

Grundkartan är upprättad av lantmäteriets tekniska enhet 1986 samt kompletterad av lantmäteriets specialenhet nr 2 i M län i augusti 1987.
Fastighetsredovisningen aktuell 1987-08-20
Koordinatsystem: i plan Malmö i höjd rikets

I tjänsten

Christer Malmberg
Ingenjör

- Grundkartans beteckningar
- Traktgräns
 - Fastighetsgräns
 - Gällande användnings- och egenskapsgräns
 - FJELIE
 - Traktnamn
 - 9/7 Registrernummer för fastighet med traktnamn
 - 9a/11 Registrernummer för gemensamhetsanläggning
 - s/2 Registrernummer för samfällighet
 - u Mark tillgänglig för underjordisk ledning
 - Befintliga byggnader
 - Skärmtak
 - Staket resp häck
 - Stödmur
 - Väg med resp utan sidoutrymme
 - Dike
 - Åker
 - Lövträd
 - Järnvägsspår
 - Polygonpunkt
 - Rutnätpunkt
 - Gatlykta
 - Transformatorstation
 - Avvägd gathöjd
 - Höjdkurvor
 - Beteckning på område av fastighet bestående av flera områden

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden som har nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet ritad 3 meter utanför det område förslaget avser
- Gällande användnings- och egenskapsgräns avsedd att behållas
- Gällande användnings- och egenskapsgräns avsedd att utgå
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

1 ANVÄNDNING AV MARK

ALLMÄNNA PLATSER

- GENOMFART 50 Genomfartstrafik med en högsta hastighet av 50 km/h
- LOKALGATA Lokal fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik
- P-PLATS Parkering
- PARK Parkområde
- LEK Anlagd lekplats

KVARTERSMARK

- B₁ Bostäder och mindre icke störande verksamheter: handel, kontor, hantverk
- E Transformatorstation
- J₁B Icke störande småindustri och/eller bostäder
- T₁ Järnvägstrafik

2 UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet
- tennisbana Tennisbana
- 5,5 Breddmått i meter

3 UTNYTTJANDEGRAD

- e₁000 Största byggnadsarea i kvadratmeter per fastighet
- e₂ Högst en tredjedel av fastighetens areal får bebyggas

4 BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Mark får inte bebyggas
- Mark får endast bebyggas med uthus och garage
- Z₁ Mark skall vara tillgänglig för allmän körtrafik
- Z₂ Mark skall vara tillgänglig för ägare till fastigheter med servitut/samfällighet
- u Mark skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

5 MARKENS ANORDNANDE

- n₁ Befintliga träd skall bevaras
- Utfart får ej anordnas

6 UTFORMNING

- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter
- 0,0 Högsta totalhöjd i meter
- I,II,III Högsta antalet våningar
- fril Endast friliggande hus
- q₁ Hela planområdet utgör värdefull miljö enligt 3 kap 12 par PBL. För nybyggnader tillämpas 3 kap 1 par PBL.

7 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Gäller för hela planområdet. Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Utställningshandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning samt grundkartebeteckningar
- Samrådsredogörelse
- Områdesplan
- Flädieinventeringen
- Grundkarta

DETALJPLANEN

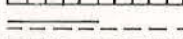
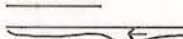
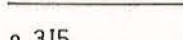
Godkänd av BN. 1988-02-17 § 22
Antagen av KF. 1988-06-16 § 67
Betygar Claes Nilsson
Laga kraft 1989-03-30

Detaljplan för östra delen av FLÄDIE BY
(Fjelie 8:8 m fl.) Lomma kommun

UPPRÄTTAD 1987-09-16
WHITE ARKITEKTER AB

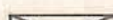
Vronbush
SVEN GUSTAFSSON
ARKITEKT S A R

Christer Malmberg
Ingenjör

<u>Grundkartans</u>	<u>beteckningar</u>
— — — — —	Traktgräns
— — — — —	Fastighetsgräns
— — — — —	Gällande användnings- och egenskapsgräns
FJELIE	Traktnamn
9:7 (9:7fo)	Registernummer för fastighet med traktnamn (flera områden)
ga : 11	Registernummer för gemensamhetsanläggning
s : 2	Registernummer för samfällighet
u	Mark tillgänglig för underjordisk ledning
	Befintliga byggnader
	Skärmtak
	Staket resp häck
	Stödmur
	Väg med resp utan sidoutrymme
	Dike
//	Åker
	Lövträd
	Järnvägsspår
o 315	Polygonpunkt
+	Rutnätpunkt
+	Gatlykta
	Transformatorbyggnad
0,0	Avvägd gatuhöjd
	Höjdkurvor

ILLUSTRATIONSKARTANS BETECKNINGAR

●■■■■■ Gräns för planområdet ritad 3 meter utanför det område
förlagat avser

 Befintlig byggnad

 Ny byggnad

⊕  Befintlig vegetation

⊕  Ny vegetation

 Område där befintlig vegetation så långt möjligt sparas



ILLUSTRATIONSKARTA tillhörande

Detaljplan för östra delen av **FLÄDIE BY**
(Fjellie 8:8 m fl) Lomma kommun

UPPRÄTTAD 1987-09-16
WHITE ARKITEKTER AB

Sven Gustafsson
SVEN GUSTAFSSON
ARKITEKT S A R

179

NORR



SKALA 1:1000

$\gamma = 22850$

SKALA 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100M

DETALJPLANEN

Godkänd av BN 1988-02-17 § 22

Antagen av KF 1988-06-16 § 67

Betygar *Claes Nilsson*
Claes Nilsson

Laga kraft 1989-03-30

BESKRIVNING

tillhörande detaljplan för östra delen av Flädie by (FJELIE 8:8 M FL),
Lomma kommun

HANDLINGAR

Planförslaget är avfattat på detaljplanekarta med bestämmelser och åtföljs av denna beskrivning, illustrationskarta, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning, samrådsredogörelse, områdesplan, Flädieinventeringen samt grundkarta.

PLANDATA

Läge

Planområdet består av de östra delarna av Flädie by. I väster begränsas området av järnvägen. Åt norr, öster och söder utgör avgränsningen bebyggelsens möte mot omgivande jordbruksmark.

Areal

Planförslaget omfattar en areal av cirka 5,5 ha, varav ca 0,5 ha avses exploateras för bostadsändamål.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Gällande planer m m

I Markhushållningsprogram 1980 har presenterats förslag till möjlig nybebyggelse i Flädie by, varvid delar av det föreliggande planområdet aktualiserats.

Planområdet finns också med som utbyggnadsområde i "Förslag till områdesplan för Flädie by" (VBB juni 1984). Områdesplanen antogs av KF 1985-04-11.

Bostadsområdet vid Flädie Mejeriväg omfattas av en byggnadsplan fastställd 1959-12-18.

Kommunala ställningstaganden

I "Bostadsförsörjningsprogram 1987-91" finns utrymme för byggande av aktuella bostadshus.

I "Förslag till områdesplan" har området beräknats rymma ett tiotal nyuppförda småhus. I detaljplanen har planområdet minskats i jämförelse med områdesplanen. Detta har skett efter en begäran från berörd markägare.

Befintliga förhållanden

Terrängförhållanden, vegetation m m

Den del av planområdet, som omfattas av befintlig bebyggelse präglas av den omväxlande vegetationen i de privata trädgårdarna.

Vad gäller området som avses exploateras för bostadsändamål består den av en förutvarande fruktträdgård.

Grönområdet som avslutar planområdet i norr består av en grönyta kringgårdad med vegetation mot den omgivande åkermarken. Här finns en lekplats, gräsyta för bollspel samt tennisbana.

Området längs järnvägen består huvudsakligen av enkla grönytor; restytor. I anslutning till stationen samt norr och söder därom finns en del uppvuxna träd. Resultatet av utförd inventering avseende befintlig vegetation och dess ungefärliga läge inom området längs järnvägen och fruktträdgården finns som bilaga till denna beskrivning.

Geotekniska förhållanden

I områdesplanen redovisas de geotekniska förutsättningarna. Marken består av jökellera och svåmlera. Ingen av lersorterna medför några byggnadstekniska problem.

Bebyggelse

Flädie by upplevs som nära knuten till skånsk bymiljö. Resultatet av en kulturhistorisk byggnadsinventering, "Flädieinventeringen", gavs ut 1981. Både denna publikation och "Förslag till områdesplan" betonar byns värde som representant för sydsvensk bybildning i vars struktur de successivt framväxande samhällsförändringarna tydligt kan avläsas. Byn betecknas som en värdefull miljö där krav på hänsyn och anpassning till befintlig miljö skall tillämpas.

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgöres av en trivsam blandning av bebyggelse från sekelskiftet och framåt. Här finns både små skånska längor från sekelskiftet, 1920-30 talsvillor, någon representant för funkisstilen och några 70-80 tals villor. Området vid Mejerivägen bebyggdes på 1960-talet som en enhetligt utformad gruppbebyggelse.

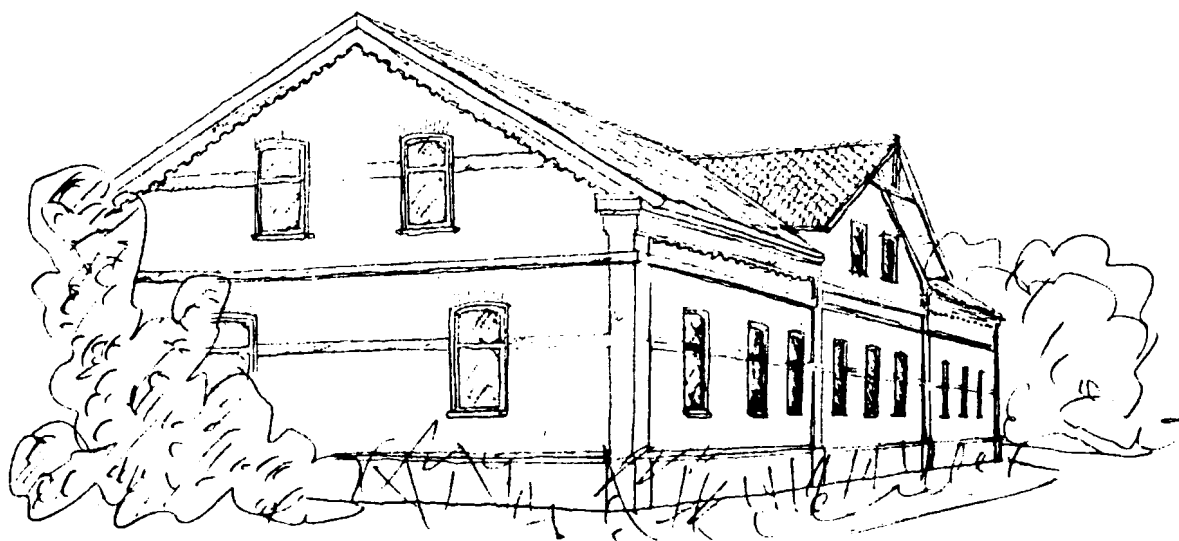
Följande bildmaterial avser att belysa väsentliga karaktärsdrag i befintlig bebyggelse:

Stationen och mejeriet

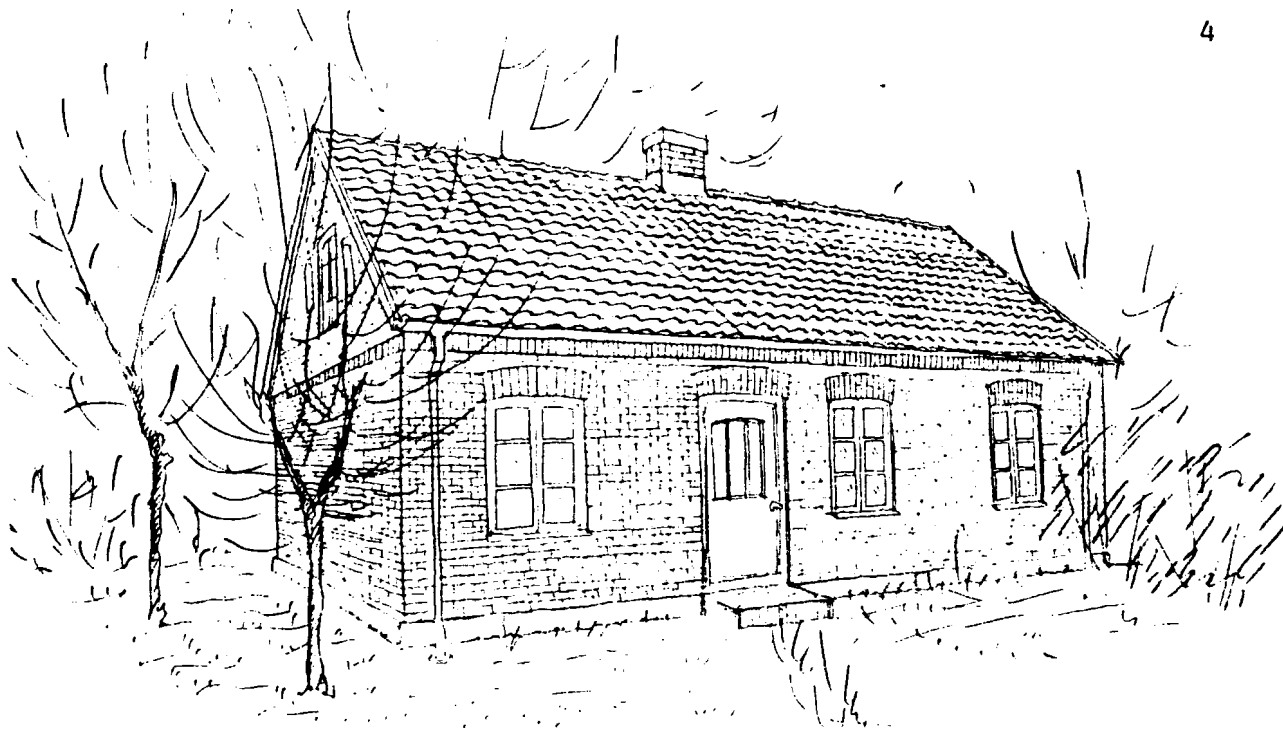
Förutvarande stationshuset och mejeriet (fastigheterna Fjellie 2:39 respektive 8:12) representerar väsentliga utvecklingsskeden i byns och bygdens utveckling. Ingrepp bör ske med varsamhet så att husens prägel med sin tidstypiska tegelarkitektur ej går förlorad.



Stationen har rött fasadtegel. Byggår 1985.

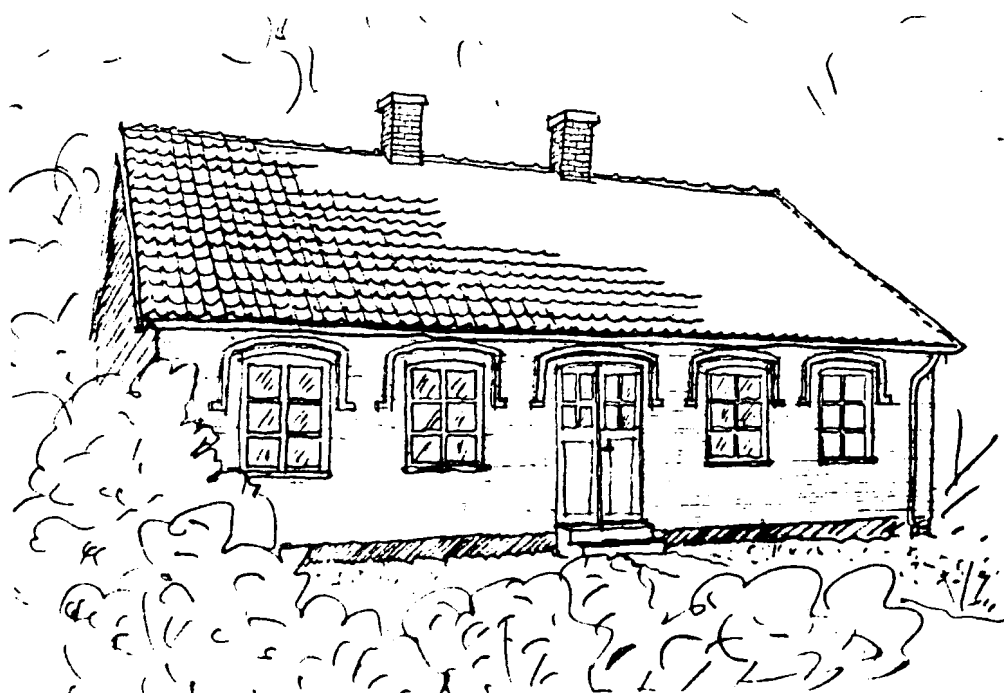


Mejeriet byggdes troligen 1895. Det är uppfört i gult fasadtegel med röda pilastrar och lister.



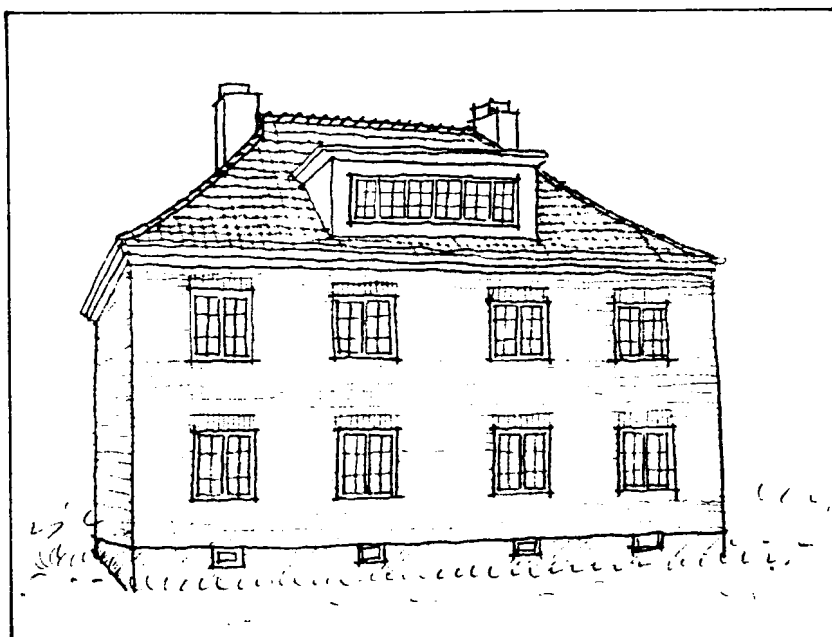
Exempel på sekelskiftesbebyggelse:

- . Måttligt husdjup och fasadhöjd ger huset nätt skala.
- . Sadeltak med ringa eller måttlig takfot.
- . Murad skorsten placerad inock.
- . Fasadteglet har utnyttjats för enkel dekor.
- . Fönstren har indelning i lufter / rutor.
- . Fönster och dörrar är placerade i stort sett i fasadliv.
- . Fasadmaterial: tegel och puts. Taktäckning: tegelpannor.
- . Täckmålade snickerier.

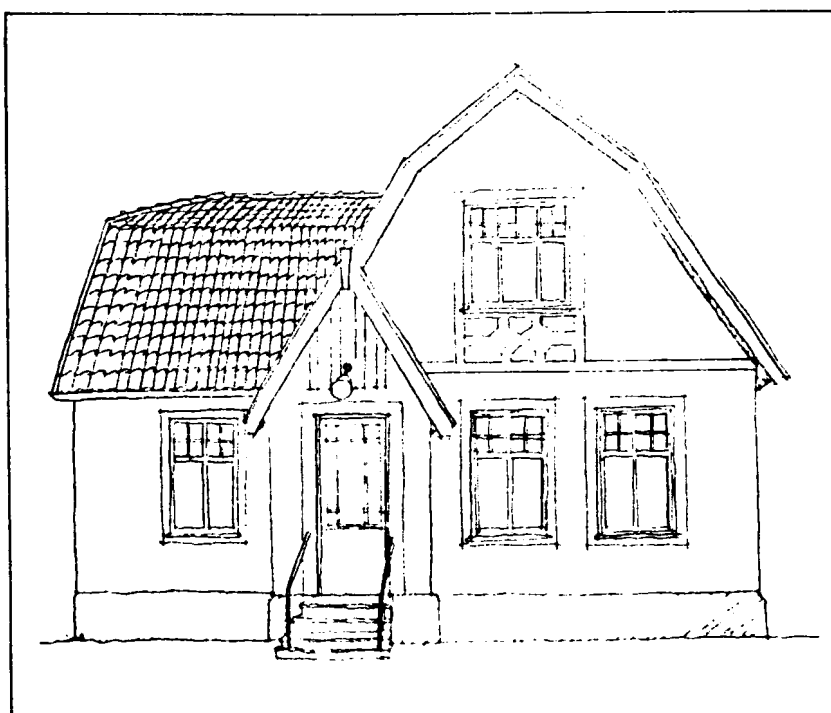


Exempel på bebyggelse från 1910-20-30- talen:

- . Ökat husdjup och utformningen i 1 1/2 -2-plan ger större skala på husen.
- . Förekomsten av frontespis är typiskt för dessa hus.
- . Taket är sadeltak och mansardtak, ibland valmat.
- . Vanlig fasadbeklädnad är tegel ibland täckt med puts i ljus färg.
- . Fönsterindelning i luft.



Den här hyresfastigheten byggdes på 20- talet. Den är byggd i rött tegel.

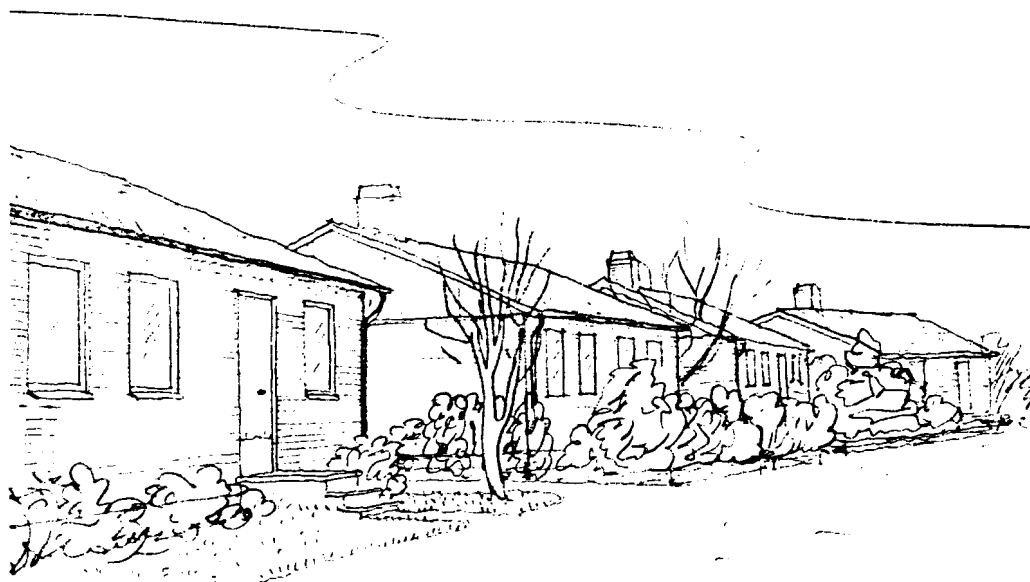


Huset byggdes i slutet av 20-talet. Fasaden är putsad och har dekor runt fönster och dörrparti.

Gruppbebyggelsen från 1960-talet

Denna bebyggelse, belägen vid Mejerivägen, kännetecknas av:

- . nätt skala
- . enhetlig utformning
- . fasadmaterialet av tegel
- . taktäckning med shingel och tegelpannor
- . täckmålade snickerier



PRINCIPER VID ÄNDRINGAR

- Inredning av vindsvåning bör göras så att eventuella takfönster / kupor placeras mot gården och underordnas befintlig frontespis etc.
- Tillbyggnader skall ej etformas med platt tak då detta ger ett i denna miljö främmande utseende. Detta gäller även garage och uthus.
- Utvändig tilläggsisolering bör undvikas då detta i stort sett innebär att husets karaktär försvinner.
- Val av fasadmateriäl bör likna befintlig bebyggelse; tegel och puts i fasad. Taken täcks med tegel eller shingel.
- Snickerier täckmålas.
- Trädgården kringgärdas lämpligen med häck eller staket. Man bör dock undvika de låga sk villastaket. Staket bör täckmålas.
- Vid val av växter gäller att lövträd och buskar hämtade från det på orten av tradition utnyttjade sortimentet ger det mest harmoniska intrycket.



Från Flädie Banväg

Vägar och trafik

Befintligt vägnät har vuxit fram successivt och den vägdragning som fanns vid 1800-talets början finns tydligt inlagrad i dagens bystruktur.

Befintligt vägnät utnyttjas vid utbyggnad för bostadsändamål och verksamheter. I närheten av planområdet finns två hållplatser för Länstrafikbolagets busstrafik. Den ena är belägen vid affären och den andra vid korsningen mellan Flädie Måns Ols väg och väg 914.



Från landsvägen

Markägoförhållanden

Marken som avses bebyggas för bostadsändamål är i privat ägo. Marken längs järnvägen ägs av SJ. Stationshuset är dock i privat ägo. Det norra området som planeras för rekreationsändamål, ägs av Lomma kommun. Gatorna inom området ägs samfällt av flera fastigheter i Vägsamfälligheten Fjellie nr 9. Servitut och samfälligheter framgår av fastighetsförteckningen.

PLANFÖRSLAG

För Flädie by gäller att det är miljö i stort med byggnader, vegetation och vägar som ger karaktär av trivsamt skånskt by med plats för både verksamheter och boende. Det är angeläget att denna karaktär bibehålls även fortsättningsvis. Utgångspunkt för byns fortsatta utveckling och utformning bör vara de lokala förutsättningar som föreligger vad gäller klimat, materialval, omgivning, vegetation o s v. Det är också väsentligt att möjliggöra etablering av mindre verksamheter så att byn ej ändras mot "sovstadskaraktär".

Krav kommer att ställas på den tillkommande bebyggelsens anpassning till befintliga förhållanden (3 kap 1 par PBL). Om- och tillbyggnader samt underhåll av befintlig bebyggelse skall prövas noga för att säkerställa att de miljömässiga och kulturhistoriska värdena beaktas (3 kap 12 par PBL).

Bebyggelseområden

Avseende befintlig bebyggelse refereras till genomgång under rubriken "Befintliga förhållanden".

Vid exploatering av den f d fruktträdgården är det väsentligt att befintlig vegetation sparas så långt möjligt. Mot landsvägen föreslås att en vegetationszon skall ligga kvar. Befintlig vegetation längs Flädie Måns Ols väg bör också tas tillvara och utnyttjas vid områdets miljöutformning. Bebyggelsen utformas som friliggande bebyggelse i 1-2 våningar. Husen närmast landsvägen utformas med hänsyn till eventuella bullerstörningar från trafiken. För att underskrida krav på högsta ljudnivå enligt Bostadens grannskap behöver fasaden eventuellt förses med bullerdämpande fönster.

Den nya tillfartsgatan i anslutning till de nya villorna ges sådan utformning att den upplevs annorlunda än övriga gator och mera tillhörig bostadsområdet. Detta kan ske med utnyttjande av beläggning typ grus, gatsten, betongplattor eller dylikt.

En mindre yta vid Flädie Måns Ols väg avsätts som grönyta / lekya.

För att behålla den nuvarande blandningen av boende och mindre verksamheter föreslås att man inom områden för bostadsändamål också får inrätta mindre icke störande verksamheter som omfattar handel, kontor och hantverk.

Några fastigheter får i planen ett användningssätt som medger etablering av icke störande småindustri, hantverk och dylikt.

Skyddsrum

Skyddsrumsutbyggnad krävs ej i Flädie by.

Friytor

Lek- och fritidsverksamhet

Grönområdet i planområdets norra del föreslås som parkområde. En mindre grönyta föreslås i anslutning till planerad nybebyggelse vid Flädie Måns Ols väg.

Natur

Planförslaget innebär att befintlig vegetation så långt möjligt sparas och utnyttjas vid miljöutformningen.

Marken närmast järnvägen (norr och söder om f d järnvägsstationen) skall lämnas obebyggd dels på grund av behovet av skyddszon men också för att kunna behålla den värdefulla vegetationen. Området får därmed karaktär av grönområde. Marken ingår i järnvägsområdet och utgör kvartersmark tillhörig Statens Järnvägar.

Vägar och trafik

Gatunät

Beträffande landsvägen, väg 914, gäller att staten är väghållare.

Antalet fastighetsutfarter direkt till landsvägen minskas. Förbättring av sikten i vägkorsningarna föreslås ske genom busk-slyröjning. Korsningen Flädie Banväg/Måns Ols väg får ändrad utformning.

För att öka trafiksäkerheten vid korsningen med väg 914 kan enkelriktning av den nord-sydliga delen av Flädie Måns Ols väg övervägas.

Nyttillkommande bebyggelse utformas med parkering på tomtmark.

Immissioner och klimat

Trafikbuller

Trafikbelastningen på landsvägen, väg 914, är 600 fordon / dygn enligt uppgift från vägverket. Detta är att betrakta som en måttlig trafikbelastning. Tillkommande bebyggelse längs landsvägen bör dock utformas med tanke på närheten till vägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I planförslaget redovisade utbyggnad bedöms rymmas inom befintliga anläggningars kapacitet.

Värme

Uppvärmning avses ordnas individuellt i nyttillkommande bebyggelse.

Malmö 1987-09-16
White arkitekter AB


Sven Gustafsson
Arkitekt S A R

DETALJPLANEN

Godkänd av BN 1988-02-17 § 22

Antagen av KF 1988-06-16 § 67

Betygar *Claes Nilsson*

Claes Nilsson

Laga kraft 1989-03-30

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för östra delen av Flädie by (FJELIE 8:8 M FL),
Lomma kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Slutligt planförslag beräknas antas av kommunfullmäktige våren 1988 och vinner normalt laga kraft tidigast tre veckor efter fullmäktiges beslut.

Området som är aktuellt för nyexploatering av bostäder (Fjelie 8:8) ägs av Gudrun Palmgren. Avsikten är att området skall överlätas till en exploatör som bygger bostäderna. Området skall därefter styckas upp i flera villafastigheter som skall säljas till enskilda köpare.

Den nya bebyggelsen skall uppföras som friliggande villor. Uppvärmningen skall ske individuellt för varje hus.

I samband med första utbyggnaden av bostäderna behöver följande utföras:

- anläggande av tillfartsgata
- iordningställande av grönyta för lek m m
- anläggande av gångväg

Utbyggnaden planeras ske under 1988.

Genomförandetiden för planen har bestämts till 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna ansvarar för planområdets utbyggnad på kvartersmark och kommunen för allmänna platser. Staten är väghållare för den allmänna vägen, väg 914.

Avtal

Exploateringsavtal mellan Lomma kommun och ägaren till fastigheten Fjelie 8:8 har upprättats. I detta avtal regleras parternas åtaganden och kostnadsfördelningen dem emellan.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten Fjellie 8:8 föreslås styckas i mindre fastigheter på det sätt som markerats på plankartan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Bostäderna är avsedda att finansieras inom ramen för bostadsfinansieringsförordningen.

Kostnaderna för gator, gångväg, lekplats samt ledningar fördelas enligt upprättat exploateringsavtal.

Flera anläggningar på allmän platsmark är redan utförda.

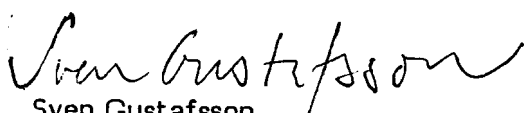
Lomma kommun övertar vägsamfällighetens åtaganden vad beträffar drift och underhåll av gator och p-platser inom allmän plats. Kommunen svarar också för drift och underhåll av parkanläggningar och den nya lekplatsen. Staten svarar för underhållet av allmän väg i enlighet med föreskrifterna i väglagen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

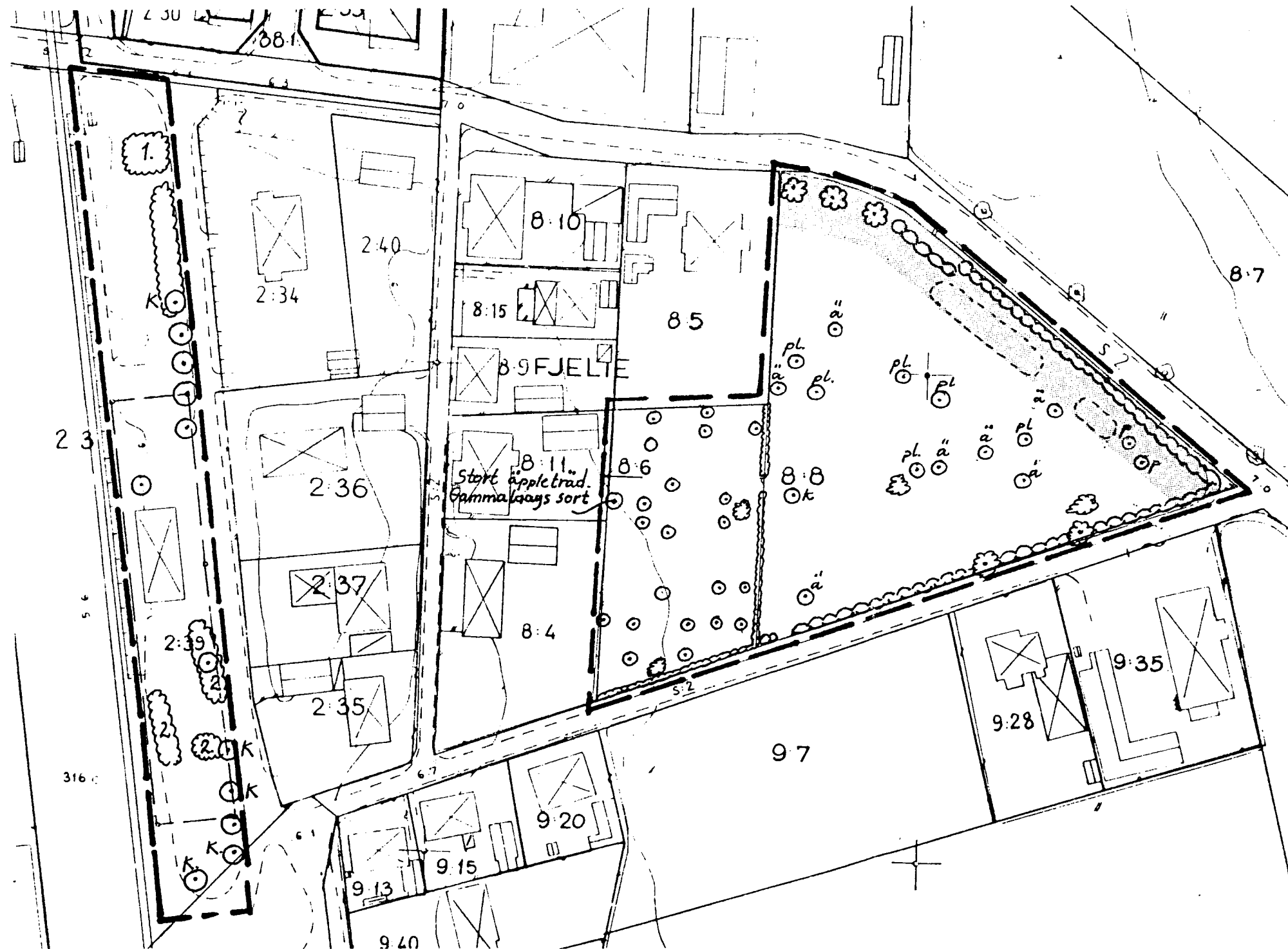
Vid upprättandet av denna genomförandebeskrivning har följande tjänstemän medverkat.

Nils Frennfelt, teknisk chef
Thorvald Pedersen, stadsarkitekt

Malmö 1987-09-16
White arkitekter AB


Sven Gustafsson
Arkitekt S A R

INVENTERING AV VEGETATION



OMRADET LÅNGS JÄRNVÄGEN

- 1. Buskar; bl a fläder
- 2. Buskar; bl a syren
- Träd; bl a kastanj (K)

FRUKTTRÄDGARDEN

Fyrkanten

Utöver den markerade vegetationen finns även buskar (till stor del av slykaraktär).

- Hagtornshäck
- ✿ Korallkornell
- Frukträd

Trekanten

Utöver den markerade vegetationen finns även andra mindre frukträd samt buskar typ hassel och korallkornell.

- I denna zon finns dessutom träd som alm, ask och björk.
- De bäst bevarade frukträden
 - äpple (ä)
 - päron (p)
 - plommon (pl)
 - körsbär (k)
- ✿ Korallkornell
- ✿ Alm
- Hassel
- Björkdunge