



LAGA KRAFT

Dp nr 4875	Område Strandhem i Bunkeflostrand i Malmö
---------------	--

Antagen av stadsbyggnadsnämnden den 2005-06-23

Protokoll justerat den 2005-07-07

Tillkännagivande av protokollsjustering
anslagen den 2005-07-07

Ev. överklaganden kontrollerade hos
stadskontoret, diariet, tfn 341046 2005-07-29

Ev. överklaganden kontrollerade hos
länsstyrelsen, rättsenheten, tfn 25 25 09 2005-07-29

Länsstyrelsens beslut enl. 12 kap. PBL. 2005-07-12

Laga kraft den 2005-07-28

Sign *Karin Jönsson*

Kopia till

Lantmäterimyndigheten i Malmö, S 3041
Bostadsmarksbyrån, Fastighetskontoret, S 2249
Staben

Dp 4875



Detta detaljplaneförslag är antaget av Malmö
stadsbyggnadsnämnd 2005-06-23
under nr. 280 I protokollet, betygar

Å tjänstens vägnar:

BESKRIVNING

tillhörande förslag till detaljplan för STRANDHEM i Bunkeflostrand i Malmö

HANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar plankarta med bestämmelser, genomförandebe-
skrivning och denna planbeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att inom fritidsområdet Strandhem göra det möjligt att
bygga bostäder. Nya byggnader skall anpassas till den bebyggelsekaraktär som
området har idag. Dessutom skall det ges möjlighet till en viss förnyelse av be-
fintlig bebyggelse.

PLANDATA

Planområdet är beläget i södra delarna av Bunkeflostrand mellan Klagshamns-
vägen och strandlinjen. Det begränsas i norr och söder i huvudsak av strand-
ängarna.

Marken är i enskild ägo med undantag av Strandhemsvägen och angränsande
skyddsvall norr om vägen samt skyddsvallen i den södra delen som är i kom-
munens ägo. Planområdet omfattar ca 31 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller detaljplan PL 1212 fastställd av Länsstyrelsen
1983-12-09 och med en tilläggsplan ÄDp 4147 som vunnit laga kraft 2000-06-
15.

Detaljplan 1212 avser att området skall användas för fritidsändamål.

I översiktsplan för Malmö 2000 anges markanvändningen för området till särskilt fritidsområde.

För planområdet gäller att det ligger inom riksintresse för kustzonen enligt 4 kap 1 och 4 §§ miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga förhållanden

Bebyggelseområdet innehåller totalt 339 enskilda fastigheter inkl Strandhems samfällighetsförenings fastighet Bunkeflostrand 5:3. Fastighetsstorlekarna varierar mellan ca 420 kvm och ca 740 kvm. Fastigheterna ligger uppradade kring ett rutnät av lokala vägar där den centrala Kungsljusvägen utgör den uppsamlade vägen i området som sedan ansluter till allmän väg, Klagshamnsvägen. Strandhemsvägen i norr ingår också i vägnätet som också ansluter till Klagshamnsvägen. Alla fastigheter är bebyggda med byggnader som till stor del karaktäriseras som fritidshus.

Markförhållanden

Strandhem lutar svagt från öster, +2,50 till väster, +0,70. Till skydd mot högvatten från Öresund är området omgivet av en u-formad vall. Vallen hindrar naturlig avrinning från området vilket innebär allt dagvatten måste pumpas ut från området.

Landskap och vegetation

Landskapet är flackt. Vegetationen i området kan delas in i två delar varav den största delen är präglad av kolonistugeträdgårdarnas växtlighet. Den andra som avslutas i väster i mötet med havet med ett öppet landskap som innehåller ängsmark, vassar av råg i havet, men även ytor som kompletterar fritidsstugeområdets behov av olika aktivitetsytor och parkeringsplatser. Området avslutas med en kombinerad utfyllnad och badbrygga, som sträcker sig ca 250 meter ut från kustlinjen och som tillhör Strandhems samfällighetsförening.

Parkering

För området gäller Malmö kommuns parkeringsnorm. Parkeringsnormen föreskriver att 2 platser skall anordnas på den egna fastigheten.

PLANFÖRSLAGET

Förslaget avviker från översiktsplan 2000, förutom i den västligaste delen som överensstämmer med den avgränsning som förslag till kommunalt naturreservat utgör. Området upphävs och blir därmed planlöst .

Planförslaget innebär att den ursprungliga idén med fritidshusområde ändras så att det ges möjlighet till att omvandlas till ett småhusområde för året runt boende. Vägnätet bibehålls och kommer även i fortsättningen att vara en gemensam angelägenhet för de boende inom området. Strandhems samfällighetsförening ansvarar även i fortsättningen för de gemensamma arealerna. Planförslagets bestämmelser har anpassats till den befintliga väg- och bebyggelsestrukturen, men ger också möjlighet till utveckling och förnyelse.

Kollektiv trafik

Klagshamnsvägen trafikeras med busslinje nr 10 med avgångar med som minst 7 minuters turtäthet. Hållplats finns i nära anslutning till området.

SAMHÄLLSKONSEKVENSER

Bostadspolitiska mål

Bostadspolitiska mål för Malmö, antaget av kommunfullmäktige 2004-01-29, är ett av huvudmålen att *kommunen ska verka för trivsamma och välordnade bostadsområden, för att befintliga kvaliteter kan tas tillvaratas och nya kan tillföras samt att planera områden på ett trafiksäkert sätt.*

Förslagets möjligheter att kunna uppfylla dessa mål bedöms som något begränsade då området en gång planerades och byggdes som ett fritidsstugeområde. Vägnätet har en begränsad kapacitet. En utvidgning är inte rimlig då det innebär stora ingrepp i det befintliga fastighetsbeståndet.

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Föreslagen bostadsbebyggelse avses utformas för att i möjligaste mån tillgodose barns, såväl som vuxnas, behov av en god stadsmiljö.

Kommunal service

Inom kommunen pågår ett arbete för att planera förskolor och skolor i takt med att stadsdelen Limhamn-Bunkeflo byggs ut. Föreslaget område finns med i prognoserna inför behovsbedömningen. Skolor och förskolor finns i Bunkeflostrand och Klagshamn. Ny grundskola avses byggas i Klagshamn.

Kommersiell service

På Strandhem finns ingen kommersiell service. Livsmedelshandel finns i Bunkeflostrands köpcentrum, ca 1 km norr om området. De boende är i övrigt hänvisade till den service som finns på Limhamn.

MILJÖKONSEKVENSER

För planområdet har SWECO upprättat en ”Översiktlig analys för fritidsområdet Strandhem” daterad 2002-11-25. Rapporten behandlar vattenståndsföränd-

ringar, högvattenskydd och dagvattenssystemet mm. Konsekvenserna blir att skyddsvallen måste höjas och utvidgas, dagvattenssystemet måste byggas ut med nya vattenmagasin, brandpostnätet byggas ut och befintlig pumpstations kapacitet måste höjas.

Miljöprövning

Länsstyrelsen har 2004-07-01 beslutat att lämna dispens enligt 11 kap 14 § miljöbalken från förbudet om markavvattning samt tillstånd enligt 11 kap 13 § miljöbalken till markavvattning på fastigheterna Bunkeflostrand 5:3 m fl. Följande har prövats:

- Bibehålla befintlig jordvall och höja densamma till +2,50.
- Förlänga befintlig vall ca 25 m i områdets sydöstra del.
- Anlägga stödmur i gränsen mellan fritidsområdet och i söder mot angränsande bebyggelse på en sträcka om ca 70 m.
- I områdets nordöstra del anlägga ett gupp tvärs över Strandhemsvägen och en mur som följer Strandhemsvägens södra sida österut till den naturliga marknivån +2,50.
- Utföra åtgärder för att öka kapaciteten i anläggningen för markavvattning för ett flöde till pumpstationen om ca 800 l/s.
Bortleda dagvatten, högst 350 l/s från Strandhems fritidsområde.

Högvattenskydd - skyddsvall

Området begränsas av en U-formad invallning. Vallens huvudsakliga funktion är att kunna stå emot vattenståndsökningar i Öresund. Den ursprungliga västra vallen som anlades innan 1947 bestod förmodligen av ihopsamlat markmaterial. Vid byggnation av avlopp- och dagvattensystem 1989, tillkom överskottsmassor. Dessa användes för att komplettera, förstärka och utvidga vallen till sin nuvarande form och utsträckning. Den nuvarande vallens höjd varierar från +1,38 till + 2,59. I riskanalys framtagen av SWECO VBB VIAK har man konstaterat att för att få ett långsiktigt skydd mot översvämningar från Öresund skall skyddsvallen ha en minsta höjd på + 2,50 över kommunens nollplan.

Dessutom måste skyddsvallen förlängas över Strandhemsvägen i norr. Här löses skyddet genom att Strandhemsvägen utförs med ett gupp till en höjd av + 2,50. Skyddet går sedan över i en stödmur som placeras i fastighetsgränsen utmed Strandhemsvägen till minst en höjd av + 2,50.

Omhändertagande av dagvattnet

Ovannämnda skyddsvall hindrar naturlig avrinning från området vilket innebär att allt dagvatten måste pumpas ut från området. Utpumpning sker idag till Öresund med tre stycken pumpar. De tre pumparna är belägna i en pumpstation vid västra änden av Kungsljusvägen. Pumpstationen ägs och sköts av Strandhems samfällighetsförening. Hela Strandhemsområdet är helt beroende av pumpstationens tillförlitlighet eftersom det inte finns något naturligt utlopp. I utredning framtagen av SWECO/VIAK konstateras att pumpstationen i nuläget ej har reservkraft. Ett elavbrott eller pumphaveri får därför snabbt allvar-

liga konsekvenser vid ett kraftigt regn. För att säkerställa pumpstationens funktion bör man komplettera pumpstationen med ett reservkraftverk för att garantera driften även vid ett långvarigt avbrott.

För att lokalt ta hand om dagvattnet krävs förutom att infiltration sker på den egna fastigheten även att det gemensamma dagvattensystemet byggs ut.

Kulturmiljö

Arkeologi

Gällande fornlämningar kan det inom området förväntas framkomma rester efter strandvallen. I anslutning till denna kan det finnas mesolitiska lämningar. Då ingen arkeologisk undersökning tidigare ägt rum inom området kan en sådan vara motiverad. Tillstånd gällande ingrepp i fornlämning kan ges av Länsstyrelsen och regleras enligt Kulturminneslagen (KML).

Miljö kvalitetsnormer

Buller

I Miljöprogrammet för Malmö stad 2003-2008, redovisas mål avseende buller. Följande riktvärden ska hållas vid nybyggnad av bostäder:

Utomhus 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats
Utomhus 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad/uteplats
Inomhus 30 dBA ekvivalent ljudnivå
Inomhus 45 dBA maximal ljudnivå nattetid 22.00-06.00
För befintlig bebyggelse är riktvärdet 10 dBA mer.

Bullerutredningen visar att skydd måste finnas för fastigheterna längs Klagshamnsvägen.

Luft

WSP Environmental har den 29 januari 2004 presenterat ett PM med uppskattning av halter PM₁₀ och NO₂ längs med Kalkbrottsgatan. Beräkningarna baserades på en trafikmängd på ca 10 000 fordon per dygn. I resultatet från denna kan konstateras att halterna från vägtrafiken är små i förhållande till bakgrundshalten samt att nivåerna inte bedömdes överskrida kommande miljö kvalitetsnormer vid jämförelse med riktlinjerna i beräkningshandboken.

Prognostiserade trafikmängder för Klagshamnsvägen är knappt hälften av prognostiserad mängd på Kalkbrottsgatan, vilket gör att gatans bidrag till luftföroreningar för det aktuella planområdet kommer att vara mindre här än i den genomförda utredningen. Bedömningen görs med stöd av detta att miljö kvalitetsnormer för partiklar respektive kvävedioxid inte kommer att överskridas inom planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år räknat från det datum planen vunnit laga kraft.

REVIDERING 2005-06-13

Revideringen innebär ändringar enligt följande.

Plankartan

Kompletterande tillägg har gjorts av planbestämmelsen som avser fasadmaterialet. "Fasader skall utföras i trä" har ändrats till "Fasader skall i huvudsak utföras i trä. Dock får befintliga byggnader med annat fasadmaterial byggas till med detta material".

Till plankartan har lagts en ny planbestämmelse. "Tillbyggnad av befintlig byggnad får utföras, även då befintlig byggnad strider mot planens bestämmelser. Tillbyggnader skall följa detaljplanens bestämmelser och får endast utföras i sådan omfattning att den inte medför att den befintliga avvikelsen ökar".

Mindre justering av kartan har skett vid fastigheterna 28:332-28:335 där "prickemarkszonen" gjorts smalare. Från 4,5 m till 3,0 meter.


Christer Larsson


Lars-Erik Englund



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande förslag till detaljplan för **STRANDHEM** i Bunkeflostrand i Malmö

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av stadsbyggnadsnämnden i juni 2005 och vinner normalt laga kraft fem veckor efter antagandet.

Genomförandet

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Strandhems Samfällighetsförening ansvarar och står för samtliga kostnader för genomförandet av utvidgningen och höjningen av befintlig skyddsvall, för skyddsmurar och gupp i Strandhemsvägen. Likaså ansvarar samfälligheten och står för kostnaderna för markavvattningen av området innanför skyddsvallen, i enlighet med länsstyrelsens miljöprövning. I genomförandet av markavvattning ingår utbyggnad av vattenmagasin, utökning av kapaciteten på pumpstationen och reservkraftverk för el. Dessutom skall samfälligheten ansvara för och står för kostnaderna för genomförandet vid utbyggnaden av brandpostnätet.

Kommunen ansvarar för Strandhemsvägens utbyggnad.

Avtal

Kommunens tillgång till x_1 - och x_2 - områden, som avser möjlighet till gång- respektive cykelväg över fastigheten Bunkeflostrand 5:3, förväntas lösas genom avtal med samfälligheten på Strandhem. Gång- respektive cykelvägen utgör en del i det övergripande strandängsstråket från Lernacken till Klagshamnsudden.

Dessutom måste avtal träffas mellan Strandhems samfällighetsförening och kommunen när det gäller ansvarsfrågor avseende tillgänglighet, skötsel och underhåll av skyddsvallen, dikena, skyddsmurar och gupp i Strandhemsvägen innan detaljplanen kan antagas.

Miljöprövning

Länsstyrelsen har 2004-07-01 beslutat att lämna dispens enligt 11 kap 14 § miljöbalken från förbudet om markavvattning samt tillstånd enligt 11 kap 13 § miljöbalken till markavvattning på fastigheterna Bunkeflostrand 5:3 m fl. Följande har prövats:

- Bibehålla befintlig jordvall och höja densamma till +2,50.
- Förlänga befintlig vall ca 25 m i områdets sydöstra del.
- Anlägga stödmur i gränsen mellan fritidsområdet och i söder mot angränsande bebyggelse på en sträcka om ca 70 m.
- I områdets nordöstra del anlägga ett gupp tvärs över Strandhemsvägen och en mur som följer Strandhemsvägens södra sida österut till den naturliga marknivån +2,50.
- Utföra åtgärder för att öka kapaciteten i anläggningen för markavvattning för ett flöde till pumpstationen om ca 800 l/s.
Bortleda dagvatten, högst 350 l/s från Strandhems fritidsområde.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Fastighetsplan är för närvarande inte aktuell. Behov av fastighetssamverkan torde kunna lösas med avtal.

Fastighetsbildning

Strandhemsvägen mm

Strandhemsvägen bibehålls som lokalgata. Marken är i kommunal ägo (Bunkeflostrand 26:12). Dock måste dels en vändplats anordnas vid lokalgatans slut mot stranden och dels en remsa längs södra delen av Strandhemsvägen läggas till lokalgatan. Vilket innebär att mark behöver tas i anspråk från Bunkeflostrand 5:3.

Vidare kommer en del av samfällig väg, Bunkeflostrand s:20, att överföras till gatumark (Klagshamnsvägen). Denna mark är redan i anspråktagen för väg.

Malmö kommun, Fastighetskontoret initierar erforderliga markregleringar vad gäller allmän platsmark.

Ledningsrätt

Strandhemsvägen är i kommunal ägo och avses bli belastad med elkabel från vindkraftverken på Lillgrund. Detta förväntas säkerställas med ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggning

Planen förutsätter vidare att befintlig gemensamhetsanläggning (ga:11), omfattande bl a skyddsvall, omprövas och utökas i enlighet med den nya detaljplanen. Initiativ till detta tas av samfälligheten. Det förväntas att avtal träffas med ägaren Malmö kommun till berörd mark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaden för utarbetandet av planen skall regleras i avtal mellan Strandhems samfällighetsförening och Stadsbyggnadsnämnden.

TEKNISKA FRÅGOR

Nätstationer och ledningar

Sydkraft har inom området två nätstationer samt hög- och lågspänningsledningar. Om någon av dessa befintliga el-anläggningar måste flyttas eller ändras till följd av planläggningen eller plangenomförandet skall, enligt Sydkrafts mening, härav föranledda kostnader betalas av den part som förorsakat flyttningen eller ändringen.

Brandpostnätet

För att räddningstjänsten skall fungera tillfredsställande inom området måste brandpostnätet byggas ut.

Bullerskydd

En bullerberäkning har gjorts fram till den gräns som detaljplanen tillåter bebyggas. Denna gräns ligger på ca 10 m från vägmitt. I beräkningen har en framtida prognostiserad trafikmängd, för år 2015, på 4200 fordon per dygn använts med en andel tung trafik på 7 %. I tabellen nedan redovisas beräkningsresultatet.

Tabell 1 Beräknade vägtrafikbullernivåer från vägtrafiken på Kalkbrottsgatan, trafikprognos 2015.

Bullernivå vid fasad 10 m från vägmitt	Ekvivalentnivå, dBA	Maximalnivå, dBA
Första våningen	61	82
Andra våningen	61	81

Ur resultatet kan utläsas att nivåerna för första radens bebyggelse kommer att överskrida riktvärden för nybyggnad (55 dBA) med ca 6 dBA.

För att komma ner i nivåer för nybyggnadsvillkor kommer bullerskyddsåtgärder att behöva vidtas. Detta görs lämpligen med bullerskärmar i fastighetsgräns. För att klara riktvärden vid fasad krävs en skärmhöjd på minst 1,8 m över vägbanans nivå. Med denna skärmhöjd behövs

en skärmsträckning som motsvarar fastighetens längd för att undvika överskridande. Skärmhöjden avser riktvärden vid fasad på byggnaders första våning. För att klara inomhusnivåer på en eventuell andra våning kommer fönster behöva utföras med så pass god dämpning att den totala fasadreduktionen minst blir 36 dBA. Detta oavsett om bullerskärm i fastighetsgräns uppförs.

Följande riktvärden för bostäder skall uppfyllas:

Ekvivalentnivå, ute	55 dBA
Ekvivalentnivå, inne	30 dBA
Maxnivå, uteplats	70 dBA
Maxnivå, inne	45 dBA

Dessutom skall vid nybyggnad tyst sida eftersträvas, där ljudnivån vid fasaden ej överstiger 40 dBA ekvivalent ljudnivå. (Miljömål för Malmö).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Herbert Falck på Lantmäterimyndigheten Malmö stad har medverkat vid upprättandet av denna genomförandebeskrivning:



Christer Larsson



Lars-Erik Englund



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillhörande preliminärt förslag till detaljplan för **STRANDHEM** i Bunkeflostrand i Malmö

Ärendet har bedömts vara av den karaktären att det enligt plan- och bygglagen 5 kap 29 § kan antas av stadsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe.

Planförslaget har varit utsänt på remiss och för samråd med länsstyrelsen, berörda nämnder, statliga och kommunala organ, sakägare, och andra som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget.

Följande sammanställning redovisar samråds- och remissynpunkter. Stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i anslutning till varje remissvar.

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen anser i yttrande 2005-02-22 att planförslaget saknar redovisning av dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet, vilket inte gör det möjligt att bedöma om Länsstyrelsen kan komma att ingripa enligt 12 kap 1§ plan- och bygglagen. Det framgår inte av planhandlingarna hur ansvars- och kostnadsfördelning, vad gäller genomförandet av nödvändiga skyddsåtgärder ska regleras.

Hälsa och säkerhet

Strandhem är genom sitt mycket låglänta läge beroende av en vall för att utestänga havet. Vallen medför att bortpumpning av dagvatten måste ske. För att erhålla ett långsiktigt skydd mot översvämningar från Öresund har bedömts att vallen måste höjas till en höjd av + 2,50. Det är också viktigt att öka tillförlitligheten till och kapaciteten hos pumpstationen för att undvika översvämning i området. Erforderlig dispens och tillstånd har lämnats av Länsstyrelsen.

Ovanstående åtgärder är en direkt förutsättning för att en planläggning för bostadsändamål ska kunna anses vara förenlig med den lokaliseringsprövning som

ska ske enligt 2 kap plan- och bygglagen. Genomförandet av nödvändiga åtgärder samt ansvars- och kostnadsfördelning måste klargöras i genomförandebeskrivningen. Detaljplanen bör inte antas innan överenskommelse har träffats mellan berörda parter om planens genomförande.

Riksintressen

Det bör framgå av planbeskrivningen att planområdet ligger inom riksintresset för kustzonen enligt 4 kap 1 och 4 §§ miljöbalken.

- *Genomförandebeskrivningen kompletteras med text om ansvars- och kostnadsfördelning och att området ingår i riksintresse för kustzonen.*

Lantmäterimyndigheten Malmö stad har enligt yttrande 2005-01-25 lämnat följande synpunkter.

Fastighetsfrågor

För en smal remsa utmed Klagshamnsvägen upphävs planen. Inför en kommande fastighetsbildning reses frågan vad området skall användas till och vart det skall föras

Även vattenområdet utanför stranden kommer i en framtid att behöva avskiljas, om bygglov skall kunna meddelas inom föreningens fastighet. Här är dock problemet med tillhörigheten försumbar då fastigheten i sig har en funktion och en adekvat storlek.

Fastighetsbildning erfordras också för att införliva vallen i föreningens markinnehav.

På befintlig vall anges att denna skall vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik, x-område. X-området är dock inte tillgängligt från någon annan allmän plats.

- *Den smala remsan, del av samfällid väg s:20, som föreslås upphävas utmed Klagshamnsvägen, justeras på plankartan till att få användas som huvudgata. Marken är redan idag ianspråktagen för väg. Fastighetsbildningsfrågorna kompletteras i genomförandebeskrivningen. I norr utökas x-området på vallen österut så att kontakt finns med allmän plats (lokalgatan).*

STATLIGA OCH KOMMUNALA ORGAN

Tekniska nämnden har i skrivelse 2005-03-01 anfört följande:

Tekniska nämnden förordar en lösning som innebär att Strandhemsvägen även i fortsättningen utgör allmän platsmark (lokalgata) och att den avslutas med en vändplats för personbilar.

Detaljplanens västra gräns överlappar i vissa delar det föreslagna naturreservatet för Bunkeflo strandängar. Denna överlappning är inget hinder planjuridiskt, men det är tydligare ifall man i den aktuella planen kan samordna gränsdragningen mot naturreservatet. Då naturreservatets regler är starkare än detaljplanens, så anser Gatukontoret att nedanstående förslag till ändringar ökar tydligheten för både fastighetsägaren och kommunen.

Gatukontoret vill att vallens utbuktning i det sydvästra hörnet av detaljplanen skall ingå i det område för vilket detaljplan upphör att gälla. Den genomgående vallen skall fortfarande ligga på Strandhems ansvar, och det är således enbart utbuktningen västerut som är aktuell för önskad ändring. Denna utbuktning ingår i det föreslagna naturreservatet.

Vidare vill Gatukontoret att detaljplanen ger ett större skydd för den äng som finns i detaljplanens nordvästra del. Området är på föreliggande detaljplan markerad som prickmark där parkering får finnas. I dagsläget omfattas marken av naturreservatet men föreslås bli lagt utanför. Detta förutsätter att ytan får ett bättre skydd i detaljplanen. Det skall av planbestämmelserna framgå att området är "natur" och inte får förändras. Det innebär t.ex. att området inte får hårdgöras för parkeringsändamål. Det är dock acceptabelt att använda ytan för tillfällig (bil) uppställning.

I övrigt finns det från tekniska nämndens sida inget att erinra mot planförslaget och ej heller mot att detsamma antages av stadsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe.

- *Gränsdragningen mellan det kommunala naturreservatet och kvartersmarken för bostadsändamål samordnas. Ansvaret för vallens underhåll mm bör ligga på Strandhems samfällighetsförening. Utbuktningen redovisas därför som kvartersmark. Kvartersgränsens läge har bestämts i samråd med Strandhems samfällighetsförening. På vallen ges möjlighet för allmän gångtrafik (x₁), Planbestämmelsen kompletteras med text om möjlighet till rastplats och att parkering inte får finnas. För området i den nordvästra delen, den prickade delen, föreslås området delas upp i tre delar med planbestämmelser om att parkering, äng och lekplats får finnas. För ängsmarken gäller att den inte får planteras eller på annat sätt förändras samt att parkering inte får anordnas. Plankartan kompletteras med beteckningen "äng". Den allra nordligaste delen inom det prickade området är redan hårdgjort och används som tillfällig parkering. Plankartan justeras med text om att parkering är möjlig.*

Miljönämnden meddelar i skrivelse 2005-01-05 att man tillstyrker förslaget.

Stadsdelsfullmäktige Limhamn/Bunkeflo har i skrivelse 2005-01-31 meddelat följande:

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen skall göra det möjligt att bygga bostäder inom fritidsområdet, dock med anpassning till områdets karaktär. Befintliga byggnaders största till-

låtna yttnehåll och volym skall vara vägledande. Planförslagets bestämmelser har därför anpassats till den befintliga väg- och bebyggelsestrukturen. Sammantaget innebär det att sommarstugeområdet tillåts att successivt omvandlas till ett småhusområde med begränsade boytor för åretruntboende i anslutning till Strandängarnas naturreservat.

Stadsdelsfullmäktiges synpunkter

Förslaget är en anpassning till spontan utveckling med ökande inslag av permanentboende i Strandhems koloni- och sommarstugeområde, och stadsdelsfullmäktige ser inga skäl att motverka en utveckling där människor väljer mindre, enklare boende i anslutning till en för dem värdefull naturmiljö. Stadsdelsfullmäktige vill framhålla vikten av att de byggnadsreglerande bestämmelserna utformas i samråd med de boende i området och att de synpunkter som lämnas av dessa via samhällighetsförening blir beaktade i största möjliga utsträckning. Den förväntade ökningen av boende i området är också medräknad i planeringen för samhällsservice i takt med utbyggnad av bostäder i stadsdelen. Beskrivna miljökonsekvenser möts med åtgärder som får anses rimliga i förhållande till miljö kvalitetsnormerna. Stadsdelsfullmäktige vill dock särskilt understryka vikten av att utbyggnad och utvidgning av nuvarande skyddsvall sker på ett betryggande sätt för att långsiktigt kunna ge skydd mot vattenståndsökningar i Öresund. Dagvattensystem, brandpostnät och pumpstation byggs ut och förstärks på motsvarande sätt för att motverka risker för översvämningar och allvarliga konsekvenser av bränder i området.

Det är också viktigt att bullerskyddet för fastigheterna längs Klagshamnsvägen anläggs på ett sätt som begränsar nuvarande och framtida störningar från trafiken på ett så effektivt och estetiskt tilltalande sätt som möjligt i samband med att området utvecklas för permanent boende.

Tidigare åretruntbostäder vid Klagshamnsvägen har idag bl a annan höjd än vad som står i förslaget. Det är rimligt att dessa fastigheter i detaljplanen får bibehålla sin storlek och sitt utseende.

Malmö Kulturmiljö har i skrivelse 2005-01-27 meddelat att rent allmänt tycker man att det är olyckligt att man genom planförslaget frångår de ställningstaganden om att området skall användas för fritidsändamål som gjorts i såväl översiktsplanen 2000 som detaljplanen 1212.

Efter gjorda kartstudier kan påpekas att det framstår som viktigt att det kvarvarande, smala stråk av strandäng som ännu finns kvar mellan skyddsvallen i väster och havet inte krymper ytterligare i omfattning eller tillgänglighet. Det är av yttersta vikt att det mycket gamla bälte av strandängar och betesmarker som formades av kustbyarnas ängvångar före skiftena, bevaras.

Gällande fornlämningar kan det inom det aktuella området förväntas framkomma rester efter strandvallen. I anslutning till denna kan det finnas mesolitiska lämningar. Då ingen arkeologisk undersökning tidigare ägt rum inom området kan en sådan vara motiverad. Tillstånd gällande ingrepp i fornlämning kan ges av Länsstyrelsen och regleras enligt Kulturminneslagen (KML).

Bebyggelsen inom området består till huvuddel av fritidshus från mitten av 1900-talet. Under 1900-talet förändrades svenskarnas semestervanor. 1938 kom två lagstadgade semesterveckor som spred semesterfirandet i de breda skikten. Med bilen blev det enklare att ta sig ut till hav och natur.

Strandhem bebyggdes med en fritidshusbebyggelse, som bestod av små stugor med företrädesvis träpanel som fasadmateriäl. Denna karaktär finns fortfarande bevarad även om de flesta husen har förändrats. Den kulturhistoriska kunskapen vad gäller området behöver fördjupas isynnerhet för att kunna lyfta fram enskilda objekt som kan vara lämpliga för q- märkning. Malmö kulturmiljö arbetar för närvarande med en kulturhistorisk utredning som kommer att beröra denna kategori av bebyggelse. I väntan på denna finns det framför allt två inslag hos området som bör tas fasta på i detaljplanen, utöver de som redan är upptagna i det preliminära planförslaget. Det ena är områdets lummiga karaktär som bland annat skapas av häckarna. Staket, i synnerhet höga och oigenomsiktliga är direkt olämpliga både vad gäller själva fritidsstugeområdets kulturhistoriska värden som övergången mot det omgivande kulturhistoriskt värdefulla landskapet. Det andra är områdets fritidshuskaraktär och bebyggelsens nätta uttryck som skapas av de enkla träfasaderna, något annat fasadmateriäl än träpanel bör inte tillåtas inom området.

Yttrandet har skett i samråd med arkeologisk och kulturgeografisk kompetens.

- *Planförslaget redovisar en tydlig gräns i vilken omfattning bostadsområdet tillåts expandera mot havet och strandängarna.
Planbeskrivningen kompletteras med text om fornlämningar och kulturminneslagen.
Att q-märka ett enskilt objekt i området bedöms inte som genomförbart, då förväntningarna bland fastighetsägarna är stora på att själv kunna bestämma hur man skall bebygga sin fastighet i framtiden. Här kan man vid q-märkning befara att kommunen hamnar i en ersättningsfråga.
Till planförslaget fogas en bestämmelse som reglerar att endast möjlighet till träfasader skall finnas.*

Sydkraft Nät AB har i skrivelse 2005-02-03 meddelat att man inom området har två befintliga nätstationer samt befintliga hög- och lågspänningsledningar. Om någon av Sydkrafts befintliga el-anläggningar måste flyttas eller ändras till följd av planläggningen eller plangenomförandet skall, enligt Sydkrafts mening, härav föranledda kostnader betalas av den part som förorsakar flyttningen eller ändringen.

För att säkerställa de två befintliga nätstationerna i planen och underlätta ombyggnader eller utbyte av nätstationerna föreslår man att byggrätter för nätstationerna redovisas på plankartan och i planbestämmelser.

Enligt Sydkrafts mening är det lämpligt om byggrätten för nätstationerna redovisas som område med särskilda föreskrifter, dessa skulle kunna ges beteck-

ningen ”el” och bestämmelsen ”Mark som enbart får bebyggas med nätstation”.

- *Plankartan kompletteras med byggrätt för nätstationer. Genomförandebeskrivningen kompletteras med text enligt första stycket.*

Följande har inget att erinra mot förslaget.

Brandkåren	enligt skrivelse	2005-01-11
Skånetrafiken	"	2005-01-03
Sydkraft Värme Malmö AB	"	2005-01-17
Sydgas AB	"	2005-01-28
TeliaSonera	"	2005-12-27

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Strandhems samfällighetsförening, Bunkeflostrand 5:3, har i skrivelse 2005-02-03 lämnat följande synpunkter.

Samfälligheten konstaterar att den föreslagna ändringen av planen från fritidsändamål till bostadsändamål ligger i linje med vad Samfälligheten begärt. Det är samfällighetens uppfattning att denna förändring kommer att visa sig vara en klok och framsynt åtgärd som undanröjer nuvarande osäkerhet kring området och förebygger framtida problem kring utnyttjandet. Planändringen gör det ekonomiskt rimligt för fastighetsägarna att uppgradera befintliga anläggningar för brandsäkerhet, dagvattenhantering och skydd mot höga vattenstånd i havet. Den möjliggör för barnfamiljer att bo på området och skapar därmed ett mer varierat boende på Strandhem. Förutsättningar skapas för att upprätthålla och förbättra standarden på gemensamma anläggningar och säkra en god service för de boende i framtiden.

Förslaget motsvarar i huvudsak Samfällighetsföreningens och de boendes önskemål. Dock behöver vissa av de allmänna planbestämmelserna ändras eller förtydligas för att områdets framtida skötsel inte ska försvåras. Samfällighetsföreningen anser därutöver att bestämmelserna för byggnadernas placering, utformning och utförande är onödigt detaljerade och försvårar eller rentav omöjliggör den anpassning till den befintliga bebyggelsestrukturen som planen sägs syfta till. Utnyttjandegraden har vidare, enligt föreningens mening, begränsats på ett omotiverat sätt.

Samfälligheten vill först ta upp några allmänna planbestämmelser. Man går sedan in på utnyttjandegraden och bestämmelserna för byggnadernas placering och utformning.

1. Strandhemsvägen (Lokalgata)

Med tanke på att Samfälligheten troligen kommer att ansvara för skötseln av Strandhemsvägen, vore det naturligaste att gatan från och med guppet utlades som enskild väg. Enligt detaljplaneförslaget innebär detta att gatan skall överföras i Samfällighetsföreningens ägo och att en vändplats anordnas efter Bunkeflostrand 26:25. Det senare är kanske inte omöjligt, men innebär ändå vissa svårigheter med hänsyn till befintlig bebyggelse och marktillgång. Samfälligheten accepterar därför att hela Strandhemsvägen läggs ut som lokalgata och att en vändplats anordnas vid gatans slut mot stranden på mark tillhörande fastigheten Bunkeflostrand 5:3 (Samfälligheten). Frågan om inlösen av mark för ändamålet samt vändplatsens placering, storlek och utformning får lösas i förhandlingar mellan Samfälligheten och kommunen. Föreningen utgår från att kommunen står för kostnaderna för etableringen av vändplatsen. Viss trafikreglering kan bli nödvändig för att minska slitaget på vägen och för att förhindra att t ex långa lastbilekipage och bussar i onödan tar vägen genom Strandhem.

2. Det med x märkta området (västra skyddsvallen)

Samfällighetsföreningen motsätter sig inte att de som färdas längs den tänkta cykel- och gångleden genom det planerade naturreservatet passerar genom Strandhem. Vi motsätter oss inte heller att gående som så önskar passerar genom området på västra vallen när en stig trampats upp efter höjningen. Cyklister bör dock anvisas en annan väg genom området, då skyddsvallen varken är byggd för eller avsedd att utgöra en allmän cykelväg. En sådan användning skulle förutsätta att vallens topp hårdgörs på minst ett par meters bredd. Det skulle dessutom bli nödvändigt att skydda vallens sidor genom räcken, vajrar eller liknande, eftersom de annars skulle kunna användas som uppfarts- respektive nerfartsramper för inte bara mountainbikes utan även mopeder och ridande, som i praktiken inte kan förhindras att utnyttja cykelleden. Detta skulle kunna leda till skadlig spårbildning som förvärras när regnvatten strömmar ner från den hårdgjorda toppen. Vi har anlagt vallen utifrån behovet av att skydda Strandhem mot havet och har inte kalkylerat med kostnader för att iordningsställa vallen för allmän samfärdsel. Samfälligheten föreslår därför att cyklister anvisas att ta Isblommevägen till västra parkeringen för att därefter följa underhållsvägen till kommunens pumpstation. Omvägen är endast obetydligt längre, och dessutom bekvämare och säkrare. Skyltar vid norra respektive södra vallen skulle visa vägen genom Strandhem för gående respektive cyklister.

Samfälligheten föreslår att detaljplanen ändras så att "x" markerar att "Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik". Cykelvägen kan skrivas in i planen och markeras på kommunens kartor som en allmän genomfartsled för cyklister på den aktuella sträckan

- *Planförslaget justeras så att endast gångtrafik (x₁) blir möjligt på skyddsvallen och att cykeltrafiken (x₂) leds in på Isblommevägen osv enligt ovan.*

3. Området utanför användningsgränsen

Så som användningsgränsen för området dragits har stenpiren, badbryggan och dagvattenrännan utanför pumpstationen hamnat i planlöst område och får antas komma att ingå i det föreslagna naturreservatet. Samfälligheten har tidigare, i "Yttrande angående samrådsförslag för Naturreservat Bunkeflo strandängar" 2004-09-29, pekat på de olägenheter från skötselsynpunkt som uppstår om nämnda anläggningar läggs inom ett kommande naturreservats gränser. En omfattande skriftväxling med kommunen skulle bli nödvändig redan för att utöva regelbundet underhåll av anläggningarna i fråga, då dessa arbeten kräver maskiner för forslande av sten, reparationer av asfaltväg, rensning efter stormar, upptagande av fritidsbåtar, städning efter besökare mm. Då anläggningarna utgörs av redan exploaterad mark finns inget behov av att ge dem det särskilda skydd som ett naturreservat innebär. Inskränkt rådighet över dessa anläggningar utgör en osäkerhetsfaktor som kan minska intresset hos fastighetsägarna på Strandhem för att underhålla och förnya anläggningarna i fråga. Det gäller t ex badbryggan som inom ett fåtal år tjänat ut och måste ersättas med en ny - en investering på cirka en halv miljon kronor. Det rörliga friluftslivet skulle förlora på att dessa anläggningar finge förfalla och att den dagliga tillsynen eftersattes. Regelbunden rensning av vassrännan är en förutsättning för att dagvattenhanteringen på Strandhem ska fungera. Styrelsen är inte övertygad om att de allmänna föreskrifterna för naturreservatet kan utformas på sådant sätt att Samfälligheten behåller en fungerande rådighet över anläggningarna.

Samfälligheten föreslår att användningsgränsen dras så att den inrymmer vassränna för dagvatten, stenpir och badbrygga med båtplatser. För båtplatserna reserveras ett område om cirka 100 x 50 meter längs norra sidan av piren och bryggan, ungefär från vassgränsen till cirka 20 meter väster om badbryggan. Alternativt bör rådigheten säkras genom reservatsföreskrifter specifika för dessa anläggningar.

- *Den uppbävda delen kommer att ingå det kommunala naturreservatet.*

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzonen och riksintresse för naturvård N34. I enlighet med 4 kap 1 och 4 §§ miljöbalken. Riksintressena finns redovisade i översiktsplanen 2000.

Genom bestämmelserna i 4 kap har riksdagen i lag pekat ut särskilda områden i landet som i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till sina natur- och kulturvärden. Bestämmelserna i 4 kap medför i vissa avseenden och för vissa områden ett särskilt starkt skydd.

Kommunens ansvar: av plan och bygglagen framgår att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användning av mark och vatten. Kommunen skall ha en aktuell översiktsplan, som omfattar hela kommunen. Vid planläggning skall 3 och 4 kap i miljöbalken tillämpas.

Beteckningen "allmänt intresse" resp "riksintresse" i översiktsplan markerar att det angivna intresset ska bevakas vid prövning av frågor om ändrad markanvändning som berör ett visst område och dess omgivning.

Att införliva badbrygga med båtplatser mm i planförslaget låter sig därför inte göras med hänvisning till ovan nämnda intressen. Det enskilda intresset ges här därmed en underordnad betydelse vid nu aktuell planläggning. Dock har Strandhems samfällighet som fastighetsägare, med undantag av kommande naturreservatets regler, full rådighet avseende underhåll och skötsel och tillgänglighet till de anläggningar som redan är uppförda.

4. Begränsning av markens bebyggande

Samfälligheten har inget att erinra mot att området norr om Lupinvägens förlängning mellan vallen och Isblommevägen förblir "prickat". Dock vill vi påpeka att området i fråga rymmer inte bara en parkeringsplats utan också en lekplats, som Samfälligheten avser att bevara och uppgradera till EU-standard.

Samfälligheten föreslår att texten efter pricksymbolen ändras och får följande lydelse: "Marken får inte bebyggas. Parkering och lekplats får finnas. Fastigheter vars huvudbyggnader strider mot bestämmelsen skall inte förhindras bygga till."

- *Planförslaget ändras så att parkering och lekplats får finnas i de delar som är befintliga.*

5. Hörnavskärning av tomter

Samfälligheten är positiv till de föreslagna hörnavskärningarna, men vill påpeka att fastighetsägare som har skurna fastighetsgränser inte alltid iakttagit detta vid placering av staket och häckar. Föreningen förutsätter att eventuella trafiksäkerhetsaspekter bevakas genom kommunens försorg.

- *Planbestämmelse om hörnavskärningar blir först en kommunal fråga då fastighetsägaren ansöker om bygglöv för att uppföra hägnader som är över 1,2 meter. Trafiksäkerhetsaspekten blir en fråga för samfällighetsföreningen som ansvarig för vägarna mm inom samfällighetens område.*

6. Störningsskydd

Samfälligheten utgår från att störningsskydden mot Klagshamnsvägen endast blir aktuella vid nybyggnad. Vi vill vidare påpeka att husen även vid nybyggnation torde komma att ligga lägre än vägen. Detta bör beaktas vid utformningen av den täta hägnaden mot gatan. 1,8 meter över gatunivån kan komma att innebära bortåt tre meter över marknivån vid byggnaderna. Det skulle helt

skymma utsikten mot gatan och medföra en oacceptabel skuggning av husets ena sida.

- *Det redovisade störningsskyddet mot Klagshamnsvägen skall endast gälla i samband med nybyggnad. Störningsskyddet innebär att utsikten från trädgård och bostad blir starkt begränsad.*

7. Utnyttjandegrad

Enligt förslaget får högst 25 procent av fastighetsarean bebyggas, dock högst 120 kvm. Den senare regeln innebär att endast enstaka mycket små tomter når en utnyttjandegrad på 25 procent. För det stora flertalet tomter kommer utnyttjandegraden att ligga på 22-23 procent. För de största tomterna sjunker utnyttjandet till under 20 procent. Det har inte lämnats någon motivering till den föreslagna maximeringen om 120 kvm. Samfälligheten anser det rimligt att en maximiyta i kvm fastställs för att förhindra att mycket stora byggnader uppförs på sammanslagna eller eljest väsentligt utvidgade tomter. Men det syftet uppnås även om maximiytan fastställs till exempelvis 125 kvm, vilket skulle ge en utnyttjandegrad på nära 25 procent för fastigheter med vanlig tomtstorlek. Det förtjänar att nämnas att Samfälligheten investerar i ett VA-system som är kapabelt att ta hand om en dagvattenmängd motsvarande i genomsnitt 150 kvm hårdgjord yta per fastighet (140 kvm takyta + 10 kvm annan hårdgjord yta). Teoretiskt skulle den mängden uppnås även vid en maximistorlek om 120 kvm, förutsatt att huset förses med skärmtak om högst 12 kvm, en friggebod om 10 kvm och en asfalterad garageuppfart. Det får dock anses uteslutet att alla fastigheter vid en gata samtidigt utnyttjar alla dessa möjligheter till utbyggnad och hårdgörning, varför det finns goda marginaler för att ta hand om dagvattnet även vid en bygglovspliktig byggnadsarea om t ex 125 kvm. Omvänt innebär en lägre tillåten byggarea än 125 kvm att fastighetsägarna på Strandhem - enligt förutsättningar givna av kommunen under utredningsarbetet - investerat i större anläggningar än som verkligen behövs.

Samfälligheten kan inte heller finna någon motivering till att huvudbyggnadens storlek begränsats till 100 kvm. Om en sådan begränsning över huvud taget skall införas i planen, bör den sättas högre än 100 kvm, för att möjliggöra större flexibilitet i utnyttjandet av den totala tillåtna byggnadsarean. Den som kan klara sig med ett mindre förråd, bör få lägga den "sparade" byggnadsarean på huvudbyggnaden, upp till i vart fall 100 kvm. Det finns annars risk för att förrådet inreds för boende och i praktiken blir en del av huvudbyggnaden. Ytterligare en aspekt är att en maximering av huvudbyggnaden till 100 kvm kommer att leda till ett likformigt byggande som inte överstämmer med befintlig varierad bebyggelsestruktur på Strandhem. Alla kommer att känna sig "tvingade" att bygga 100 kvm, varken mer eller mindre, vilket kommer att leda till att Strandhem med tiden kommer att alltmer likna ett nybyggt villaområde. Detta strider mot stadsbyggnadskontorets formulering att planförslagets bestämmelser har anpassats till den befintliga väg- och bebyggelsestrukturen, av vilken formule-

ring torde förstås att Strandhems särart skall bevaras.

Samfälligheten föreslår, med hänvisning till 5 kap 2 § PBL som anger att man vid utformningen av en detaljplan skall ta skälig hänsyn bl a befintliga bebyggelseförhållanden och 5 kap 7 § PBL som anger att en detaljplan inte får göras mer detaljerad än som är nödvändigt med hänsyn till syftet med den, att den nya detaljplanen medger en total byggnadsarea om i vart fall 125 kvm, och att regeln om huvudbyggnadens högsta storlek antingen slopas eller ändras så att det blir tillåtet att uppföra en huvudbyggnad om i vart fall 110 kvm.

- *Det föreliggande planförslaget bedöms dels ta skälig hänsyn till befintliga bebyggelseförhållanden och dels inte ha gjorts mer detaljerad än vad som är normalt vid framtagande av detaljplaner i befintliga bostadsområden för vad som anses nödvändigt med hänsyn tagen till syftet med detaljplanen.*

Planförslaget justeras så att huvudbyggnadens största byggnadsarea blir 110 m² och att största byggnadsarean per fastighet får vara 125 m².

8. Placering, utformning och utförande av byggnader

Enligt stadsbyggnadskontoret har planförslaget "anpassats till den befintliga väg- och bebyggelsestrukturen" på Strandhem. Man ställer därefter upp mycket detaljerade regler för byggnadernas storlek, utformning och utförande. Frågan är i vad mån dessa regler svarar mot den befintliga bebyggelsestrukturen eller om de rentav strider mot denna och med tiden leder till att Strandhems särart utplånas.

Vad är då typiskt för Strandhems bebyggelsestruktur? Ja, det är knappast att byggnaderna ser ut på ett visst sätt. Det är snarare variationen som faller en i ögonen. Man har från allra första början byggt efter råd och lägenhet, oftast egenhändigt och utan ritningar och med de material som stått till buds. Efter hand har man byggt på i samma stil eller efter ny modell. Variationen är stor. Några gemensamma drag framträder dock.

Bebyggelsen är låg och har bevarats låg genom regler om högsta tillåtna taklutning som man varit överens om på Strandhem. Undantaget är några hus som kommunen släppt fram sedan bygglovsbefrielsen upphävdes.

Bebyggelsen är samlad på tomten. Uthus ligger traditionellt samlade i ett för flera tomter gemensamt hörn, en kvarleva från utedassens tid. Garage som skär av tomten mot grannfastigheten är sällsynta. Husen är i regel orienterade så att de lämnar utsikt mot "gatorna".

Bebyggelsen är öppen inåt området, "med breda korridorer av grönskande entréer" som det beskrivs i ett enskilt yttrande över planen (Bunkeflostrand 28:335). "Att vara på Strandhem kan kännas som att vara i en stor park",

skriver samme fastighetsägare. Denna öppenhet skiljer Strandhem från andra bostadsområden.

Dessa särdrag, inklusive variationen i utformningen av byggnaderna, är enligt Samfällighetens uppfattning väl värda att söka bevara även när området förtätas. Samfälligheten välkomnar därför förslaget att begränsa taklutningen. Dock anser vi att byggnadstekniska och praktiska skäl talar för att lutningen bestäms till 28-30 grader, dvs vad som gällde på Strandhem under bygglovsbefrielsen och dessförinnan. Problem kan annars uppstå vid tillbyggnader. Vi godtar den föreslagna höjden 3,5 meter till takfoten, även om detta innebär något högre hus än som tidigare medgivits på Strandhem. Regeln att garage tillåts uppföras i tomtgränsen kan leda till att tomterna avskiljs på ett sätt som tar bort mycket av den öppna karaktären. *Detta särskilt om stora garage blir vanliga till följd av regeln att huvudbyggnadens storlek begränsas till förmån för förrådsbyggnad.* Den enligt vår mening onödiga bestämmelsen om maximal bredd på huvudbyggnaden kan i vissa lägen motverka syftet om öppenhet genom att den blir styrande för byggnadernas orientering på tomten. Dessa frågor bör analyseras innan planbestämmelserna fastställs.

Förslaget belastas därutöver av detaljerade bestämmelser som snarast motverkar syftet att bevara en varierad bebyggelse på Strandhem (inom ramen för angiven höjd och tillåten total byggnadsarea). Dit hör som redan nämnts huvudbyggnadens storlek. Det är också, enligt Samfällighetens uppfattning, onödigt att reglera takets och taksprångets utformning, utöver bestämmelsen om högsta lutning. Förbudet mot att uppföra takkupor och frontespiser motverkar önskvärd variation, utan att fylla någon annan uppgift. Förbudet mot att inreda vind är onödigt, om taklutningen begränsas till cirka 30 grader.

Samfälligheten föreslår, med hänvisning till 5 kap 7 § PBL och 5 kap 2 § PBL, att detaljplanen inte skall innehålla bestämmelser om huvudbyggnadens maximala bredd och takets och taksprångets utformning. Samfälligheten föreslår vidare att förbuden mot att uppföra takkupor och frontespiser samt att inreda vind utgår. Samfälligheten begär att en analys görs av hur föreslagna planbestämmelser påverkar områdets nuvarande öppna karaktär och områdets särart i övrigt. Variation bör sättas före likformighet i byggnationen.

Sammanfattningsvis anser vi att förslaget utgör en god start på planarbetet, men att det på vissa punkter behöver ses över för att bättre överensstämma med syftet att bevara Strandhems särart och att ge utrymme för större variation i utformningen av byggnationen. Samtidigt bör reglerna utformas så att de inte försvårar tillbyggnader, utan tvärtom uppmuntrar en "organisk" tillväxt av området.

- *Planförslaget bedöms inte förbindra möjligheten till variation inom ramen för de givna planbestämmelserna. Begränsa bredden på huvudbyggnaden, begränsa taksprång, inte tillåta kupor och frontespiser är ett sätt att hålla nere byggnadsvolymen. Däremot har*

planförslaget ändrats och ger möjlighet till större taklutning. Högsta taklutning blir 27 grader.

För att man inte ska få för stora garage/ carportar och bibehålla lite av den öppna karaktären mellan fastigheterna har storleken på uthusbyggnaden begränsats till högst 25m² och skall placeras minst 0,8 meter från fastighetsgräns. Bygglöven kan dock lämnas för placering i fastighetsgräns om berörda grannar medger detta. Den öppna karaktären på entrésidan förväntas dock på långt sikt gå förlorad då det är fullt möjligt att placera huvudbyggnaden intill den ”prickade” marken utmed vägarna. Detta gäller då de som väljer att ha stor trädgård mot väster.

Ägaren till Bunkeflostrand 28:59 har i skrivelse 2005-01-25 lämnat följande synpunkter.

Största taklutningen är begränsad till 20 grader för nästan hela området. Ägarens förslag är att det ökas till 27 grader. Även om taklutningen ökas till detta gradtal är det inte möjligt att inreda någon vind. Förhållandet 27 grader eller lutning 1:2 innebär att högsta takstolsmåtten blir 2 meter utvändigt vid en husbredd på 8 meter. Från detta avgår bjälklag överarm. Invändig ståhöjd blir då maximalt 1,7 meter. Många fastigheter på Strandhem har denna taklutning som är det normala för enplansvillor. Vid telefonsamtal med en representant för Myresjöhus bekräftades att samtliga av deras enplansvillor är försedda med 27 graders taklutning. Annebergshus som under senare tid har uppfört 14 fritidshus på Strandhem varav inget har den föreslagna låga taklutningen. Även konstruktions och utseendemässigt är detta gradtal bättre och mer tilltalande.

- *Bestämmelsen om taklutning har justerats till 27 grader*

Fastighetsägaren till Bunkeflostrand 28:90 har i skrivelse 2005-01-30 meddelat följande synpunkter.

Allmänna synpunkter

1. Beskrivning

Det är med stor glädje ägaren tar del av planförslaget. Processen som pågått intensivt sedan år 1995 har inte gagnat någon och många har varit väldigt illa. Synpunkterna ska uppfattas som att göra ett bra förslag bättre. Dessutom är det viktigt att man inte hamnar i en situation som man gjort med otydlighet i Pl 1212 som Dp 4068. Då kommer cirkusen aldrig att ta slut.

På sidan 1 i samrådshandlingarna står att ”skyddsvallen i den södra delen är i kommunens ägo”. Enligt förrättningshandlingen 1995-12-31 vid fastighetsbildningen inköptes de delar av skyddsvallen som inte redan ägdes av Fritidsområdet Strandhems samfällighetsförening och ingår som en ga-anläggning i sin helhet.

Vidare på sidan 1 bör för fullständighetens skull också nämnas Dp 4068 även om det finns många tveksamheter gällande denna sk detaljplan men den har ju bevisligen existerat.

På sidan 2 innehåller Fritidsområdet Strandhems samfällighetsförening 339 fastigheter inklusive ga-fastigheten och den gamla stamfastigheten är i nuläget ej en medlemsfastighet. Detta bör kontrolleras eftersom ägaren inte är helt uppdaterad. Siffran 349 är troligtvis fel. I texten bör också konsekvent användas fritidshus och ej kolonistugor och sommarstugor eftersom dessa inte rätt karaktiserar området.

2. Genomförandebeskrivning

På sidan 1 angående Strandhemsvägen bör en kostnadsberäkning göras. Strandhemsvägen som en gemensamhetsanläggning inkluderad i den redan befintliga samfällighetsföreningen är kanske mest konsekvent. För de sex norr om liggande fastigheterna måste då ett ”hängavtal” konstrueras. Alternativt lokalgata med vändplats plus enskild väg.

Ledningsrätten för elkabeln bör inte heller vara något problem så länge mätvärdena för den elektromagnetiska strålningen understiger acceptabla gränsvärden och detta gäller hela sträckningen dvs även för kabeldragningen i havet. Föreningens brygga används flitigt och barnen älskar denna badplats man rör sig ut på sandrevlarna långt ut i sundet.

Vidare på sidan 1 gällande gång- och cykelväg för strandängsstråket bör detta inte heller vara något problem i sig. Den springande punkten är utformningen. Strandängarna med häckande fåglar och vilande hägrar måste skyddas mot alltför mycket buller och det måste vara ett samspel mellan människor och natur.

På sidan 3 anges kostnader för utarbetande av planen. Dessa bör preciseras eftersom det inte bara är en avtalsfråga utan även en förhandlingsfråga där ömsesidig respekt bör gälla mellan myndighet och medborgare.

Vidare på sidan 3 anges att den nuvarande vallens höjd varierar mellan + 1,38 och +2,59 vilket låter märkligt. Vallen har årligen kontrollerats av Stadsbyggnadskontorets mätavdelning och den mät rapport som årligen erhållits och betalats för är att den inte understigit +1,80 på något ställe. Säkerhetsnivån har numera höjts till +2,50 vilket är positivt.

På sidan 4 bör påpekas att behövliga bullerskyddsåtgärder bör vidtagas i samråd med berörda fastighetsägare för att lösas detta på bästa för alla inblandade.

3. Dp 4875

e₁ - Byggnadsarean får vara högst 25%dock högst 130 m². Fastigheten får innehålla högst en huvudbyggnad och en uthusbyggnad/carport+förråd varav huvudbyggnaden högst får vara 110 m².

e₂=e₁

x Marken skall vara framkomlig för fotgängare och cyklister och utformas i samspel med naturen.

Taklutning 20 grader – några 30 grader. Konsekvent kanske 30 grader i samtliga ytterfastigheter och 20 grader inne i området?

v₁ – är redan ett stort problem. Kommer att bli planens akilleshäla eftersom redan bygglov beviljats som indirekt uppmanar till inredning av ovanvåningar. Här finns också andra taklutningar. Upplevs som orättvist och inkonsekvent.

Den del av Pl 1212 som upphör gälla förutsätts ingå i den kommande naturreservatet.

- *Enligt upprättad fastighetsförteckning tillhör vallen både i norr och söder kommunen. Vallens är ett servitut till förmån för ga:11 och som en last på de kommunala fastigheterna Bunkeflostrand 16:26 och 26:12, södra resp norra sidan. Endast gällande detaljplaner tas upp i planhandlingarna. Totalt innehåller planområdet 339 fastigheter inkl den samfälliga fastigheten 5:3 plus 2 kommunala fastigheter.*

Strandhemsvägen kommer att bli allmän gata.

Kostnaderna för framtagandet av detaljplanen kommer att tas ut av var och en i samband med bygglov/ byggnmälan.

Enligt SWECOS utredning 2002-11-25 varierar den nuvarande vallen från + 1,38 i den nordöstligaste och + 1,43 i den sydöstligaste delen till ca + 2,5 i de övriga hörnen enligt stadsmättningsavdelningens årliga kontroll.

Planförslaget har ändrats så att största byggnadsarean per fastighet får vara 125 m² varav huvudbyggnaden får vara högst 110 m².

Taklutningen har höjts till att högst få vara 27 grader

Genom att ha låg taklutning och begränsad husbredd avser planförslaget hålla nere byggnadsvolymen. Samtidigt föreskriver planförslaget ingen möjlighet till vindsinredning

Ägarna till fastigheten Bunkeflostrand 28:109 har i skrivelse 2005 02-02 föreslagit att huvudbyggnaden får vara 110 m². Man anser att 110 m² är en rimlig yta för en året runt bostad då det gäller en möjlighet till praktisk inredning med t ex grovkök, extra toalett och förvaringsmöjligheter.

Vidare föreslår man att taklutningen blir 23° för att anpassning till betongpannor och taktegel. För låg taklutning innebär risk för läckage. Lägre taklutning än 22° medför tät underlagstäckning som ökar kostnaderna.

Planförslaget justeras så att huvudbyggnaden får vara 110 m² och taklutningen 27 grader.

Ägarna till fastigheten Bunkeflostrand 28:112 har i skrivelse 2005-01-24 meddelat följande synpunkter.

Ägarna har med intresse tagit del av förslaget om en ny detaljplan för Strandhem mm i Bunkeflostrand i Malmö.

Planens syfte och huvuddrag är, att som beskrivs göra det möjligt att bygga bostäder och det är positivt med tanke på den omfattande bebyggelse som pågår och är planerad i Bunkeflostrand och Klagshamn. Det vore konstigt att behålla Strandhem mitt i denna bebyggelse som ett litet stugområde och det skulle inte passa in enligt ägarnas mening.

Nya byggnader skall anpassas till den befintliga bebyggelsekaraktären. Ägarna ställer sig undrande om vad som är den nuvarande bebyggelsekaraktären? Här finns all karaktär från vackra välskötta byggnader i 1 plan och 2 plan av alla de slag till förslummade byggnader.

Eftersom bebyggelsen varit begränsad med syfte på yta, har det uppförts byggnader med höga tak och märkliga konstruktioner. Det finns fastigheter med 3 byggnader varav den senast byggda, är placerad mycket märkligt på fastigheten. Den skymmer sikt både för fastighetsägaren och dess grannar och är ett tråkigt inslag i området. Det ger ett rörigt och brokigt intryck.

De bostadspolitiska målen är att kommunen ska verka för trivsamma och välordnade bostadsområden och det vore önskvärt att kommunen prioriterar dessa mål.

Det är ett mycket välarbetat förslag som man fått sig tillhanda och det är bra.

Men man känner sig särbehandlade och förstår inte varför man enligt bifogad planritning under planbestämmelserna e) ”byggnadsarean ska begränsas till en huvudbyggnad på 100 kvm och en max fastighetsarea på 120 kvm”. Vad grundar sig dessa maxbegränsningar på? Har man statuerat exempel efter den minsta fastigheten inom området och i så fall varför och vilken fastighet är detta? Möjligtvis fastighet nr 248, men denna har tillkommit på senare år och var inte ämnad att bebyggas från början.

Ägarnas önskemål är givetvis att byggnadsarean skall vara 25 % av tomtytan och om nödvändigtvis en maxbegränsning där man sätter taket högre än 100 kvm för huvudbyggnad. Med tanke på er hänsyn till barnperspektiv, där barns behov av god miljö skall tas tillvara, då är det väl inte lämpligt att en familj på t ex 5 personer ska bo på 100 kvm som skall inrymma både bostadsyta, tvättmöjligheter och förråd mm? Det anses väl vara trångbodd enligt vår mening och inte lämpligt för våra barn i dagens samhälle.

Fastighetsägarna förstår inte vad skillnaden består om man har hela byggytan som en byggnad eller om man som föreslås, att dela upp den på 100 kvm och 20 kvm? Det upptar ju i båda fallen 120 kvm av tomtytan.

Eftersom de flesta tomter är på över 515 kvm enligt en situationsplan i ägarnas ägo och att medelytan förmodligen ligger på runt 550 kvm, vore det önskvärt om det nu nödvändigtvis skall sättas begränsningar, att begränsningarna för byggnadsarean sätts till max 140 kvm (25 %) och att byggnadsarean får dispo-

neras fritt till 1 eller max 2 byggnader och att inga förråd eller Friggebodar skall placeras mitt på tomten. Alltså, punkten e, under utnyttjandegrad på bifogad planritning, skall lyda enligt följande:

Byggnadsarean får högst vara 25 % av fastighetsarean, (dock högst 140 kvm). Fastigheten får högst innehålla en huvudbyggnad och en uthusbyggnad.

Med tanke på det arbete som utförs nu inom Strandhem gällande dimensionering av dagvatten, förbättring av vallar och brandposter mm, vore det lämpligt och möjligt att efterfölja våra önskemål.

- *De i planförslaget föreslagna begränsningarna av huvudbyggnads storlek grundar sig på erfarenheter från andra bostadsområden. Den maximala byggnadsarean har höjts till 125 m², varav huvudbyggnaden högst får vara 110 m². Uthusbyggnaden får högst vara 25 m². Friggebodar får placeras valfritt på fastigheten. Dock får man inte placera dessa närmare gräns än 4,5 meter utan berörda grannars medgivande. Friggeboden begränsas inte av några planbestämmelser.*

Genom att begränsa huvudbyggnadens storlek och antalet byggnader kan man till viss del bibehålla Strandhems småskaliga karaktär och nätta uttryck.

Ägaren till Bunkeflostrand 28:118 har i skrivelse 2005-01-02 meddelat att för att bevara karaktären på Strandhem, föreslår man att följande tillägg i detaljplanen.

Fasaden skall vara utförd i trä, detta för att smälta in i övrig bebyggelse. På detta vis följer man planens syfte/karaktär och nya hus anpassas till tidigare bebyggelse

- *Planförslaget har ändrats så att endast träfasader får förekomma. Detta för att bibehålla bebyggelsens nätta uttryck som skapas av de enkla träfasaderna, och som utgör en del av Strandhems karaktär.*

Ägarna till fastigheterna Bunkeflostrand 28:124 och 28:347 har i gemensam skrivelse 2005-02-02 meddelat att man motsätter sig att ingå i detaljplanen som fritidshus.

Fastigheten Bunkeflostrand 28:124 är bebyggd 1890 (långt innan det fanns fritidshus) och består av 3 byggnader varav ett boningshus på 1½ plan (ca 150 m²) och ett garage med förråd på 1½ plan (ca 88 m² på bottenplanet) och sist men inte minst en gäststuga på cirka 15 m².

Fastigheterna är bebyggda som året runt hus från början och har alltid använts som sådana. Man betalar fastighetsskatt och försäkringar efter det boende man har i dagsläget. Om det nu det olyckliga skulle inträffa och någon av byggnaderna skulle förstöras skulle det inte påverka boendet.

derna skulle brinna ner så innebär det att man endast får bygga upp ett nytt hus på cirka 60 m² i ett plan och det är utom all logik.

Ägarnas fastigheter ligger utmed Klagshamnsvägen som så många andra fastigheter som inte tillhör detaljplanen för Strandhem

Ägarna hoppas att stadsbyggnadskontoret förstår situationen och kommer med en bra lösning på problemet.

- *Fastigheterna Bunkeflostrand 28:124 och 28:347 ingår i detaljplanen med byggrätt för bostadshus. Planförslaget ger här rätt till 1½ plans hus på båda fastigheterna. Befintliga byggnader ryms inom de föreslagna planbestämmelserna. På fastigheten 28:124 tillåts 25%, vilket motsvaras av ca 295 m². Befintliga byggnaders totala byggnadsarea (bottenplanen tillsammans) är ca 210 m². För fastigheten 28:347 ryms befintliga byggnader inom de föreslagna 25%.*

Ägarna till fastigheten Bunkeflostrand 28:126 har i skrivelse 2005-02-02 lämnat följande synpunkter.

Ägarna besvärar sig avseende hushöjden då den befintliga byggnaden är i två plan och överstiger 3,5 meter, vilket är en av begränsningarna i den nya detaljplanen. Vid detaljplanens godkännande skulle man vilja att den gamla befintliga byggnationen utmed Klagshamnsvägen som har en byggnadshöjd överstigande 3,5 meter inte berördes av den föreslagna restriktionen. Om en skada skulle inträffa på byggnaden ser vi det som viktigt att den får uppföras med nuvarande befintlig höjd.

- *Planförslaget justeras så att befintlig byggnad ryms inom föreslagna bestämmelser. En andra våning blir möjlig.*

Ägaren till fastigheten Bunkeflostrand 28:160 har i skrivelse 2005-01-24 lämnat följande synpunkter.

I plan- och byggnadslagen (PBL) ställs det vissa krav på utformandet av en detaljplan. I 5 kap 7 § anges bl.a. att en detaljplan inte får göras mer detaljerad än som är nödvändigt med hänsyn till syftet med den. 5 kap 2 § anger att det, vid utformningen av en detaljplan, skall tas skäligen hänsyn till befintlig bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Att de viktigaste följderna av förslaget skall redovisas av kommunen under samråden framgår av 5 kap 21 §, liksom att motiven till förslaget skall redovisas.

Av samrådshandlingarna från Stadsbyggnadskontoret anges i "BESKRIVNING" att syftet med detaljplanen är att inom fritidsområdet Strandhem göra det möjligt att bygga bostäder. I övrigt har jag inte kunnat hitta några motiveringar till utformningen av detaljplanen, dvs. de regler för byggnadernas utformning som anges i "PLANBESTÄMMELSER". Mot bakgrund härav är det

till viss del svårt att argumentera i de olika delarna, eftersom det inte framgår hur Stadsbyggnadskontoret har resonerat vid framtagande av förslaget. Ett bättre motiverat förslag hade möjligen inte behövts kommenteras i alla de delar där jag har funnit skäl att lämna synpunkter. I övriga delar, dvs. förutom skäl till förslag till byggnaders storlek och utformning, t.ex. vad avser samhälls- och miljökonsekvenser samt organisatoriska-, fastighetsrättsliga-, ekonomiska- och tekniska frågor har motivering givits. Stadsbyggnadskontoret har konstaterat att förslaget innebär att den ursprungliga idén med ett sommarstugeområde ges möjlighet att omvandlas till ett småhusområde för året runt boende. Vidare anges att planförslagets bestämmelser har anpassats till den befintliga väg- och bebyggelsestrukturen och att bestämmelser finns bl a. när det gäller byggnaders, största area och volym.

Beträffande bebyggelsestrukturen på Strandhem kan anföras att områdets särart, bl.a. betecknas av olikheterna i bebyggelsen, både vad avser storlek och utformning på byggnaderna, samt gatornas bredd jämfört med gator i ordinär villabebyggelse, Stadsbyggnadskontorets formulering planförslagets bestämmelser har anpassats till den befintliga väg- och bebyggelsestrukturen kan inte tolkas på annat sätt än att målsättningen är att denna särart skall bevaras.

Inledningsvis vill jag uttala min positiva inställning till att den mångåriga kampen om fritidsområdet Strandhem och dess vara eller inte vara som ett område för permanentboende nu synes kunna komma till en slutgiltig lösning. I stort anser jag också att det förslag till detaljplan, som nu tagits fram, i huvudsak är bra. Jag önskar emellertid lämna följande synpunkter på förslaget till detaljplan.

1. Byggnadsareans storlek

Det anges i beskrivningen att de enskilda fastigheterna på Strandhem varierar i storlek från 420 kvm till 740 kvm. I förslaget till detaljplan anges att den totala byggnadsarean (exklusive bygglovbefriad sk friggebod och skärmtak, enligt 8 kap 4 § 3 och 4 p PBL) får vara 25 procent av fastighetsarean, dock högst 120 kvm med en huvudbyggnad på högst 100 kvm.

Förslaget innebär att de minsta fastigheterna (på- 420 kvm) får ha en byggarea på högst 105 kvm, vilket utgör 25 procent av fastighetsarean. De största fastigheterna (på 740 kvm) får emellertid, i konsekvens med förslaget, endast ha en byggarea på ca 16 procent av fastighetsarean. Det har inte i förslaget motiverats varför byggnadsarean har maximerats till 120 kvm, varav 100 kvm huvudbyggnad. Det framgår emellertid av styrelsens kommentarer till förslaget att VA-systemet, enligt kommunens anvisningar, dimensionerats för 140 kvm takyta per fastighet. Detta inkluderar, enligt styrelsen, även sk friggebod (8 kap 4 § 3 p PBL) och eventuellt skärmtak (8 kap 4 § 4 p PBL). Med såväl friggebod som ett (1) skärmtak per fastighet kommer man, enligt styrelsen, upp i 140 kvm takyta. Dessa förutsättningar har inte meddelats samtliga sakägare. Jag menar, i motsats till styrelsen, att man inte kan förutsätta att samtliga fastigheter förses

med friggebod och skärmtak. Dessa är dessutom bygglovbefriade och bör inte räknas in i en detaljplan.

Ägaren anser, med hänvisning till 5 kap 2 § PBL som anger att man vid utformningen av en detaljplan skall ta skälig hänsyn till bl.a. befintliga bebyggelseförhållanden, **att man bör godkänna en byggarea om i vart fall 125 kvm, eftersom de flesta av fastigheterna då kommer mycket nära 25 procent av fastighetsarean.**

- *Största byggnadsarean per fastighet höjs till 125 m²*

2. Byggnadsareans fördelning mellan huvudbyggnad och uthusbyggnad

I nu gällande detaljplan får fastigheterna bebyggas med en huvudbyggnad på högst 65 kvm och en uthusbyggnad på högst 10 kvm.

I förslaget maximeras huvudbyggnaden till 100 kvm, medan uthusbyggnaden i konsekvens därmed får vara högst 20 kvm. Någon största storlek på uthusbyggnaden har emellertid inte givits i förslaget. Någon motivering, till varför en största storlek för huvudbyggnad och inte för uthusbyggnad angivits, har inte givits i förslaget.

Det torde inom Strandhemsområdet finnas ett större behov av att utöka huvudbyggnaderna än att t.ex. fördubbla storleken på uthusbyggnaderna, särskilt mot bakgrund av att det enligt PBL bygglovsfritt är tillåtet att uppföra kompletteringsbyggnader (max två) på tillsammans högst 10 kvm.

Det borde stå varje fastighetsägare fritt att, inom ramen för den maximala byggnadsarean, själv välja storlek på huvudbyggnad och uthusbyggnad, t.ex. att välja bort den sistnämnda och istället bygga enbart en huvudbyggnad. Detta ger också ökad flexibilitet för fastighetsägarna att anpassa huvudbyggnaderna t.ex. till behovet för en växande barnfamilj. Vidare ger det också ökad möjlighet till bevarande av området Strandhems särart, vad avser bebyggelsens storlek och utformning. För att bevara områdets nuvarande struktur och särart borde emellertid en högsta storlek på uthusbyggnaden anges, t.ex. högst 20 kvm.

Ägaren anser, med hänvisning till skälighetskravet i 5 kap 2 § PBL, om anpassning till nuvarande bostadsbestånd och syftet med detaljplanen, dvs. att möjliggöra byggande av bostäder för åretruntboende samt regeln om att en sådan plan inte skall vara onödigtvis detaljerad, **att en regel om huvudbyggnadens högsta storlek inte är adekvat.**

- *Stadsbyggnadskontoret gör den bedömningen att skälig hänsyn har tagits till befintliga bebyggelseförhållanden. Panförslaget har justerats så att huvudbyggnaden får vara högst 110 m² och uthusbyggnaden högst 25 m².*

3. Huvudbyggnadens bredd

I nu gällande detaljplan över Strandhem finns inte någon angiven högsta bredd på huvudbyggnaden. I förslaget anges att huvudbyggnadens bredd får vara högst 8 meter. Inte heller när det gäller bredden på huvudbyggnaden anges i förslaget någon motivering till att man vid just 8 meter och varför man överhuvudtaget angivit en högsta bredd på huvudbyggnaden. Ägaren menar därför att man inte kan ändra förutsättningarna på det sätt som nu sker i förslaget, bl.a. med en mer långtgående detaljreglering än i tidigare plan, och att detaljplanen i denna del får anses vara onödigt detaljerad och inte tar skäligen hänsyn till befintlig bebyggelse. En regel med angivande av en högsta bredd på huvudbyggnaden minskar möjligheten till ett bevarande av området Strandhems särart.

Fastighetsägaren anser, i avsaknad av motivering från Stadsbyggnadskontoret, för största möjliga flexibilitet, att det räcker ange en största storlek för byggnadsarean och uthus samt för hur huvudbyggnad respektive eventuell uthusbyggnad skall placeras i förhållande till tomtgräns och att man därutöver inte i detaljplanen behöver ange någon högsta bredd för huvudbyggnaden.

- *Stadsbyggnadskontoret anser att detaljeringsgraden inte är nämnvärt större än i jämförelse med andra detaljplaner som upprättats för liknande bostadsområden i kommunen. Högsta bredd och högsta taklutning har valts för att hålla nere byggnadsvolymen. Planförslaget har kompletterats med text om största storlek och om var uthusbyggnader får placeras.*

4. Huvudbyggnadens höjd och takvinkel

I förslaget ändras högsta höjd för huvudbyggnaden, för de flesta fastigheterna, från 3,0 meter till 3,5 meter.

I dagens detaljplan finns inte angivet någon största taklutning i grader. Det har informerats från Stadsbyggnadskontoret att det hittills varit tillåtet med en största takvinkel på 45 grader på huvudbyggnaderna. Vid en okulär besiktning av byggnaderna på Strandhem är det ett flertal som troligen har en takvinkel på mer än 20 grader. I förslaget anges, för de flesta fastigheterna, nu en ändring såtillvida att huvudbyggnaderna får ha en största taklutning på 20 grader. Ändringen har inte motiverats av Stadsbyggnadskontoret. Fastighetsägaren anser att man även vid bestämmandet av takvinkel inte tagit skäligen hänsyn till befintliga byggnader på området. Även i denna del är detaljeringsgraden större än i tidigare detaljplan och innebär en inskränkning mot vad som tidigare gällt. Mot bakgrund härav anser jag inte att någon ändring, vad avser takvinkel skall göras i detaljplanen. Ägaren anser således att det även fortsättningsvis vara tillåtet med en takvinkel på 45 grader och att man i vart fall inte kan ändra takvinkeln så drastiskt som till 20 grader.

- *Högsta taklutning har justerats för att ta hänsyn till befintlig bebyggelse och ge möjlighet till ett större urval av nya byggnader. Att begränsa taklutningen är ett sätt att hålla nere byggnadsvolymen. Med möjlighet till en största takvinkel på 45 grader skulle helt förändra Strandhems bebyggelsekaraktär.*

5. Takets utformning

I nu gällande detaljplan finns inte någon regel om hur huvudbyggnadens tak och taksprång skall utformas. I förslaget till detaljplan anges att huvudbyggnad skall utföras med sadeltak och ha taksprång på högst 40 cm.

Det kan konstateras att inte samtliga byggnader på Strandhemsområdet i dag är försedda med sadeltak och inte heller är samtliga taksprång högst 40 cm. Man har, genom en större detaljreglering, således inte tagit skäligen hänsyn till befintliga byggnader på området och att den större detaljeringsgraden även i denna del innebär en inskränkning mot vad som tidigare gällt.

Fastighetsägaren anser inte att detaljplanen behöver innehålla någon regel om hur tak och taksprång skall utformas.

- *Sadeltak är den mest vanliga formen inom Strandhem. Begränsningen av taksprång, uteslutande av takkupor, frontespiser har gjorts för hålla nere byggnadsvolymen.*

6. Inredning av vind samt uppförande av takkupor och frontespiser

Nu gällande detaljplan anger att vind inte får inredas till bostadsutrymme eller arbetslokal. Detta har bibehållits i nuvarande förslag till detaljplan. I förslaget anges också att det inte skall vara tillåtet att uppföra takkupor och frontespiser (ett uppskjutande mittparti på byggnadens fasad).

Förslaget innebär således att fastigheterna endast får bebyggas med 1-plans hus, vilket Självfallet begränsar möjligheterna till flexibelt utnyttjande av huvudbyggnaden. Fastighetsägaren har i princip inget att invända mot detta, eftersom det tillgodoser området Strandhems egenart. Detta motiverar emellertid ytterligare att detaljplanen ger varje fastighetsägare möjlighet att bestämma storlek på huvudbyggnaden inom ramen för högsta byggnadsarean (se punkten 2 ovan). Det är troligt att ett antal huvudbyggnader på Strandhem redan idag har någon form av inredd vind. Förslaget, med förbud att inreda vind, har således inte tagit skäligen hänsyn till befintlig bebyggelse.

Även om fastigheterna skulle kunna bebyggas med inredd vind torde, med en högsta byggnadshöjd av 3,5 meter, vilket bl.a. inte medger full s k ståhöjd, troligen inte många vindsutrymmen komma att inredas. Att ta bort bestämmelsen om inredd vind skulle således inte strida mot målsättningen att bibehålla områdets karaktär och bebyggelsestruktur. Redan begränsningen på en maximal byggnadshöjd är tillräcklig för att bibehålla den karaktär som det har i dag. **Det är således inte nödvändigt med ett förbud att inreda vind och förslaget får anses vara onödigt detaljerat i den delen.**

Sammanfattningsvis anser ägaren således att:

1. Detaljplanen skall innehålla en regel om att byggnadsarean får uppgå till 25 procent, och högst 125 kvm, av fastighetsarean.
2. Detaljplanen inte skall innehålla någon regel om huvudbyggnadens största storlek.
3. Detaljplanen inte skall innehålla några måttangivelser avseende huvudbyggnadens maximala bredd.
4. Detaljplanen inte skall innehålla några regler om maximal takvinkel.
5. Detaljplanen inte skall innehålla någon regel om takets och taksprångets utformning
6. Detaljplanen inte skall innehålla några regler med innebörd om förbud mot att inreda vind, uppföra takkupor och frontespiser.

Avslutningsvis anser ägaren att förslaget om ny detaljplan för Strandhem som givits av Stadsbyggnadskontoret, p.g.a. av sin detaljreglering, kan tolkas så att Stadsbyggnadskontoret önskar en större likformighet av bebyggelsen på Strandhem och att det från kommunens sida inte är önskvärt att områdets särart bevaras. Den alltför långtgående, och i vissa fall inskränkande, detaljregleringen är ett avsteg från Stadsbyggnadskontorets egen formulering, nämligen *att planförslagets bestämmelser har anpassats till den befintliga väg- och bebyggelsestrukturen* samt även mot PBL som anger att skälig hänsyn skall tas bl a till befintlig bebyggelse. Det är enligt ägarens mening viktigt att bevara området Strandhems särart, som innebär att området genom bl.a. sin olikformade byggnadsstruktur kan betraktas som en oas förhållande till många av de nyare områden med likformiga byggnader som vuxit upp, och kommer att växa upp, i och omkring såväl Bunkeflostrand som Klagshamn. Jag hoppas att mina synpunkter kommer att beaktas vid den slutliga utformningen av ny detaljplan för området Strandhem och ser positiv på det fortsatta arbetet med utformande av ny detaljplan för området Strandhem som möjliggör att området omvandlas till ett trivsamt småhusområde för åretruntboende.

- *Stadsbyggnadskontoret har att bedöma hur området skall gestalta sig i framtiden genom att dels ta hänsyn till Strandhems nuvarande bebyggelsekaraktär och dels skapa möjligheter för ny bebyggelse som anpassas till det befintliga. Enligt stadsbyggnadskontorets bedömning har skälig hänsyn tagits till befintlig bebyggelse och samtidigt gett rimligt utrymme för det nya. Vidare bedömer kontoret att de föreslagna bestämmelserna begränsar men inte att det skulle förhindra variation av den nya bebyggelsen. Skulle Strandhems särart regleras skulle en mycket högre detaljeringsgrad vara nödvändig.*

Ägaren till fastigheten Bunkeflostrand 28:281 har i skrivelse 2005-02-02 lämnat följande synpunkter.

Enligt förslaget får byggnadsarean vara 25 % av fastighetsaren, dock högst 120 m². Detta är en begränsning som inte bör finnas med i förslaget

Många fastigheter har idag fler än 2 byggnader på sin tomt.

Huvudbyggnaden skall placeras minst 3 meter från fastighetsgränsen. Nuvarande bestämmelse är minst 4,5 meter och denna bestämmelse bör bibehållas.

Den nuvarande vallen är inte förberedd för gång- och cykeltrafik och efter höjningen bör den inte förberedas för denna slags trafik.

- *Normalfallet vid upprättande av detaljplaner är att en begränsning av högsta tillåtna byggnadsarea används. Planförslaget har kompletterats med att största byggnadsarean har höjts till 125 m². Förutom de två byggnaderna som planförslaget medger är det tillåtet att uppföra en sk Friggebod" på 10 m². Många av de befintliga huvudbyggnaderna är idag placerade ca tre meter från fastighetsgräns. Planförslaget har justerats så endast gångtrafik ska vara möjligt på vallens krön. Cykeltrafiken leds in på Isblommevägen och vidare på vägen fram till kommunens pumpstation.*

Ägaren till fastigheten Bunkeflostrand 28:290 har i skrivelser (e-post) 2005-01-27 och 2005-02-14 meddelat följande.

Carportar:

Dessa bör starkt ifrågasättas om de ska förekomma på Strandhem. Det ökar förtätningen, begränsar öppenheten inom området och den fria utsikten från tomterna. En öppen parkering rekommenderas för att följa traditionen. Om carport får finnas får den inte placeras bredvid grannens carport. Carport skall ligga i vardera ändan av tomten. granne skall tillfrågas för att godkänna att carport läggs i tomtgräns närmre än 3 meter.

Skyldighet att anlägga två parkeringsplatser på den egna tomten ska anges i planbestämmelse.

Det bör skrivas in som en planbestämmelse att parkering inte får anläggas på prickade områden inom Strandhem. Det gäller vid Lupingången där det redan nu finns olika provisoriska allmänna parkeringar. Det finns grupper som förespråkar ytterligare parkering på dessa områden. Detta bör inte tillåtas och klart anges i en planbestämmelse. Områdets prickade områden får användas för "områdets allmänna trivsel" och ska inte innebära att det blir parkeringsplatser. Fastighetsägare är skyldig att ha en besöksparkering på sin egen fastighet.

Bebyggelse

De föreslagna ytorna bör behållas fast (max 100m² för huvudbyggnad, 3,5 meter till taksprång och 20 graders taklutning). Att tillåta flexibilitet – t ex färre uthus och istället större huvudbyggnad, eller tillåta takkupor och större taklutning – innebär bara framtida problem med överträdelser, fria tolkningar och många överklagande. Ökad byråkrati för stadsbyggnadsnämnden. Området har vuxit fram med fasta byggregler och bör även kunna förnyas med andra fasta byggregler.

Häckar och buskar

Strandhem har under drygt 40 år fått en väluppvuxen vegetation av häckar, buskar och träd. Dessa har etablerats och gett området en stark grön profil. Det bör nu inte ske en tvångsmässig framdriven ”kalhuggning” av dessa till 70 cm i t ex hörntomter. Stark känsla ska finnas för vad som funnits och fungerat väl i åtskilliga år.

- *Den föreliggande omdaning av området från sommarstugor till ett mer traditionellt villaområde får naturligtvis konsekvenser i bebyggelsestrukturen. Den befintliga öppenheten reduceras. Det blir en tätare och mer kompakt bebyggelse. Carportarna, istället för garage, skall då inte förhindras då de kan stå för en viss öppenhet. Uthusbyggnader (garage/carportar), bygglov krävs, skall enligt planförslaget placeras minst 0,8 meter från grannfastighet. Bygglov kan dock lämnas för uthusbyggnad (garage/carport) i fastighetsgräns om berörda grannar medger detta.*

Generellt gäller Malmö kommuns parkeringsnorm att det skall minst anordnas två platser på den egna fastigheten och behöver därför inte anges som en planbestämmelse. Detta granskas endast i samband med beviljande av bygglov. Övriga parkeringsplatser för besökare inom området är en fråga för Strandhems samfällighetsförening att lösa på ett trivsamt sätt. Planförslaget ger möjlighet till större parkeringsplatser vid Isblommevägen.

Områdets nya byggregler är en anpassning till det befintliga samtidigt som det ger möjlighet till förnyelse. (planförslaget har ändrats till max 110 m² för huvudbyggnad och till högst 27 graders taklutning)

Begränsningen vid hörnfastigheterna är en trafiksäkerhetsfråga för att skapa fria sikter vid korsningarna. Ansvaret för att detta efterlevs faller på Strandhems samfällighetsförening.

Ägaren till fastigheten Bunkeflostrand 28:299 har i skrivelse 2005-01-30 lämnat följande synpunkter.

Allmänna synpunkter

1. Beskrivning

Det är med stor glädje ägaren tar del av planförslaget. Processen som pågått intensivt sedan år 1995 har inte gagnat någon och många har farit väldigt illa. Synpunkterna ska uppfattas som att göra ett bra förslag bättre. Dessutom är det viktigt att man inte hamnar i en situation som man gjort med otydlighet i Pl 1212 som Dp 4068. Då kommer cirkusen aldrig att ta slut.

På sidan 1 i samrådshandlingarna står att ”skyddsvallen i den södra delen är i kommunens ägo”. Enligt förrättningshandlingen 1995-12-31 vid fastighetsbildningen inköptes de delar av skyddsvallen som inte redan ägdes av Fritidsområdet Strandhems samfällighetsförening och ingår som en ga-anläggning i sin helhet.

Vidare på sidan 1 bör för fullständighetens skull också nämnas Dp 4068 även om det finns många tveksamheter gällande denna sk detaljplan men den har ju bevisligen existerat.

På sidan 2 innehåller Fritidsområdet Strandhems samfällighetsförening 339 fastigheter inklusive ga-fastigheten och den gamla stamfastigheten är i nuläget ej en medlemsfastighet. Detta bör kontrolleras eftersom ägaren inte är helt uppdaterad. Siffran 349 är troligtvis fel. I texten bör också konsekvent användas fritidshus och ej kolonistugor och sommarstugor eftersom dessa inte rätt karakteriserar området.

2. Genomförandebeskrivning

På sidan 1 angående Strandhemsvägen bör en kostnadsberäkning göras. Strandhemsvägen som en gemensamhetsanläggning inkluderad i den redan befintliga samfällighetsföreningen är kanske mest konsekvent. För de sex norr om liggande fastigheterna måste då ett "hängavtal" konstrueras. Alternativt lokalgata med vändplats plus enskild väg.

Ledningsrätten för elkabeln bör inte heller vara något problem så länge mätvärdena för den elektromagnetiska strålningen understiger acceptabla gränsvärden och detta gäller hela sträckningen dvs även för kabeldragningen i havet. Föreningens brygga används flitigt och barnen älskar denna badplats man rör sig ut på sandrevlarna långt ut i sundet.

Vidare på sidan 1 gällande gång- och cykelväg för strandängsstråket bör detta inte heller vara något problem i sig. Den springande punkten är utformningen. Strandängarna med häckande fåglar och vilande hägrar måste skyddas mot alltför mycket buller och det måste vara ett samspel mellan människor och natur.

På sidan 3 anges kostnader för utarbetande av planen. Dessa bör preciseras eftersom det inte bara är en avtalsfråga utan även en förhandlingsfråga där ömsesidig respekt bör gälla mellan myndighet och medborgare.

Vidare på sidan 3 anges att den nuvarande vallens höjd varierar mellan + 1,38 och +2,59 vilket låter märkligt. Vallen har årligen kontrollerats av Stadsbyggnadskontorets mätavdelning och den mätrapport som årligen erhållits och betalats för är att den inte understigit +1,80 på något ställe. Säkerhetsnivån har numera höjts till +2,50 vilket är positivt.

På sidan 4 bör påpekas att behövliga bullerskyddsåtgärder bör vidtagas i samråd med berörda fastighetsägare för att lösas detta på bästa för alla inblandade.

3. Dp 4875

e₁ - Byggnadsarean får vara högst 25%dock högst 130 m². Fastigheten får innehålla högst en huvudbyggnad och en uthusbyggnad/carport+förråd varav huvudbyggnaden högst får vara 110 m².

e₂=e₁

x Marken skall vara framkomlig för fotgängare och cyklister och utformas i samspel med naturen.

Taklutning 20 grader – några 30 grader. Konsekvent kanske 30 grader i samtliga ytterfastigheter och 20 grader inne i området?

- *Stadsbyggnadskontorets kommentarer finns ovan under skrivelsen för Bunkeflostrand 28:90*

Ägaren till fastigheten Bunkeflostrand 28:302 har i skrivelse 2004-12-28 lämnat följande synpunkter.

Fastighetsägarna har förstått att styrelsen här på Strandhem har önskemål om en totalbyggyta på 125 m² istället för den 120 m² som finns i förslaget. Det tycker man att det låter väldigt bra, men har önskemål om att begränsningen på 110 m² byggyta för huvudbyggnaden tas bort. Kan det inte vara upp till var och en vad man vill göra med den totala byggytan. Vissa kanske är nöjda med den storlek på hus som dom redan har men t ex önskar en gäststuga på sin tomt.

Ägarna menar däremot att man är i stort behov av att ha hela byggytan i huvudbyggnaden då man har två små barn som växer i rasande takt och behöver utrymme för att kunna utföra sina skolstudier i lugn och ro. Det är inte alltid lätt att bygga till en redan befintlig byggnad med några få m². Med tanke på att man har en fastighet på 776 m² så tycker man att detta inte är ett orimligt önskemål.

Man har också en fråga angående taklutningen. Ägaren har idag 23 grader vinkel och man undrar om man kan behålla denna vinkel på tillbyggnaden eller måste man 20 grader på denna enligt förslaget.

När man tittar på detaljplanekartan så upptäcker man att det inte är rätt hus inritat. Ägarna köpte fastigheten år 2000, huset stod färdigt 1998. Kanske är det detta hus som är inritat. Ställer detta till problem när man söker bygglov?

En annan fråga är om planbestämmelsen om en maxbredd på 8,0 meter på huvudbyggnaden, då man idag har ett T-format hus med måtten 10 x 10 meter. Innebär det att vi inte kan bygga till fast vi bara har 80 m² byggyta?

- *Planförslaget har ändrats så att det blir möjligt att totalt bebygga fastigheten med 125 m², varav huvudbyggnaden får vara högst 110 m². Högsta taklutning har ändrats till högst 27 grader. Det T-formade huset kan byggas till. Möjlighet till tillbyggnad skall naturligtvis finnas för att kunna utnyttja 110 m² byggnadsarea. Till utställningen av planförslaget kommer detaljplanekartan att ses över.*

Ägaren till fastigheten Bunkeflostrand 28:328 har i skrivelse 2005-01-11 lämnat följande synpunkter.

1. Största taklutning är tänkt att bli 20 grader. Ägaren tycker att det är minsta laget med tanke på att för vissa typer av takbeläggingsmaterial rekommenderas större takvinkel, samt att så gott som alla befintliga byggnader redan har större vinkel. Dessutom blir det problem för dom som tänker köpa en husbyggsats. Alla kataloger som ägaren studerat har brantare tak.

Ägaren föreslår att taklutningen får vara 30 grader

2. Största byggnadsarean föreslås bli 120 m². De flesta tomterna på Strandhem är 500 m². Så att 25 % av ytan skulle då kunna vara 125 m².

Ägaren föreslår att byggnadsarean utökas till 125 m².

3. Husets bredd får vara högst 8,0 meter. Där har ägaren ett problem eftersom huset redan är över 10 meter brett, men på ett välvilligt bedömande när bygglovsansökan senare i år lämnas in för en om- och tillbyggnad.

- *Planförslaget har ändrats så att högsta taklutning blir 27 grader och störst byggnadsarean/fastighet blir 125 m². Vid bygglovsansökan bedöms var tillbyggingsmöjligheten är lämplig.*

Ägaren till fastigheten Bunkeflostrand 28:335 har i skrivelse 2005-01-31 lämnat följande synpunkter.

Generellt

Stadsbyggnadskontorets förslag till utformningen av en ny plan välkomnas och nedanstående synpunkter skall ses som en hjälp i arbete. Planen bör även ses i skenet av de insatser och uppoffringar medlemmarna i samfälligheten gjort, bland annat genom pågående etablering av förstärkt högvattenskydd och dagvattensystem, vilket bör innebära att reglerna för utnyttjande av området för permanent boende i största möjliga mån utformas i linje med de allmänna planbestämmelserna.

Områdets utformning och kännetecken - förhållande mellan huvudbyggnad och sidobyggnad Strandhems karaktär kännetecknas primärt av öppen grönska, samt paradoxalt nog, av olikheten och differentieringen mellan de byggnader som uppförts under olika perioder av de drygt femtio år området funnits. Det enda man kan säga om den samlade byggnationen är att den från begynnelsen varit förhållandevis låga, något som dock frångåtts under senare år när kommunens generella planbestämmelser tillämpats.

Något som inte redovisas i förslagets beskrivning av området är det som tydligast och mest uppenbart skiljer Strandhem från andra områden: avsaknaden av garagebyggnader. Jämför med "standardutförandet" för fastigheter där ett långsmalt garage i vinkel med huvudbyggnaden skär av en stor del av förbindelsen och kommunikationen mellan intilliggande tomter. Att vara på Strandhem kan kännas som att vara i en stor park eftersom man som grannar ofta valt att orientera byggnaderna så att utsikten inte begränsats.

På Strandhem kan man, trots de förhållandevis smala gatorna, fortfarande se långa avsnitt med breda korridorer av enbart grönska. Detta bibehålls i viss mån genom kravet är att en byggnad måste ligga minst tre meter innanför tomtgräns, men detta gäller dock inte garage enligt det nya förslaget. Det är en

stor skillnad på en överbyggd parkeringsplats/carport och ett garage. Detta kan innebära att tomternas grönskande entréer byts ut mot en rad garageportar. Ett garage får enligt planen vara maximalt 2,6 m högt och 3,6 m brett. Anta att bredden 3,2 m används; detta ger en längd på garaget på 6,25 m om en byggyta om 20 m² utnyttjas. Placerat i tomtgränsens norrsida ger detta en markant påverkan på intilliggande fastighetens sydsida. Detta kan vara svårt att inse om man är ovan att läsa tekniska handlingar och många fastighetsägare är äldre som kan ha svårt att läsa den småstiltta texten på bifogad ritning. Således bör sådana konsekvenser redovisas i klartext för sakägarna.

Det skulle således vara olyckligt om den nya planens villkor att begränsa huvudbyggnaden till 100 m² blir styrande (tvingande) om man vill utnyttja tillåten byggnadsyta och därför uppför en sidobyggnad eller ett garage på 20m² som egentligen passar både fastighetsägarens och områdets behov sämre. Vid antagandet att de 20m² utnyttjas för en sidobyggnad avsett som gäststuga eller som del av permanentbostaden är risken överhängande att en rad kompromisser måste göras, både avseende estetisk utformning och byggnadsteknisk kvalitet. Således utgör inte heller detta ett varsamt sätt att bygga vidare på områdets speciella förutsättningar.

Avseende huvudbyggnadens byggnadsyta så bör även hänsyn tas till att:

- byggnader skall uppföras endast i ett plan (vilket ligger i linje med nuvarande utformning och på vilket inga synpunkter lämnas)
- modernt och miljömässigt god byggnadsteknik ger kraftiga inskränkningar på boendearian, där t.ex. en väl isolerad yttervägg bör uppföras med en tjocklek om minst 300 mm, vilket motsvarar 12 m² för en byggnad om 100 m².
- de boendes behov och myndigheters krav på erforderliga ytor för att bostaden skall kunna utnyttjas av funktionshindrade och äldre med rörelsehinder generellt leder till ett behov av större boendeyta.

Således anser jag, både med hänsyn till byggteknisk standard och bästa utnyttjandet av fastigheternas förutsättningar, att man i planen ger möjligheten att uppföra en huvudbyggnad med en byggyta på minst 120 m² vilket för en majoritet av fastigheterna innebär en byggnadsarea nära 25 % av fastighetsarean. Detta skapar det utrymme för permanentboende med olika behov och ger ett alternativ till förslaget med en huvud- och sidobyggnad på 100 m² respektive 20 m² som kanske tillfredställer vissa men som jag anser passa området sämre.

Jag yrkar vidare att garage generellt ej får uppföras i tomtgräns. (Lägsta krav bör vara att garage inte får uppföras närmare 3 m från tomtgräns utan berörd grannes medgivande. Gäller ej öppen carport)

Utformning av huvudbyggnad - takvinkel, bredd och takutformning

Takvinkeln är i planen angiven till 20 grader. Användandet av denna lutning saknar förankring i befintlig bebyggelse. Det bör beaktas att taklutningen under

tiden för områdets bygglovsbefrielse då en stor del av nyare byggnader uppförts varit 28 grader. Sett till att den vanligaste framtida utbyggnaden på Strandhem troligen kommer att vara en förlängning av det befintliga huset/taket, så förstås att det praktiskt och estetiskt skulle vara mycket olyckligt att tvingas byta taklutning.

En så låg taklutning begränsar även utbudet av prefabricerade hus och tillgången på typritningar vilket innebär en kostnadsökning för fastighetsägaren. Det skapar även problem att tolka reglerna, t.ex. hur hanteras en smal tillbyggnad i vinkel där man vill behålla takhöjden? En större taklutning på tillbyggnaden påverkar ju inte omgivningen om byggnadens höjd är låg från början. Eventuella problem med högre takhöjder kan relateras till de bygglov som medgetts under senare år utifrån den generella planen.

Till begränsningen av taklutning skall vidare läggas:

- begränsningen av byggnads största bredd om åtta meter,
- största takhöjd 3,5 m i vägglinje, samt
- att tak skall utföras som sadeltak.

Detta sammantaget ger att största nockhöjd skulle utgöra 4,95 m ($3,5 \text{ m} + 8/2 \cdot \tan 20$). (Detta under förutsättning att sadeltak placeras över byggnadens kortaste sida, bredd = 8 m. Men det finns inga hinder att placera sadeltaket över husets "långsida" vilken bara begränsas av storleken på tomten! Är syftet att begränsa största nockhöjd finns således fortfarande utföranden där detta syfte motverkas)

I motsvarande fall med taklutning 28 grader blir största nockhöjd 5,6 m. Det kan med hänvisning till områdets speciella förutsättningar eventuellt finnas grund för att även fortsättningsvis begränsa takhöjderna, trots att bygglov för högre byggnader medgivits av kommunen. Detta bör i så fall anges och tydligt uttalas som grund för planförslaget. Det är olyckligt att genom en rad begränsande faktorer omintetgöra fastighetsägarnas möjlighet att på bästa sätt disponera fastighetens förutsättningar. En största nockhöjd omkring den ovan nämnda på 5,6 meter torde inte på något sätt påverka områdets karaktär menligt, samtidigt skapas en entydig regel utan tolkningsproblem. Fastighetsägarna bör ges möjlighet att ta ställning till ett tydligt och enkelt planförslag med en väl uttalad målsättning.

(Ur teknisk synvinkel bör nämnas att utnyttjandet av solvärme förväntas öka kraftigt, något som är positivt för miljön. För att solfångare skall ges tillräcklig verkningsgrad installeras dessa med en lutning från 30 grader, något som underlättas om takets lutning är densamma.)

Således anser ägaren att ett mått på högsta takhöjd om 3,5 m tillsammans med en högsta nockhöjd om cirka 5,5-6,0 m, samtidigt som förslagets begränsning av byggnads bredd och val av tak tas bort, bättre uppfyller ett krav om en låg

enplansbebyggelse, samtidigt som fastighetsägarnas möjlighet till ett flexibelt utnyttjande av fastigheten ökar.

Utformning av taksprång

Begränsningen är omotiverad om man inte vill antyda att taksprång kommer att utgöra skärmtak, vilket bör kunna hanteras under dessa regler. Viktigare är att man ur energisynpunkt begränsar möjligheten att arbeta med active design för högisolerade byggnader där tillskottsvärme under vinterhalvåret via större söderfönster utnyttjas. För att denna lösning skall fungera krävs rätt längd på taksprånget för att inte tillföra stora mängder överskottsvärme som skapar ett dåligt inomhusklimat under sommaren.

Fastighetsägaren anser således att begränsningsregeln avseende taksprång bör strykas ur förslaget.

Bedömning av om- och tillbyggnader

Då det redan står byggnader på merparten av fastigheterna kommer, om planen med alla föreslagna inskränkningar antas, byggnadsnämnden att få ta hänsyn till en oändlig rad av olika specialfall och frågor av dessa regler:

Vilken är byggnadens bredd när det är fjärde gången en tillbyggnad sker?

Hur utformas ett nytt tak om takvinkeln absolut inte fungerar med den gamla delen? Vad händer när den tillgängliga byggbara ytan på tomten inte passar med kravet på högsta bredd om åtta meter? Skall planen därmed styra byggnadernas orientering inom fastigheten?

För många fastighetsägare finns även andra värdegrunder än de rent byggnadstekniska. Det kan vara så att man omöjligt vill skiljas från ett vårdträd eller att man vill undvika att bygga närmare sin granne och vän - dessa behov kan inte beskrivas i en plan - men de hinder som gör detta möjligt kan begränsas genom en öppen och tydlig detaljplan och som kan ligga till grund för ett Strandhem som fortsätter att blomstra även i framtiden.

- *Konsekvensen av att omdana ett sommarstugeområde till ett villaliknande område är troligtvis så att många kvaliteter går förlorade. Avsikten är anpassa, om möjligt bevara vissa kvaliteter, planförslagets bestämmelser till det befintliga Strandhem samtidigt som det ska finnas möjlighet till att utveckla området på ett värdigt sätt. Dock är det svårt att förbise de förväntningar som finns bland fastighetsägarna när det gäller områdets utveckling och förnyelse och som belysts i samrådskedet och sedan påverkat utformningen av det slutliga planförslaget. Härvid kan konstateras att få behålla den öppenhet med grönska som idag finns mellan huvudbyggnaderna högst troligt kommer att reduceras. Att helt utesluta en placering av garage/carport längs gräns mot grannfastighet känns inte realistiskt. Planförslaget har ändrats så att uthusbyggnaden skall placeras minst 0,8 meter från fastighetsgräns. Dock kan bygglov lämnas för uthusbyggnad i fastighetsgräns om berörda grannar medger detta. Uthusbyggnadens storlek har begränsats till 25 m². Huvudbyggnaden föreslås fortfarande bli placerad 3, 0 meter från fastighetsgräns, men har getts möjlighet till att bli som störst 110 m². Huvudbyggnadens taklutning har höjts till att högst få vara 27 grader.*

Planförslaget justeras så att förhållandet sadeltak och byggnads högsta bredd läggs så att lägsta nockhöjd uppnås.

Avsikten med att begränsa taksprånget är hålla nere storleken på takytan och byggnadens volym.

I första hand gäller de nu föreslagna bestämmelserna för den tillkommande helt ny bebyggelse. Dock därmed inte sagt att de inte skall gälla i samband med att bygglov söks för om- och tillbyggnader, men att man måste behandla dessa från fall till fall på lämpligaste sätt med möjlighet till mindre avvikelser. Varje ärende är ju unikt och kräver därför att man hanterar det på ett smidigt sätt, utan att detaljplanen urskilningslöst måste följas, så att även de värdegrunder som varje fastighetsägare har med sig i bygglovansökan kan uppfyllas på bästa sätt.

Ägarna till fastigheten Bunkeflostrand 28:349 har i skrivelse 2005-01-20 meddelat följande synpunkter.

1. Huvudbyggnadens storlek. Önskemål om att inte krångla till saker i onödan utan att använda 25% s gränsen utan att begränsa en maxyta, då maxytan kan tolkas på många olika sätt. Genom att använda 25% regeln gäller lika för alla. Dock ska kravet på kolonistugebebyggelse och att husen ska passas in i området vidhållas.

2. Höjden. Önskemål om att tillåta boende på loft och liknande, då det redan finns många fastigheter som använder sig av ovanvåning och om höjden eller taklutningen inte justeras att passa fler fastigheter kommer oförståelsen bland de boende att bestå. Eftersom de bostäder som idag är för stora och höga kommer att få bibehållas.

3. Taket. Slopa kravet på sadeltak. Det finns många fler varianter som både är snyggare och bättre lämpade. Ägarna undrar om man vill ha en stereotyp bebyggelse på Strandhem?

- *Huvudbyggnadens största storlek har ändrats till 110 m². Taklutningen har anpassats mer till den befintliga bebyggelsen och höjts till att högst få vara 27 grader. Planbestämmelsen om att sadeltak skall finnas vid nybyggnad är kvar, eftersom större delen av områdets huvudbyggnader har detta tak. Likaså behålls planbestämmelsen om att vind (loft) inte får inredas till bostad.*

I övrigt har inga anmärkningsskrivelser från kända sakägare och övriga inkommit mot förslaget.


Christer Larsson


Lars-Erik Englund



2005-02-22

402-49575-04

80-B-0621

Vår referens

Samhällsbyggnadsavdelningen

Claus Pedersen

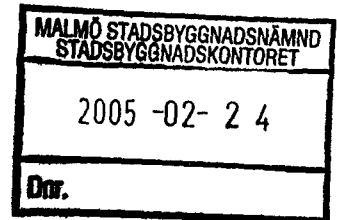
040-25 23 14

claus.pedersen@m.lst.se

Malmö stad

Stadsbyggnadskontoret

205 80 Malmö



Samråd om detaljplan för Strandhem i Bunkeflostrand i Malmö – Dp 4875

Länsstyrelsen anser att planförslaget saknar redovisning av dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet, vilket inte gör det möjligt att bedöma om Länsstyrelsen kan komma att ingripa enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen. Det framgår inte av planhandlingarna hur ansvars- och kostnadsfördelning vad gäller genomförandet av nödvändiga skyddsåtgärder ska regleras.

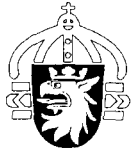
Hälsa och säkerhet

Strandhem är genom sitt mycket låglänta läge beroende av en vall för att utestänga havet. Vallen medför att bortpumpning av dagvatten måste ske. För att erhålla ett långsiktigt skydd mot översvämningar från Öresund har bedömts att vallen måste höjas till en höjd av + 2,50. Det är också viktigt att öka tillförlitligheten till och kapaciteten hos pumpstationen för att undvika översvämning i området. Erforderlig dispens och tillstånd har lämnats av Länsstyrelsen.

Ovanstående åtgärder är en direkt förutsättning för att en planläggning för bostadsändamål ska kunna anses vara förenlig med den lokaliseringsprövning som ska ske enligt 2 kap plan- och bygglagen. Genomförandet av nödvändiga åtgärder samt ansvars- och kostnadsfördelning måste klargöras i genomförandebeskrivningen. Detaljplanen bör inte antas innan överenskommelse har träffats mellan berörda parter om planens genomförande.

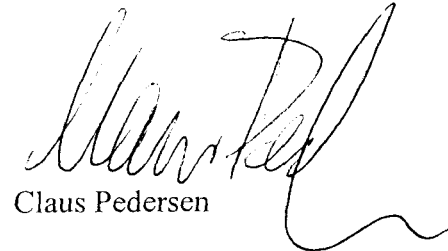
Riksintressen

Det bör framgå av planbeskrivningen att planområdet ligger inom riksintresset för kustzonen enligt 4 kap 1 och 4 §§ miljöbalken.



I handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt Kerstin Åkerwall, beslutande, Mats Åkesson, vattensektionen samt Claus Pedersen, föredragande.


Kerstin Åkerwall


Claus Pedersen

Kopia till:
Kerstin Åkerwall
Mats Åkesson

e-post
e-post