

**ANTAGANDEHANDLING**

Ändring av detaljplan för  
Sjötorpetområdet i Höllviken  
Vellinge kommun  
Malmöhus län

**Tillägg till PLANBESKRIVNING****HANDLINGAR:**

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

**BAKGRUND**

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

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

50-talet detaljplaner skall gås igenom varav denna detaljplan för Sjötorpetområdet i Höllviken 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 Höllvikens utveckling. Med den som grund har kommunfullmäktige 1990-06-27 formulerat övergripande mål på lång sikt för att begränsa utbyggnadstakten på Falsterbohalvön med avseende på miljöfrågor och servicebehov.

## GÄLLANDE DETALJPLAN

För området gäller en byggnadsplan för Sjötorpetområdet, upprättad av arkitekt SAR Erik Månsson och fastställd av länsstyrelsen 1985-08-30. Ändringen omfattar ca 625 tomter varav 60 % består av åretruntboende och 40 % av fritidsboende. 7 % av tomterna är obebyggda. Ny detaljplan skall uppföras för Höllviken 17:15. Denna berörs inte av föreliggande planändring.

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

Gällande detaljplan anger minsta tillåtna tomtstorlek till 1 000 m<sup>2</sup>. Detta överensstämmer med "Hejda förtätningens" intentioner. Vidare medges en bebyggelse i två plan och med en högsta byggnadshöjd av 3,5 meter. Intentionen har varit att husen skall kunna byggas i ett eller ett och ett halvt plan. Rättspraxis har numera medfört en annan tolkning av planbestämmelserna vad avser vindsinredning. Takkupor o dyl måste numera behandlas som mindre avvikelser. För att byggnadsnämnden skall kunna medge dessa mindre avvikelser från planen måste grannarna tillfrågas.

Inom området finns även ett antal fastigheter för samlingsändamål. Dessa saknar bestämmelser om exploateringsgrad.

## OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Området har en rik blandad vegetation av tall, björk, och ljung. Denna lummiga karaktär 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 och de genomarbetade detaljerna såsom fönsteromfattningar, takfötter, verandor och dyl vittnar om ett varsamt och skickligt hantverk.

Ett speciellt informationsblad kommer att utformas för att visa exempel på områdets lummiga karaktär och dess äldre bebyggelse.

Området innehåller flera stora fastigheter bebyggda med samlingslokaler, för sommarkoloniverksamhet och liknande. Byggnaderna är utförda i trä och har fått en traditionell, välproportionerad utformning med välgjorda detaljer.

På de lummiga tomterna ger det ett sommarlätt intryck av både kulturhistoriskt och miljömässigt värde. Många barn har upplevt sommaren på "kollo" i Höllviken. Kolonierna utgör ett stort stycke historia, då de har präglat sommar-Höllviken under många decennier.

## SYFTE

Planändringens syfte är:

- att hejda den oönskade förtätningen i Höllviken
- att bibehålla Sjötorpetområdets karaktär och speciella miljövärden
- att kunna begränsa befolkningstillväxten i Höllviken till en önskvärd nivå
- att inte tillåta parhus (mindre gäststugor berörs inte av planförslaget)
- att underlätta bygglovsförfarandet vad gäller takkupor, frontespiser och dyl.
- bevara kulturhistoriska och miljömässiga värden för vissa fastigheter

## DETALJPLANEÄNDRINGAR

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

På tomt betecknat med C får högst 10 % bebyggas. (Dock högst 15 % på byggbar mark för Höllviken 17:93).

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

En generell miljöhänsyn skall tas inom hela planområdet.  
Fastigheter med speciella kulturhistoriska och/eller miljömässiga värden q-märkes (särskild miljöhänsyn) enligt plankarta.

I övrigt gäller den gamla detaljplanen i oförändrat skick.

Vellinge 1993-10-04

PLANKONTORET

*Madeleine Brandin*  
Madeleine Brandin  
Planchef

*Gunilla Wembe*  
Gunilla Wembe  
Arkitekt SAR

## SJÖTORPETOMRÅDET

Vellinge kommun, Malmöhus län  
Förslag till ändring av byggnadsplan

### BESTÄMMELSER

#### 1 § Planområdets användning

1 mom Byggnadsmark

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med C betecknat område får användas endast för samlingslokal och därmed samhörigt ändamål såsom barnkoloniverksamhet.
- d) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

2 mom Specialområden

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

#### 2 § Mark som icke får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får ej bebyggas.

#### 3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR OCH FÖR ALLMÄN TRAFIK

1 mom På med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

\*2 mom Inom x betecknat område på byggnadsmark får icke vidtagas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.\*

\*.\* Undantagen enligt länsstyrelsens beslut

#### 4 § 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.

3 mom Med Sr betecknat område får bebyggas endast med radhus.

## 5 § Exploatering av bostadsområde

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

2 mom På med F betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 1 000 kvadratmeter. På redan avstyckad tomt skall nybyggnad få utföras, oaktat storleken understiger 1 000 kvadratmeter. ~~\*Där särskilda skäl föreligger, äger byggnadsnämnden medgiva, att tomt ges mindre storlek än 1 000 kvadratmeter.\*~~

\*-\* utgått  
1993-10-04

## 6 § Exploatering av tomt

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

2 mom Av tomt som omfattat med F och Ö betecknat område får högst en femtedel bebyggas, dock att av tomt, vars areal understiger 800 kvadratmeter, får högst en fjärdedel bebyggas och att av tomt, vars areal är 800-1 000 kvadratmeter, får 200 kvadratmeter bebyggas.

3 mom På tomt som omfattar med F och Ö betecknat område får bostadshus innehålla högst 2 lägenheter \*en lägenhet.\*

\*4 mom På tomt som omfattar med C betecknat område får högst 10 % bebyggas. Dock gäller för fastigheten 17:93 högst 15 % av byggbar mark.\*

\*-\* Ändrat  
1993-10-04  
\*-\* Tillagt  
1993-10-04

## 7 § Byggnads utformning

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

2 mom Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

3 mom På med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter. \*Takkupor, frontespiser och dyl må därutöver tillåtas.\*

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

\*5 mom Hänsyn skall tas till områdets lummiga karaktär. Befintliga äldre byggnader skall behandlas varsamt.

6 mom Med q betecknat område avses värdefull miljö. Ändring av byggnad får ej förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny byggnad ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.\*

\*-\* Tillagt  
1993-10-04

\*-\* Tillagt  
1993-10-04

**8 § Utfartsförbud**

- 1 mom Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.
- 2 mom I områdesgräns som även betecknats med fyllda 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 oständigheter utfart ej kan förväntas äga rum.

**9 § Övergångsbestämmelser**

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

\*-\* Tillagt  
1993-10-04

**\*10 § Administrativa bestämmelser**

Vid bygglovsansökan för nybyggnad krävs markplaneringsritning\*.

Malmö 1981-05-21, 1982-06-23, 1982-11-01, 1983-03-17 och 1984-01-11.

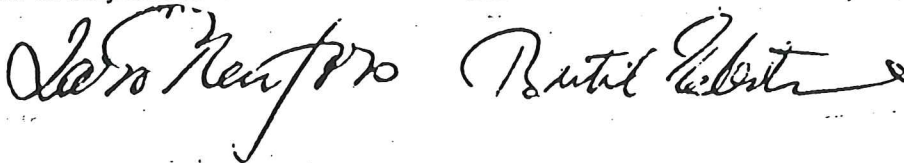


Erik Månsson  
Arkitekt SAR

Avskrift

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1985-08-30

Tillhör kommunfullmäktiges beslut  
i Vellinge 1984-09-26, Kf § 176



Birgitta Borgström  
Sekreterare

ÄNDRING AV DETALJPLAN  
Vellinge kommun  
Plankontoret  
1993-10-04



Madeleine Brandin  
Planchef



Gunilla Wembe  
Arkitekt SAR

BESLUT OM ÄNDRING AV DETALJPLAN

	datum	prot	sign
antagande	1993-12-15		EG
laga kraft	1994-01-12		EG

## ANTAGANDEHANDLING

Ändring av detaljplan för  
Sjötörpetområdet i Höllviken  
Vellinge kommun  
Malmöhus län

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### TIDPLAN:

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

### GENOMFÖRANDETID:

Genomförandetiden för underliggande plan har gått ut.

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

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

Vellinge kommun 1993-10-04

### PLANKONTORET

  
Madeleine Brandin  
Planchef

  
Gunilla Wembe  
Arkitekt SAR