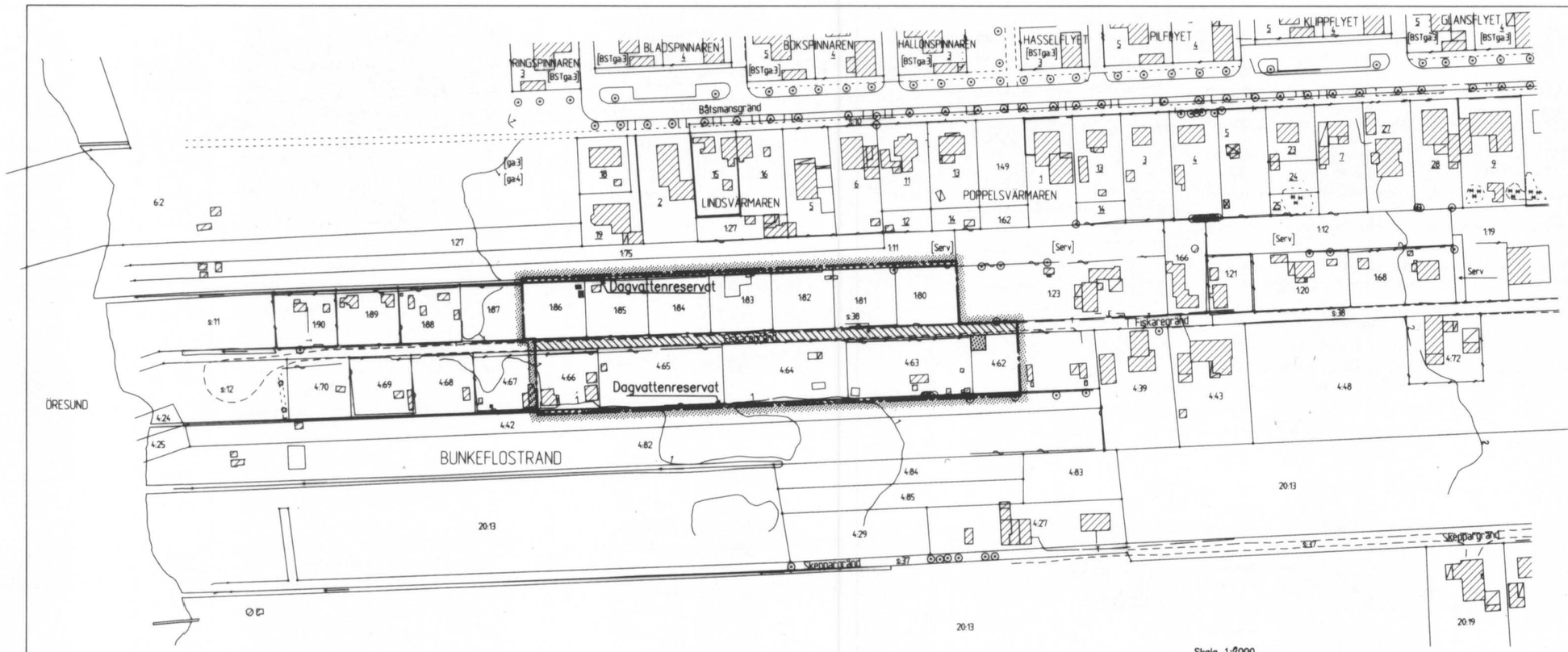


Skala 1:2000

0 50 100 M

OMRÅDESBESTÄMMELSER

BETECKNINGAR

- Gräns för bestämmelseområdet
- Användningsgräns
- Vägreservat (enskild väg), skall vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik
- Dagvattenreservat
- Reservat för gemensamma tekniska anläggningar

Grunddrag för markens bebyggande

Området innehåller fastigheter, med viss bebyggelse. Ytterligare uppdelning får ej ske. Inom området får endast uppföras mindre byggnader

Utnyttjande

Högst en byggnad får uppföras på varje tomt. Byggnad får inte uppföras till större byggnadsarea än 30 kvm per tomt

Placering, utformning och utförande av byggnader

Huvudbyggnad skall placeras minst 2 m från gräns mot väg

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 m

Tak skall utföras som sadeltak (ej valmat tak eller mansardtak). Takmaterial skall vara plåt eller papp. Högsta tillåtna taklutning är 45 grader

Fasad skall utgöras av trä

Utformning av plank, häck eller staket

Inom ett avstånd av 2,5 m från vägmitt får ej plank, staket eller annan fast anläggning uppföras

Plank eller staket i tomtgräns får ej överstiga en höjd av 1,2 m

Byggnadsteknik

Byggnad skall vara av enkel beskaffenhet samt utformas och möbleras så att den tål en översvämning

Markplanering

Området får inte vallas in

Marken får ej uppfyllas till högre höjd än +1,3 m över stadens nollplan

Marklov

Marklov erfordras för schaktning och fyllning

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning skall bildas som omfattar väghållning, sophämtning, skötsel och underhåll av diken samt VA-frågor

OMRÅDESBESKRIVNING

Bakgrund

1994 utarbetade stadsbyggnadskontoret en PM angående markanvändnings- och planeringsfrågor avseende Kustzonen mellan Bunkeflostrand och Klagshamn. I denna PM gjordes följande förslag till regleringar inom den del som berör planområdet:

– Bebyggelse som ej kan anslutas till kommunens befintliga spillvattenledningar eller som ligger naturligt under uppdämningsnivån (nu lägst +2,5 m men var +2,0 m år 1994) slås på sikt ut genom att den inte införlivas som accepterat bebyggelseområde i områdesbestämmelse/detaljplan.
Eventuellt kan viss begränsad bebyggelse <30 kvm accepteras på "kolonitomterna" utmed Fiskaregränd.

– Områdena utanför bebyggelseområdena regleras enligt naturvårdslagen (numera Miljöbalken). Därvid bör också beaktas behovet av restriktioner mot utfyllnad samt reservat för tekniska anläggningar såsom ledningar, ekologiska stråk, gång- och cykelvägar.

I december 1994 fick stadsbyggnadskontoret i uppdrag att dels upprätta områdesbestämmelser i enlighet med förslagen i PM från 1994 dels inleda diskussioner med länsstyrelsen angående förslaget till naturvårdsområde.

Syfte

Syftet med områdesbestämmelser är att säkerställa området som särskilt fritidsområde med kolonilotter där viss bebyggelse tillåts, att ange riktlinjer för markplanering samt bebyggelsens utformning och placering.

Bestämmelseavgränsning

Bestämmelseområdet utgör en del av strandängarna mellan Bunkeflo och Klagshamn och omfattar västra delen av Fiskaregränd med omgivande tomter samt diken norr respektive söder om tomterna. Områdets area är ca 10 100 kvm.

Tidigare ställningstaganden

I "Översiktsplan för Malmö 2000" (ÖP 2020) samt i "Fördjupad Översiktsplan för Bunkeflostrand, 1998" (Öp 2017) finns det aktuella området markerat som särskilt fritidsområde.

För Fiskaregränd öster om bestämmelseområdet finns detaljplan som har antagits av stadsbyggnadsnämnden, Dp 4619. Planen tillåter bostäder i en våning. Endast luckor längs med Fiskaregränd får bebyggas.

Enligt Naturvårdsverket ingår området i riksintresse för naturvård. Översiktsplan för Malmö 2000 har föreslagit en annan avgränsning vilket innebär att bestämmelseområdet ligger utanför detta riksintresse.

Större delen av bestämmelseområdet ligger inom område med strandskydd. Endast 4 av 12 tomter ligger helt eller delvis utanför område med strandskydd. Innan bebyggelse kan tillåtas måste strandskyddet upphävas.

Förutsättningar och förändringar

Strandängarna har lång historisk kulturpåverkan och var under medeltiden och framåt utmarker till byarna på slätten innanför kusten. I översiktsplan för Bunkeflostrand står följande: "Kuststråket karaktäriseras av långlänta strandängar som genom en kontinuerlig beteshävd under mer än tusen år utvecklat ett rikt och intressant växt- och djurliv. Kuststräckan utmärks av den vackra obrutna havsutsikten mot Öresund. Stråket har stor betydelse för landskapsbilden. Kuststräckan bör enligt Översiktsplan för Brostaden (ÖP 2010) förbehållas naturvårdens intressen på grund av dess höga naturvärden (riksintresse för naturvård samt ekologiskt särskilt känsligt område)". De delar av strandängarna som ligger närmast Klagshamnsvägen är bebyggda under de senaste årtiondena.

Området ligger c:a 1–1.5 meter över stadens nollplan. Därför finns det risk för översvämning vid högvatten. Mätningar av vattenståndet har utförts i Klagshamn under åren 1930–1992. Följande värden har uppmätts:

Högsta högvatten	+1.56 m i stadens nollplan
Medelhögvatten	+1.07 m
Medelvattenyta	+0.18 m

Vägen genom området är grusbelagd och har varierande skick utefter sin sträckning då det inte finns något gemensamt ansvar för underhållet. Vägen slutar med en vändplats utanför bestämmelseområdet i det område som föreslås bli naturreservat. Vändplats behövs bl.a. för att transportbilar ska kunna vända. Frågan om vändplatsens storlek och placering får lösas inom arbetet med naturreservatsbildningen. Busshållplats finns på Klagshamnsvägen. Vägreservat (enskild väg), skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

I gränsen mellan varannan tomt finns en borra med vatten. Vattnet är enligt utsago drickbart men är avsett för bevattning. Dagvatten rinner till diken vid tomtgräns. Något annat avlopp saknas. De diken som finns i norr och söder har ställt till bekymmer för vissa tomtägare genom lukt och erosion. Vatten av blandad kvalitet från områden öster om bestämmelseområdet kommer i kulvertar som mynnar ut i dessa öppna diken.

Med områdesbestämmelser regleras bl.a. byggnadens storlek och utformning samt placering inom tomten.

I bestämmelseområdet tillåts häck, plank eller stängsel i tomtgränsen. Plank eller stängsel får inte vara högre än 1,2 m. Marken får fyllas upp till +1.3 m över stadens nollplan.

Vägen är smal och tillåter inte parkering. Den som har bil ska ställa den på tomten. Vändplatsen och området däromkring i ett kommande naturreservat får inte nyttjas som parkering.

Eftersom bestämmelseområdet inte får vallas in är risken stor för översvämning inom hela området. Marken är därför mest lämpad för odling. Den som ändå vill uppföra en byggnad måste vara medveten om riskerna och vilka konsekvenser det kan medföra.

Tekniska frågor

Inom tomt som ligger längst i öster ordnas reservat för tekniska anläggningar såsom soprum, tooletter samt vatten och avlopp. Elförsörjning kan däremot ordnas till varje tomt.

Området kring Fiskaregränd ligger lågt och det är omöjligt att försörja med spillvattenavlopp till varje enskild tomt. Kommunen har erbjudit de boende inom det detaljplanelagda området utefter Fiskaregränd att anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Det är fråga om LPS-anläggning som är lågtrycksledningar och drivs med pumpar som varje fastighet skall ha inne på fastigheten. Om detta system byggs ut kan även bestämmelseområdets reservat för gemensamt vatten och avlopp anslutas till detta. En annan metod för att ta hand om spillvatten är att inom reservat för tekniska anläggningar samla upp spillvattnet i en tank.

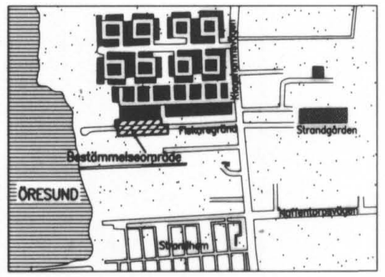
Gemensamhetsanläggning

Vissa frågor kan inte lösas av den enskilde tomtägaren utan måste lösas gemensamt av de som berörs. Därför bör en gemensamhetsanläggning bildas där alla tomtägare ingår. En förening kan bildas för att förvalta gemensamhetsanläggningens frågor såsom: väghållning, sophämtning, skötsel och underhåll av diken samt VA-frågor.

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Illustrationslinje
- Högspänningsledning (i mark)
- Teleledning (i mark)
- Rutnätspunkt
- Byggnad
- Skärmtak
- Buskage
- Häck
- Träddunge
- Staket eller plank
- Mur
- Kantsten
- Träd
- Vattenyta
- Höjdkurva
- BUNKEFLOSTRAND Traktnamn
- LINDSVÄRMAREN Kvartersnamn
- Serv. Servitutsområde
- Lr. Ledningsrättsutrymme
- 1 4dk ga2 Registerbeteckningar

ORIENTERINGSKARTA



ARKIVEXEMPLAR

Områdesbestämmelser för västra delen av

FISKAREGRÄND

i Bunkeflostrand i Malmö

Upprättad av Malmö stadsbyggnadskontor 2003-05-07 Grundkarten upprättad 2003-05-07

Christer Larsson
Stadsarkitekt

Jerry Westerström
Arkitekt SAR/MSA

Allan Almqvist
Stadsingenjör

Antagen av stadsbyggnadsnämnden 2003-10-09 Nr 479

Betygar Göran Falck

Vunnit laga kraft 2005-12-15

Ob 3047