördes samråd mellan Lantmäteriet och Lomma kommun med anledning av önskemål om avstyckningar för fastigheterna Bjärred 4:17 och 4:19. Önskemålen gällde styckningar av fastigheterna i 2-4 respektive 4 delar. Kommunens måldokument, dvs översiktsplanen för Lomma kommun (2001-05-03) och fördjupad översiktsplan för Bjärred-Borgeby (1999-06-17), pekar på att befintliga kulturmiljöer ska värnas. De aktuella lantmåteriförrättningarna ansågs, från kommunens håll, inte uppfylla intentionerna i dessa dokument. I gällande detaljplan

fanns inget hinder mot föreslagna avstyckningar. För att kunna uppfylla intentionerna i måldokumentet måste gällande detaljplan ändras.

Uppdrag

Den 26 augusti 2003 fick Plan- och byggkontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till planändring för området kring Norra Villavägen. Miljö- och byggnadsnämnden skrev i sitt protokoll att man var negativ till styckning av Bjärred 4:17 och 4:19. Lantmäteriet avvaktar nu detaljplaneändringen innan beslut tas i ärendet gällande Bjärred 4:19. Förrättningsärendet för Bjärred 4:17 kunde inte inställas pga att ansökan om fastighetsbildningsförrättningen inkommit innan planarbetet påbörjats. Fastigheten har styckats i tre delar.

Syfte

Syftet med planändringen är att förbättra förutsättningarna för bevarande av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt förstärka och vidhålla områdets lummiga karaktär. De ursprungliga planhandlingarna består och ska läsas tillsammans med denna ändring.

PLANDATA

Planområdets omfattning visas på bifogad karta och motsvarar det område som ingår i gällande detaljplan nr 123, *Förslag till stadsplan för Flädie 15:9 m fl*, laga kraft 1976-01-29. De delar som senare ersatts av andra detaljplaner ingår ej. Området ligger huvudsakligen kring Norra Villavägen och Västra Kennelvägen i Bjärred.

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 samt att markområden för rekreation och naturupplevelser inom och i anslutning till tätorterna utökas.

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 prägelns störs." Översiktsplanen nämner också att gravhögen Stora Mallhögen och kolerakyrkogården finns inom området.

Fördjupad översiktsplan för Bjärred-Borgeby

I *Fördjupad översiktsplan för Bjärred-Borgeby*, antagen av kommunfullmäktige 1999-06-17, är området kring Norra Villavägen markerat som 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. På strandtomterna måste ev avstyckningar göras med stor försiktighet, så att inte den gröna prägeln störs, och så att inte större byggnader får ett inklämt läge." "Det är önskvärt att tillskapa gång-/cykelpassager mellan Norra Villavägen och stranden. Inom området finns gravhögen Stora Mallhög på skogsliknande tomtmark, som föreslås överföras till parkmark." Den fördjupade översiktsplanen visar även ett framtida sammanhängande grönstråk från Bjärreds centrum ut mot Öresund. I detta stråk ingår parkmark kring Stora Mallhög och ett gångstråk mellan Norra Villavägen och strandpromenaden.

Förslag till kulturmiljöprogram

Lomma kommuns *Förslag till kulturmiljöprogram* ligger också till grund för planändringen. I föreslaget åtgärdsprogram, som beräknas antas av kommunfullmäktige under 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 sommar nöjen 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 Bjerres 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 särskilt kulturhistoriskt värdefulla. De utvalda byggnaderna är dels äldre byggnader med bevarad karaktär, som besitter kulturhistoriska värden och fungerar som miljöskapande komponenter i området, dels sentida byggnader med stora arkitektoniska kvaliteter. Föreslagna åtgärder för dessa byggnader är inarbetade i denna planändrings förslag till tilläggsbestämmelser.

FÖRUTSÄTTNINGAR



Strandpromenaden & Norra Villavägen med omgivningar. Foto: Magnus Dahlström, NovaPlan AB. Bilder godkända för spridning enligt beslut MDS 10 830:20551.

Grönska och fornlämningar

Vegetation

Landskapsarkitekter från Svenska landskap har som en del i planarbetet upprättat ett 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 trädvolymmer 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 ska 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 flerfamiljshus bör undvikas pga att andelen hårdgjord tomtyta ökar ju fler hushåll som finns per tomt.

Sammanhängande grönstråk

Genom området går två planlagda grönstråk som leder från de centrala delarna av Bjärred till strandpromenaden vid Öresund (se karta på nästa sida). Kommunens översiktliga planer och gällande detaljplaner har förberett för dessa parkstråk som dock ännu inte genomförts i sin helhet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns två fornlämningar. Kolerakyrkogården består av en 11x11 m stor markyta med en minnessten och en plantering i mitten. En stenlagd gång med en järngrind leder från Norra Villavägen till kyrkogården. Kyrkogården har under senare tid använts som begravningsplats för ilandflutna lik, senast 1920. Kyrkogården utgör en samfällighet, medan gången upp till kyrkogården ägs av Bjärreds församling.

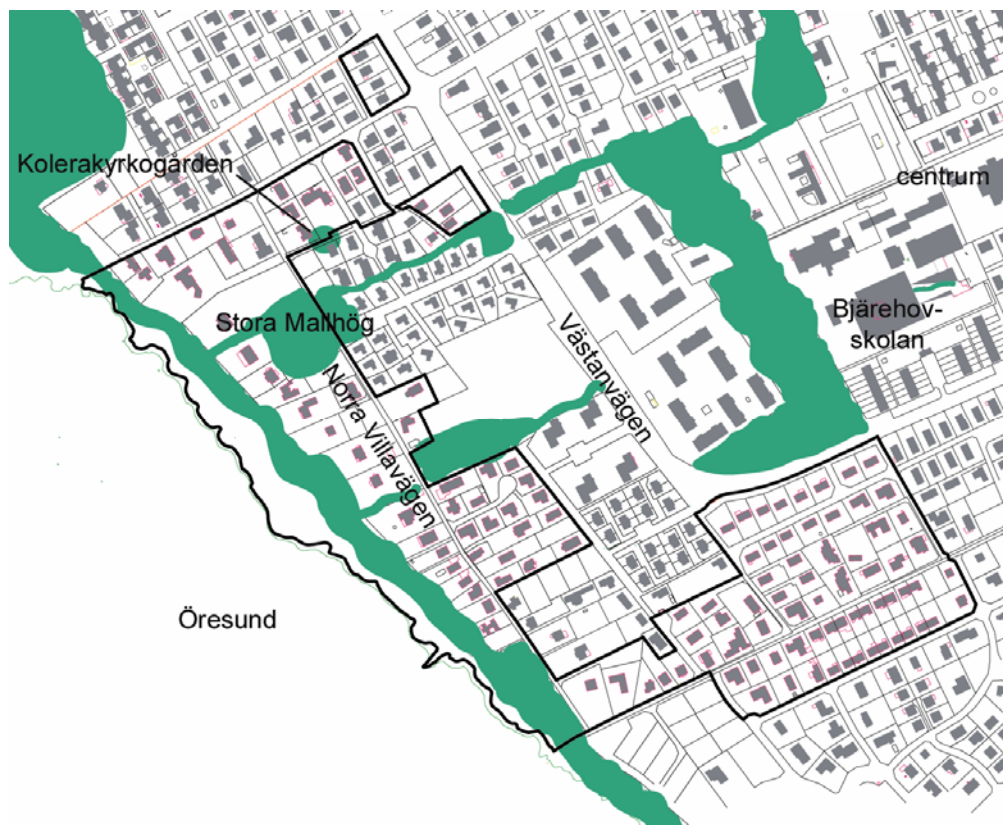
Stora Mallhög är en 3 m hög gravhög, 25 m i diameter, samt en boplats med oklar begränsning strax söder om högen. Högen ingår i det planlagda grönstråket. Fornlämningen är en samfällighet som ligger på gränsen mellan två privata fastigheter utan någon koppling till den allmänna gatan.

St Mallhög och kolerakyrkogården regleras som fasta fornlämningar av Kulturminneslagen. I kulturminneslagen stadgas att till fast fornlämning hör ett friområde på marken, vars utsträckning är beroende av fornlämningens art och betydelse, läge i terrängen mm. För att ändra, täcka över eller plantera en fast fornlämning krävs tillstånd från Länsstyrelsen.

Planområdets båda fornlämningar har i gällande plan skyddsområden i form av allmän platsmark.

Strandskydd

Parkområdet längs Öresund är belagt med strandskydd enligt miljöbalken 7 kap.



Planerad övergripande grönstruktur i västra Bjärred, enligt gällande detaljplaner. Gränsen för denna planändring är inritad



Stora Mallhög



Kolerakyrkogården

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består till stor del av friliggande pampiga villor på stora tomter. Flera av byggnaderna väster om Norra Villavägen är placerade på krönet till sluttningen mot Öresund. Detta är ett tydligt särdrag i området som är påtagligt från strandpromenaden. Inom planområdet finns flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader, inventerade av Malmö kulturmiljö år 2002. Dessa byggnader beskrivs med tillhörande fotografier i bilagan *Utdrag ur Förslag till kulturmiljöprogram*.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, *Förslag till stadsplan för Flädie 15:9 m fl* (123), laga kraft 1976-01-29, innehåller en rad kvaliteter som stämmer överens med planändringens syfte. Den markzon som ej får bebyggas (prickmark) längs gata/offentligt gångstråk och på sluttningen mot Öresund kvarstår, då detta bidrar till karaktären av friliggande villabebyggelse på gröna tomter. De i detaljplanen bestämda parkområdena utgör del i ett tänkt grönstråk mellan Bjarred centrum och Öresund. Även i omkringsliggande detaljplaner har mark avsatts för att möjliggöra detta stråk.

Detaljplanen saknar dock skydd för bevarandevärd bebyggelse och grönska. Den möjliggör även, med en minsta tillåtna tomtstorlek av 600 kvm, en hög grad för tätningar. Avstyckningar i området kan i en förlängning innebära att områdets lummiga karaktär försvinner (se rubrik Vegetation, sid 3). Planen reglerar inte heller antalet lägenheter per tomt. Flera lägenheter på samma tomt kräver fler parkeringsplatser, vilket ger en större andel hårdgjord yta.

Planområdets båda fornlämningar har i gällande plan skyddsområden i form av allmän platsmark. Detaljplanen har i denna del dock aldrig genomförts.

DETALJPLANEÄNDRINGEN

Eftersom aktuell komplettering av gällande detaljplan inte avser att ändra huvudsyftet med planen kan en ändring av detaljplan tillämpas, enligt 5 kap PBL. Genomförandetiden för den gällande detaljplanen har gått ut och planen kan nu ändras utan ersättning för eventuellt förlorade byggrätter. De ursprungliga detaljplanehandlingarna består och ska gälla tillsammans med denna ändring. Planändringen utgår ifrån de förhållanden som gällde i området när ändringen gjordes. Därför är det viktigt att de nya bestämmelserna läses tillsammans med tillägg till plankarta.

Förslaget till planändring har ett starkt allmänt intresse på grund av områdets stora kulturvärden, vilket följer intentionerna i Översiktsplan, Fördjupad översiktsplan och Förslag till kulturmiljöprogram.

Föreslagen detaljplaneändring består av att en bestämmelse, ”på med F betecknat område får tomt inte ges mindre areal än 600 kvm”, utgår och flera nya bestämmelser införs, med syfte att skydda och förstärka den kulturhistoriska bebyggelsemiljön och områdets lummiga karaktär. Därutöver övergår parkmark runt Stora Mallhög samt själva gravhögen till kvartersmark som ej får bebyggas.

Bestämmelserna är uppdelade på tre nivåer. Ett fåtal bestämmelser rör hela planområdet. Flera bestämmelser gäller enbart de fastigheter som ligger mellan Norra Villavägen och Öresund eller gränsar till gatan. Därefter följer en rad bestämmelser som är specifika för enskilda fastigheter.

Bebyggelse

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse föreslås skyddas genom tilläggsbestämmelser som reglerar möjligheten att bygga ut och på andra sätt förändra den bebyggelse som anses vara karaktärsskapande. De byggnader som är särskilt värdefulla och skyddsvärda från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt är viktiga att bevara för framtiden, vilket föreslås ske genom rivningsförbud i planen.

Exploateringsgraden per tomt i området föreslås maximeras till två lägenheter i en och samma huvudbyggnad. 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. Dock kan två lägenheter inrymmas i ett befintligt bostadshus på en och samma tomt.

För Bjärred 17:18 råder särskilda förhållanden. Fastigheten utgör den södra entrén till Norra Villavägen, där fastighetens storlek ger utrymme för lummighet samt anger områdets unika karaktär. Med detta som bakgrund bedöms fastigheten ej lämplig för avstyckning. Däremot kan tomtens storlek och läge, vid Norra Villavägens början, medge att fler än två lägenheter i en och samma villalikhnande huvudbyggnad anordnas på denna, dock maximalt fem lägenheter. Detta kan ske under förutsättning att infart anordnas från Västra Kennelvägen, som tål ytterligare trafikbelastning i motsats till Norra Villavägen. Vid fler än två bostäder på fastigheten måste parkering lösas under mark, för att ge plats för grönska på fastigheten. Lägenheterna ska inrymmas i en byggnad som harmonierar med de pampiga villor som finns längs Norra Villavägen.

Längs med Norra Villavägen ska garage och carportar placeras indragna 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 framhävas och komplementbyggnaderna underordnas och anpassas till dessa vad gäller placering, utformning och material.

Planändringen föreslår att all ny bebyggelse i området utformas så att den anpassas till omgivningen. 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.

För all bebyggelse inom planområdet 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, kultur-

historiska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara”. Exempelvis bör tegelfasader inte målas, putsas, slmmas eller på annat sätt täckas över. Grupphusbebyggelse bör bevaras enhetlig. Samråd bör vid förändringar ske med antikvarisk expertis. De fastigheter och byggnader som i Lomma kommuns *Förslag till kulturmiljöprogram* utpekats som för området särskilt värdefulla har i förslaget till planändring fått en rad specifika bestämmelser som föreslås reglera bevarande av karaktärsdrag.

Grönska och fornlämningar

Områdets lummiga karaktär föreslås skyddas och förstärks dels genom att möjligheten till avstyckningar minskas, dels genom bestämmelser som skyddar den befintliga vegetationen, begränsar andelen hårdgjord yta mot de offentliga stråken och begränsar antalet lägenheter per fastighet. Särskilt kulturhistoriskt värdefulla trädgårdar föreslås bevaras.

På ett antal av de största fastigheterna i området bedöms viss avstyckning vara möjlig, under förutsättning att områdets kulturhistoriska kvaliteter och lummighet inte går förlorade. För att vidhålla dessa värden är det inte tillåtet att tillskapa några nya tomter på den mark som ligger väster om de befintliga villorna, på sluttningen mot Öresund, eftersom dagens karaktär här är av ett stort allmänt intresse. (För en aktuell bild av befintlig bebyggelse se ”tillägg till plankarta”). Från strandpromenaden kan man uppleva de lummiga trädgårdarna och de pampiga villorna som stoltserar på sluttnings topp. Denna siluett av Bjärred, som också är tydlig från Öresund, får inte förvanskas. Däremot kan vissa fastigheter vara möjliga att avstycka mot Norra Villavägen.

Bjärred 4:9 är den största fastigheten inom planområdet och en av de mer karaktäristiska, både vad gäller bostadshusets arkitektur och den parkliknande tomten. Tomtens storlek ger dock utrymme till att dessa värden bibehålls även om fastigheten avstyckas mot Norra Villavägen. Maximalt två nya tomter ryms mellan befintligt bostadshus och gata. På Bjärred 4:18 och 4:19 ges utrymme för högst en ny tomt per fastighet, mellan befintligt bostadshus och gata. De nya fastigheterna ska uppgå till minst 1000 m². En förutsättning för fastighetsbildningen är att hänsyn tas till kulturvärdena i området. Särskilt viktigt är att befintliga bostadshus även fortsättningsvis framträder tydligt mot Norra Villavägen. De nya byggnaderna ska byggas sidoordnade och underordnade vad gäller form, höjd, material och färg.

På Bjärred 4:5 kan en ny tomt, med en storlek av minst 1000 m², inrymmas öster om befintligt bostadshus, under förutsättning av kulturvärdena på fastigheten inte avsevärt påverkas. En ny fastighet i denna placering borde inte nämnvärt påverka upplevelsen från gatan och strandpromenaden. Det är viktigt att ny bebyggelse anpassas till och underordnar sig det befintliga bostadshuset.

Ytterligare förtätningar bedöms inte möjliga med anledning av kulturvärdena i området, att Norra Villavägen inte klarar alltför hög trafikbelastning samt att grönskan gradvis försvinner vid förtätningar inom området, bl a på grund av ytor för biluppställning.

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 gaturummet. Den övervägande delen av marken ska bestå av ett grönt underlag som medger genomsläpplighet för regnvatten, t ex gräs. Att det finns träd på tomterna närmast gatan ger också en speciell karaktär. På tomtmarken närmast Norra Villavägen ska det finnas 1 lövträd/ 25 m², 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. Träd på fastigheterna Bjärred 4:5 och 4:18, som på kartan är gråmarkerade, är tolkade från flygfoto.) Det är 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 trädets motsvarar trädets stamdiameter (mätt i dm). Dvs för ett träd med 5 dm i stamdiameter bör grävning ej ske närmare än 5 meter. Marklov föreslås för fällning av dessa träd och fällda träd föreslås ersättas genom återplantering inom samma fastighet. För upplevelsen av denna historiska och karaktäristiska miljö är också möbleringen av gatan och strandpromenaden betydelsefull. Utformning av planeringar och val av papperskorgar, bänkar, armaturer, markbeläggning mm bör göras med omsorg. Ett gestaltungsprogram för strandstråket i sin helhet är under utarbetande i kommunen.

Områdets båda fornlämningsområden, St Mallhög och kolerakyrkogården, regleras av kulturminneslagen. Enligt denna lag kräver markingrepp eller markförändrande åtgärder inom ett fornlämningsområde Länsstyrelsens tillstånd. I samband med en planerad förändring är man alltid skyldig att samråda med Länsstyrelsen, i de fall en fornlämning berörs eller kan antas beröras. Detta förhållande har i planändringen förtydligats genom en bestämmelse för friytorna inom de omkringliggande fastigheter som Länsstyrelsen har bedömt att fornlämningsområdet omfattar (skrivelse från Kulturmiljöfunktionen, Länsstyrelsen i Skåne daterad 2004-01-19). En fornlämning ska, enligt kulturminneslagen, ges ett tillräckligt utrymme med hänsyn till dess art och betydelse. Det är också av intresse för allmänheten att kunna ta del av dessa fornlämningar på nära håll. Länsstyrelsen är den myndighet som bedömer fornlämningsområdets utbredning.

Stora Mallhög ligger enligt Länsstyrelsens bedömning undanskymd och bör synliggöras. Den är en förhållandevis stor gravhög och den är ganska ensam i sitt slag i detta område. Enligt Länsstyrelsens uppfattning har den ett stort kulturhistoriskt värde. För att kunna uppleva gravhögen behövs ett stort visuellt friområde.

Enligt beslut i
KF 2005-06-09
§ 43.

Befintlig vegetation på och vid gravhögen är, liksom all övrig vegetation inom planområdet, av stort värde för upplevelsen av grönska och lummighet. Denna bör – såvitt Kulturminneslagen medger – behållas och vårdas.

Enligt beslut i
KF 2005-06-09
§ 43.

Vad gäller Stora Mallhög föreslås i planändringen dessutom att nuvarande markförhållanden konfirmeras och att själva gravhögen förblir samfälld mark och området däromkring i enskilt ägande. Plankartan ändras därför så att parkmarken som i gällande plan ligger där övergår till kvartersmark för bostadsändamål, som dock ej får bebyggas.

Vid varje åtgärd som kräver bygglov och där närliggande markyta påverkas ska enligt förslaget markritning redovisas. Bestämmelser om andel hårdgjord yta, uppförande av träd, häckar mm gäller vid ny- och tillbyggnad, av huvudbyggnad eller komplementbyggnad, som påverkar markens anordnande.

Teknisk försörjning

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

Gertrud Richter
Stadsarkitekt

Emma Olvenmyr
Planarkitekt



Ändring av
Förslag till stadsplan för Flädie 15:9 m fl (123)
OMRÅDE KRING NORRA VILLAVÄGEN
Bjärred, Lomma kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för ursprunglig stadsplan har gått ut. Ny genomförandetid gäller enbart själva ändringen. Genomförandetiden föreslås vara 15 år från det att ändringen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

I området finns befintliga vatten- och avloppsledningar. Dessa bör säkras för framtiden genom ledningsrätter.

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

Gertrud Richter
Stadsarkitekt

Emma Olvenmyr
Planarkitekt