

## OMRÅDESBESTÄMMELSER

### BETECKNINGAR

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

### Grunddrag för markens bebyggande

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

### Utnyttjande

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

### Placering, utformning och utförande av byggnader

Huvudbyggnad skall placeras minst 2 m från gräns mot väg

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 m

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

Fasad skall utgöras av trä

### Utformning av plank, häck eller staket

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

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

### Byggnadsteknik

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

### Markplanering

Området får inte vallas in

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

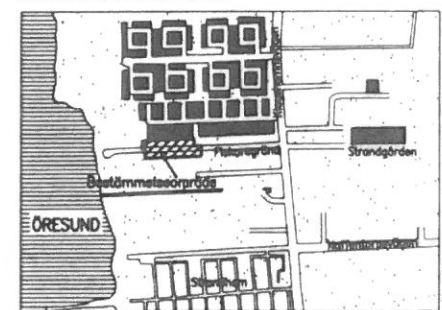
### Marklov

Marklov erfordras för schaktning och fyllning

### Gemensamhetsanläggning

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

### ORIENTERINGSKARTA



## Områdesbestämmelser för västra delen av FISKAREGRÄND i Bunkeflostrand i Malmö

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

Christer Larsson Stadsarkitekt  
 Jerry Westerström Arkitekt SAR/MSA  
 Allan Almqvist Stadsingenjör

Antagen av stadsbyggnadsnämnden 2003-10-09 Nr 479

Byggar...  
 Goran Falck

Ob 3047

Vunnit laga kraft... 2005-12-15

## OMRÅDESBESKRIVNING

### Bakgrund

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

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

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

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

### Syfte

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

### Bestämelseavgränsning

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

### Tidigare ställningstaganden

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

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

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

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

### Förutsättningar och förändringar

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

Området ligger c:a 1-1,5 meter över stadens nolplan. Därför finns det risk för översvämning vid högvatten. Mätningar av vattenståndet har utförts i Klagshamn under åren 1930-1992. Följande värden har uppmätts:

Högsta högvatten	+1,56 m i stadens nolplan
Medelhögvatten	+1,07 m
Medelvattenyta	+0,18 m

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

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

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

I bestämelseområdet tillåts häck, plank eller stängsel i tomtgräns. Plank eller stängsel får inte vara högre än 1,2 m. Marken får fyllas upp till +1,3 m över stadens nolplan.

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

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

### Tekniska frågor

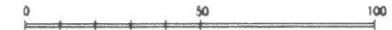
Inom tomt som ligger längst i öster ordnas reservat för tekniska anläggningar såsom soprum, toaletter samt vatten och avlopp. Elförsörjning kan däremot ordnas till varje tomt.

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

### Gemensamhetsanläggning

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

Skala 1:2000



### GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Illustrationslinje
- Högtrycksledning i mark
- Teleledning i mark
- Riktningpunkt
- Byggnad
- Skarnak
- Buskage
- Häck
- Trådunge
- Staket eller plank
- Mur
- Karsten
- Träd
- Vattentyta
- Höjningskurva
- BUNKEFLOSTRAND
- LINDSVÄRMAREN
- FISKAREGRÄND
- SERVICERÅDE
- LEDNINGAR/STÄLLNINGAR
- 1:44 9/2
- Registrerbeteckningar

ARKIVEXEMPLAR