



Fördjupad översiktsplan för

GESSIE KYRKBY

Vellinge kommun, Skåne län

ANTAGEN I KOMMUNFULLMÄKTIGE
2004-11-24, § 63

Fördjupad översiktsplan för Gessie kyrkby, Vellinge kommun, Skåne län
Upprättad: Miljö- och Stadsbyggnadsförvaltningen i Vellinge kommun
Kartor (GIS): Johan Birgersson
Foton: Pia Transe-Pedersen

Omslagsbild: *Tvillinggården* (Gessie 10:55/10:56) sedd från Björkhagevägen

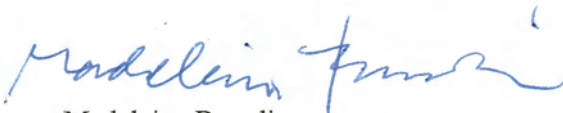
Förord

Fördjupad översiktsplan för Gessie kyrkby – antagandehandling – är en omarbetning av utställningsförslaget från i somras i enlighet med nya inkomna synpunkter. Till antagandehandlingen fogas ett utställningsutlåtande över avlämnade synpunkter med kommentarer samt länsstyrelsens granskningsyttrande i dess helhet. Kommunfullmäktige förväntas kunna anta översiktsplanen senare i år.

Översiktsplanen består av en textdel och en kartdel. Inledningsvis görs en sammanfattning av översiktsplanen. I kapitel 1 redogörs för bakgrund och syfte och i kapitel 2 beskrivs planeringsförutsättningarna. Kapitel 3 innehåller planförslaget och i kapitel 4 beskrivs dess konsekvenser. Sist i antagandehandlingen finns plankartan mm.

Totalt redovisas 15 tomter för kompletteringsbebyggelse i antagandehandlingen.

Vellinge den 25 oktober 2004, rev 2004-11-12



Madeleine Brandin
Stadsbyggnadsdirektör



Pia Transe-Pedersen
Planarkitekt



Lövträd utmed Annedalsvägen



Gessie 43:1/22:2, gamla kyrkogården



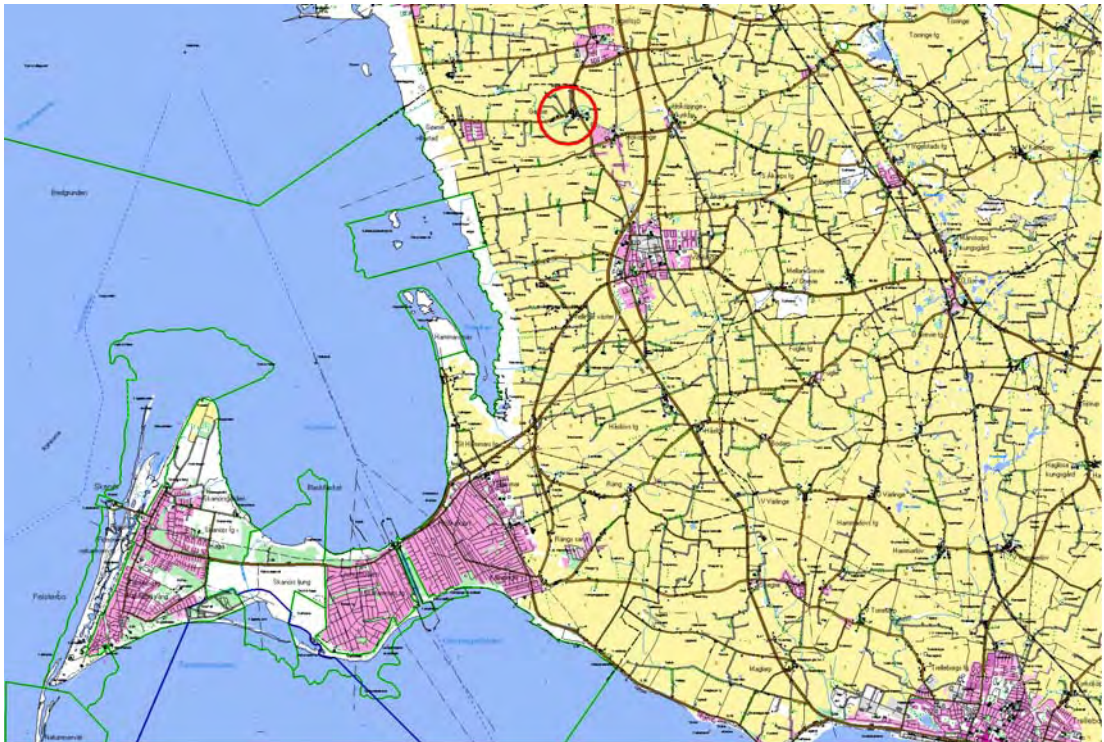
Gessie 22:1, Annedal



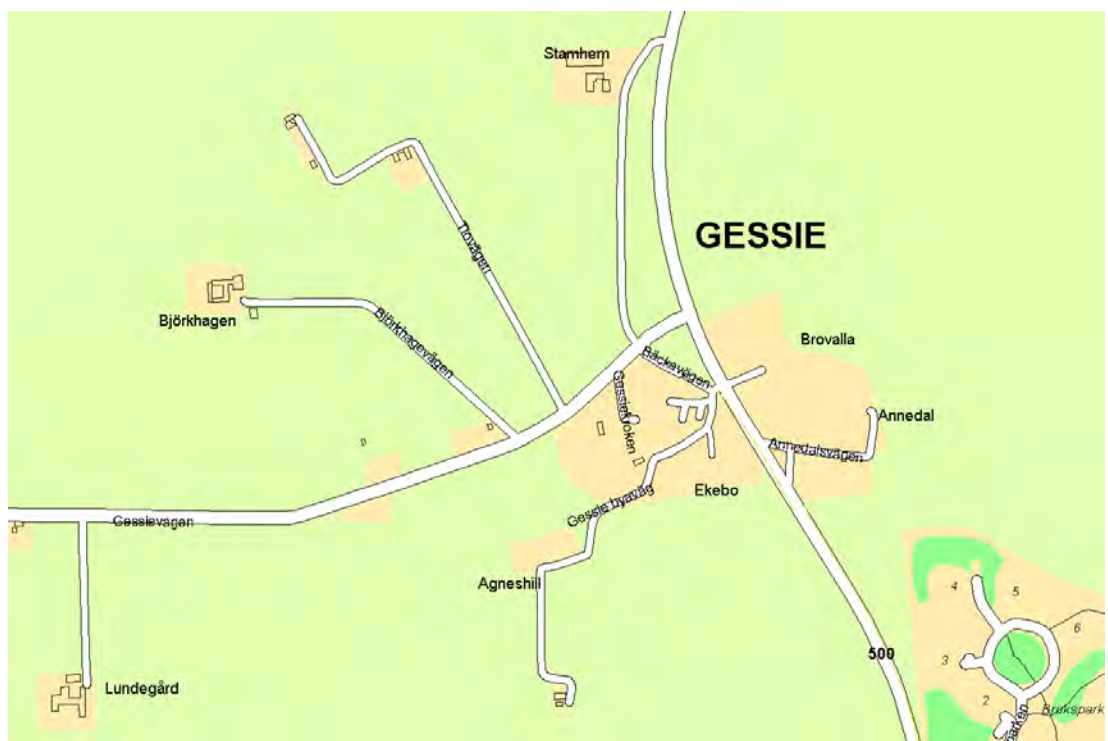
Oxelallé utmed Björkhagevägen

Innehåll

0	Sammanfattning	7
1	Inledning	8
1.1	Bakgrund och syfte	8
1.2	Läge och avgränsning	8
2	Planeringsförutsättningar	9
2.1	Historisk bakgrund, fornlämningar	9
2.2	Natur- och kulturmiljö	11
2.3	Bebyggelsemiljö	12
2.4	Geologi och grundförhållanden	13
2.5	Verksamheter	13
2.6	Offentlig och kommersiell service	13
2.7	Fritid och friluftsliv	14
2.8	Kommunikation och trafik	14
2.9	Teknisk infrastruktur	15
2.10	Markägförhållanden	15
2.11	Gällande planer och restriktioner	15
3	Planförslag	17
3.1	Mål och utbyggnadsprinciper	17
3.2	Vägnät, trafik	17
3.3	Gång- och cykelstråk	19
3.4	Kollektivtrafik	19
3.5	Grönområden och landskap	20
3.6	Bostäder	20
3.7	Verksamheter	21
3.8	Offentlig- och kommersiell service	21
3.9	Teknisk service	21
3.10	Riktlinjer för fortsatt bebyggelseutveckling	21
4	Konsekvenser	23
4.1	Hållbar utveckling	23
4.2	Riksintressen, allmänna intressen	23
4.3	Landskapsbild	23
4.4	Natur- och kulturmiljö	24
4.5	Verksamheter	24
4.6	Mark och vatten	24
4.7	Trafik och buller	24
Kartor		
	Plankarta	
	Va-karta, befintliga ledningar	



Karta 1: Orienteringskarta – Gessie kyrkby i Vellinge kommun



Karta 2: Gatunamnskarta – Gessie kyrkby

0. Sammanfattning



Den fördjupade översiktsplanen för Gessie kyrkby är en fördjupning av den kommuntäckande översiktsplanen – *Översiktsplan 2000 för Vellinge kommun* – antagen av kommunfullmäktige 2002. Den fördjupade översiktsplanen anger i stora drag hur kommunen tänker sig bebyggelseutvecklingen och användningen av mark och vatten i Gessie kyrkby. Planen är inte juridiskt bindande för efterkommande beslut (detaljplan och områdesbestämmelser), men visar kommunens syn på hur den bebyggda miljön skall utvecklas och bevaras på ett ur allmän synpunkt lämpligt sätt.

Avsikten med planen är bl.a. att tillåta en varsam och småskalig utbyggnad med 15 nya enbostadshus på tomter om ca 800 – 1200 kvm styck. Utbyggnaden skall ske stegvis i ett längre tidsperspektiv och nybebyggelsen skall anpassas till miljön. Reglering ska ske genom juridiskt bindande *detaljplan* och *områdesbestämmelser* som bl.a. reglerar användning, husbredd, byggnadshöjd, material och färger, för att säkerställa att de nya husen uppförs enligt skånsk byggnadstradition. Syftet är också att bevara den kulturhistoriskt värdefulla miljö som byn utgör och att skydda befintliga byggnader från mindre bra om- och tillbyggnader. Pågående markanvändning som jordbruks- och betesmark avses fortsätta liksom befintliga verksamheter på f.d. lantgårdar mm. utan tillkommande inskränkningar.

Gessie kyrkby kan delas in i tre bebyggelseområden – *östra delen*, *centrala delen* och *västra delen*. Andra delar är området kring den fritt belägna kyrkan, stråket utmed Gessiebäcken, Vellingevägen (väg 500) som genomkorsar byn samt Gessievägen (väg 529) mellan kyrkbyn och Gessie villastad.

I planen föreslås åtgärder för att höja trafiksäkerheten och för att minska trafikbullret. Två nya lokalgator anläggs för att betjäna kompletteringsbebyggelsen i väster. Gessievägen kompletteras med ett cykelstråk till Gessie villastad som ansluter till befintligt cykelstråk mellan Vellinge och Malmö. De allmänna vägarna omgestaltas i samarbete med vägverket för att höja trafiksäkerheten och för att markera övergången mellan land och ort på ett tydligt och välkomnande sätt. Ett gångstråk föreslås mellan Gessie kyrkby och Hököpinge brukspark, liksom en gångstig utmed Gessiebäcken. Befintlig grönstruktur kan kompletteras genom att åkermark görs allemansrättsligt tillgänglig utmed Gessiebäcken och i ägo gränser så att man kan röra sig i det uppodlade kulturlandskapet. Nyplantering föreslås utmed ägo gränser och befintliga vägar. En del av åtgärderna kan säkras i kommande planläggning medan andra måste ske på frivillig väg i samarbete med bl.a. markägare och vägföreningar.

1. Inledning

1.1 Bakgrund och syfte

I Vellinge kommuns översiktsplan 2000 betonas planeringens roll för att skapa förutsättningar för *det goda boendet* med livskvalitet och mångfald, närhet till natur och rekreation, service och utbildning, samt tillgång till cykelstråk och kollektivtrafik. En god samhällsservice i form av skola, vård och omsorg, är utgångspunkter för ett bra boende.

Med det som bakgrund samt med tanke på den stora efterfrågan på mark för bostäder planerar kommunen för nybebyggelse i samtliga kommundelar och i anslutning till orter med väl utbyggd infrastruktur och service. Gessie kyrkby kan erbjuda en rad kvaliteter som bostadsort. Byn ligger mitt i det bördiga sydsvenska jordbrukslandskapet. Bussförbindelse finns, liksom cykelväg, till Malmö och Vellinge, som erbjuder ett stort serviceutbud. I Gessie kyrkby finns välbevarad äldre bebyggelse i vacker kulturmiljö. Tillgänglig mark för friluftsliv finns längs de natursköna strandängarna cirka 3 km väster om byn.

Syftet med den fördjupade översiktsplanen är att säkra befintliga kvaliteter såsom strukturella värden och lokal byggtradition med bevarandebestämmelser samtidigt som en småskalig utbyggnad av byn möjliggörs. Nya enbostadshus föreslås på 17 tomter, främst i den västra delen. Den nya bebyggelsen skapar tillsammans med ny vegetation en tydlig gräns mot landskapet. Riktlinjer för utformningen av bostäder, vägar, gång- och cykelvägar, grönstråk, etc. finns med i översiktsplanen. Detaljreglering ska ske genom detaljplan för den västra delen samt för fyra hus norr om den centrala delen. Områdesbestämmelser upprättas för den östra och centrala delen.

1.2 Läge och avgränsning

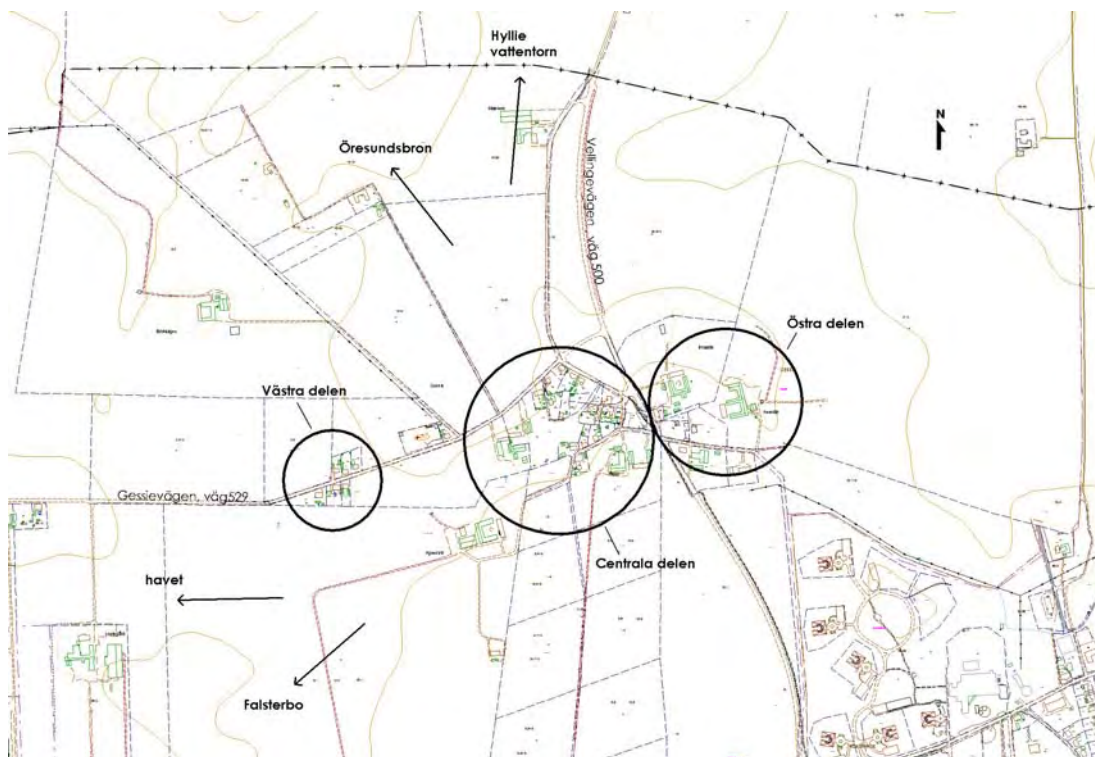
Gessie kyrkby är ett litet samhälle, tre kilometer från Öresund, i nordvästra delen av Vellinge kommun. Gessie kyrkby omfattar cirka 32 hektar och inom byn finns 45 bebyggda fastigheter. Strax norr om byn ligger kommungränsen mot Malmö och omedelbart sydöst om byn ligger f.d. sockerbruket och Hököpinge brukssamhälle. Öppna jordbruksmarker skiljer kyrkbyn från Gessie villastad i väster och Tygelsjö i norr.

Gessie kyrkby kan delas in i tre bebyggelseområden:

- **Östra delen**, öster om väg 500, där den ur kulturhistorisk synvinkel värdefulla bebyggelsen, med stora kringbyggda gårdar, den gamla kyrkogården och prästgården, ligger glest samlad i en volym av resliga lövträd.
- **Centrala delen**, väster om väg 500, där bebyggelsen innefattar ett flertal tätt samlade mindre enbostadshus av skiftande karaktär samt jordbruksfastigheter och lokaler för verksamhet. Bebyggelsen ligger i sänkan runt Gessiebäcken, inbäddad i vegetation.
- **Västra delen**, väster om Björkhagevägen och den högt och fritt belägna kyrkan, består av en liten klunga bostadshus utmed båda sidor om väg 529. Husen söder om vägen ligger i en slänt ned mot Gessiebäcken och omges av ett fåtal mindre träd och buskar. Den västra delen uppfattas som ganska isolerad från övriga delar av byn och bebyggelsegruppen syns inte från väg 500.

Planområdet omfattar hela Gessie kyrkby. Dess avgränsning går utmed Gessiebäcken i öster samt norr om och parallellt med väg 529 i norr. I väster bildar ett område utmed Gessie bäcken gräns och i söder går gränsen söder om gårdarna Agneshill och Ekebo. Utanför

planområdet ligger den lilla bebyggelseklungan utmed Tiovägen, gårdarna Björkhagen och Stamhem m.fl. samt f.d. mjölnarbostaden söder om Agneshill. Se karta 3.



Karta 3: Byns tre bebyggelseområden (västra delen, centrala delen, östra delen)

2. Planeringsförutsättningar

2.1 Historisk bakgrund, fornlämningar

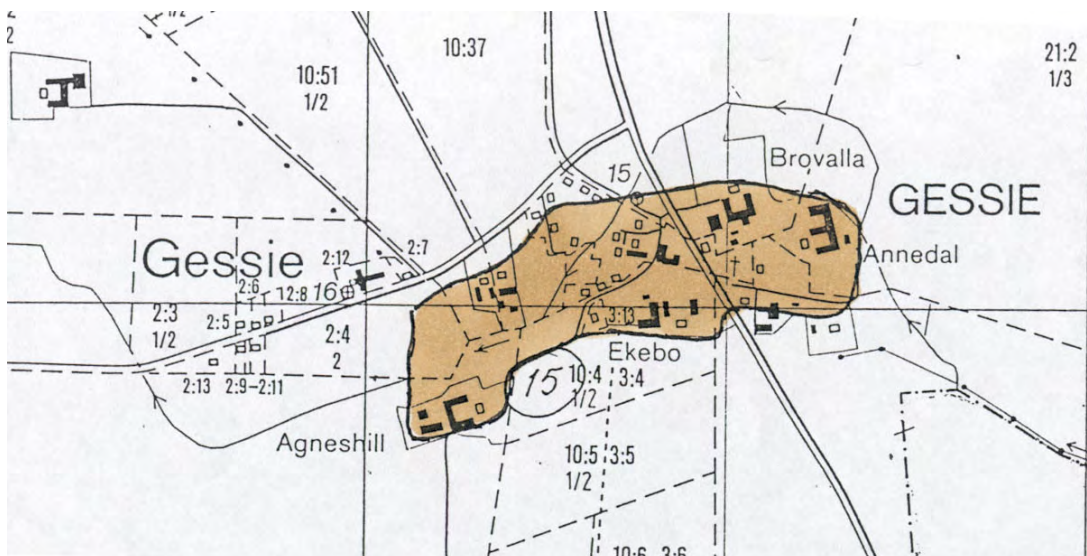
Namnet Gessie eller Geses högar finns belagt redan i mitten av 1100-talet. Vid denna tid uppfördes den ursprungliga romanska stenkyrkan, då belägen mitt i byn. Bykärnan splittrades när enskiftet genomfördes 1808. Den ursprungliga kyrkan revs i samband med att man på 1880-talet uppförde en större och modernare kyrka i nygotisk stil. Den nya kyrkan byggdes på en höjd väster om den ursprungliga kärnan, närmre bebyggelsen som kommit till efter enskiftet.

I anslutning till platsen där den gamla kyrkan stått, i den östra delen, återstår endast den muromgärdade kyrkogården samt materialhuset och en del av prästgården. På 1920-talet revs större delen av prästgården från 1830-talet och ersattes av en ny pampigare byggnad i tidstypisk stil. Före enskiftet 1808 fanns det längs bygatan gatuhus och en vanning. Vanningen fanns kvar ända in på 1930-talet och var belägen i den centrala delen, ungefär där plåtverkstaden ligger idag. Vanningen var tillsammans med bäcken, vilken i väster dämtes upp till en liten avlång sjö, allmänning. Landsvägen (väg 500) gjorde ursprungligen en kraftig krök när den passerade byn, men har rätats ut i två etapper, 1927 och 1959. Gessie kyrkby var berömd för det värdshus som fram till 1877 låg i byn. Huset som inrymde krogen finns kvar och ligger norr om den gamla landsvägsbron. I den stora byggnad som idag inrymmer en plåtverkstad låg ursprungligen ett bageri.



Karta 4: Karta över Gessie från 1807

Inom planområde ligger Gessie medeltida bytomt, fornlämning nr 15. Se karta 6. I planförslaget föreslås två avstyckningar och en sammanläggning för att bilda tre nya tomter för nybebyggelse inom fornlämningsområdet. Alla markingrepp kräver tillstånd från länsstyrelsen i enlighet med bestämmelser i 2 kapitlet, lagen om kulturminnen mm. I övrigt finns inga idag kända fornlämningar inom aktuellt planområde. Krav kan dock komma att ställas på att en arkeologisk utredning föregår planerad utbyggnad.



Karta 5: Fornlämning nummer 15 enligt Riksantikvarieämbetets fornminnesinventering 1985

Det kan finnas under mark dolda, ej kända, fasta fornlämningar. Påträffas sådana i samband med markarbeten skall arbetet, i enlighet med 2 kapitlet 10 § i lagen om kulturminnen mm., omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

2.2 Natur- och kulturmiljö

Gessie kyrkby ligger i det öppna jordbrukslandskapet. De flacka åkrarna sluttar långsamt ner mot Öresundskusten där de avslutas med strandängar. Landskapet domineras av åkrar där enstaka hus, gårdar och byar, tydliggörs av omgivande träd och växtlighet. Dessa volymer av vegetation utgör från varandra väl skilda ”öar” som tillsammans med pilevallar och alléer bryter av på den svagt böljande slätten. Klara dagar har man utsikt över åkrar och ängar ända till havet i väster från delar av kyrkbyn. Landskapet ligger helt öppet åt söder. I norr ligger stora öppna ytor av åkermark med flera inslag av bebyggelse, skärmar av växtlighet, etc., vilket samverkar till att bilda en enhetlig fond vid horisonten. Genom öppningar i fonden kan man skimra Öresundsbron och Hyllie vattentorn.

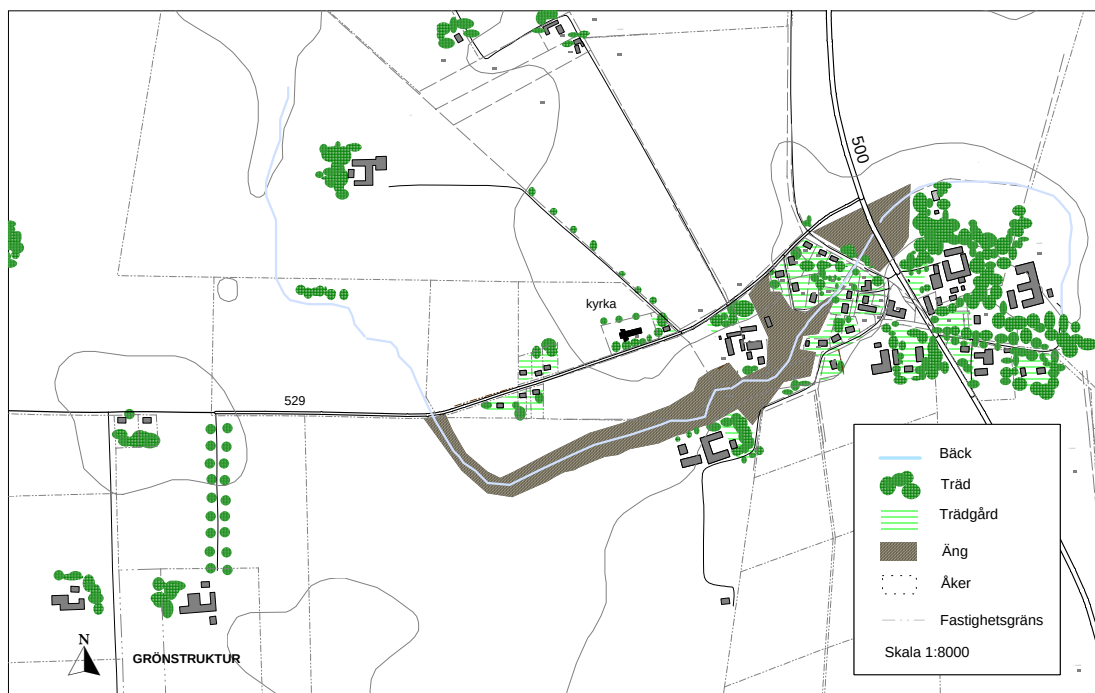
I detta landskap har vegetationen många viktiga funktioner, bl.a. genom att den skyddar och markerar bebyggelsen. Gårdar och hus får stöd i landskapet av träd och buskar. Pilevallar, alléer och trädgångar tydliggör vägar och ägogränser samt skapar tydliga rum åt bebyggelsen. Jordbrukslandskapet kommer ända in på husknutarna och tränger in i Gessie kyrkby via luckor i bebyggelse och vegetation. Dessa luckor uppkom vid enskiftet och enstaka luckor bör bevaras som minne av den tiden samt att de ger siktlinjer ut i landskapet.

Karaktäristiskt för den västra delen av Gessie kyrkby är bäcken och sänkan med ängs- och betesmarker vilka avviker från det omgivande öppna åkerlandskapet. Tillsammans med träd, dungar och bebyggelse skapas ett vackert och skyddat rum i landskapet. Gradvis öppnas det upp åt väster där sänkan och ängen långsamt övergår i det flacka åkerlandskapet.

Den äldre bydelen domineras av stora lövträd som bäddar in de stora gårdarna och bostadshusen i en stor grön volym. Grönstrukturen är av trädgårdskaraktär med häckomgärdade tomter bevuxna med ansade buskar, mindre träd och gräsmattor. Den täta grönskan bildar tydliga gränser för byn och skapar en tydlig entré i söder. I byns västra och norra del saknas detta stöd för bebyggelsen i landskapet.

Kartan 7 nedan visar den värdefulla grönstrukturen, som skall skyddas och som man kan bygga vidare på i kommande detaljplaner och områdesbestämmelser.

Gessiebäcken gör en lång krök norr om den östra delen av Gessie kyrkby för att sedan rinna under väg 500 och slingra sig fram mellan villaträdgårdarna i den centrala delen. I väster övergår trädgårdarna i odlings- och betesmark där bäcken fortsätter för att sedan ”försvinna” i det öppna åkerlandskapet. Den rinner i ett djupt dike och det är svårt att läsa dess sträckning ute på åkern i västra delen av byn. Inom byn finns flera broar som går över bäcken. Förutom broarna på väg 500 och 529 finns en ny gång- och cykelbro längs den gamla landsvägen (Bäckavägen), en kompakt betongkonstruktion på ängen tillhörande Agneshill samt några andra privata broar inom byn. Bäcken fyller viktiga funktioner bland annat som ett samlande naturelement runt vilken byn är förlagd och som del av ett rekreativt stråk för de boende.



Karta 6: Befintlig grönstruktur

2.3 Bebyggelsemiljö

Bebyggelsen i Gessie kyrkby är samlad längs den sänka som vattendraget skapat i landskapet. Den östra delen av bykärnan (*östra delen*) med den gamla kyrkogården och prästgården utgör en väl sammanhållen och bevarad bydel med bibehållen historisk struktur. Byggnaderna består av två kringbyggda gårdar från 1800-talet, prästgård och löneboställe från början av 1900-talet samt delar av den ursprungliga prästgården och den gamla skolan/fattighuset. Bostadshusen är vitputsade med ekonomibyggnader i puts och tegel. Även ekonomibyggnader av trä och plåt förekommer. Taken är branta och tegeltäckta med korta taksprång. Den relativt glesa bebyggelsen med större boningshus och gårdar är omsluten av storslagna lövträd. Byggnaderna är av traditionell skånsk karaktär med ett högt bevarandevärde.¹

Den västra delen av byns kärna (*centrala delen*) har en tätare och mer varierad ”villalikhande” karaktär med enbostadshus på små tomter. De tätt placerade husen har i huvudsak tegelfasader med förrådsbyggnader i trä. Även här har många av byggnaderna ett gammalt ursprung. Mycket av den ursprungliga karaktären när det gäller bebyggelsens struktur och byggnadstekniska detaljer, material och utförande har dock fått ge vika för ett modernare uttryck. Husen ligger orienterade mellan väg och trädgårdar på tomter om ca 400 - 900 kvm. Strax söder och väster om bykärnan ligger tre gårdar vars större byggnadsvolymer bryter av med vitputsade fasader och ekonomibyggnader i röd träpanel. Dessa gårdar, tillsammans med gatuhusen utmed gamla landsvägens medeltida sträckning, är av gammalt ursprung och har liksom den östra delen högt bevarandevärde.

Den nygotiska kyrkan från 1877 ligger fritt belägen utmed väg 529 kringgårdad av en låg mur. Den öppet placerade kyrkan utgör, tillsammans med träden runtom, ett

¹ Se bild 1 och 4 på sidan 4.

vackert inslag på slätten, synlig på många kilometers håll. Ett hus ligger omedelbart öster om kyrkan intill Björkhagevägen.

En liten klunga om sex enbostadshus på långsmala tomter – *Sandbyhusen* – ligger väster om kyrkan på ömse sidor om Gessievägen (*västra delen*).



Väg 529 (Gessievägen) och den västra delen av kyrkbyn

2.4 Geologi och grundförhållanden

Enligt SGU: s jordartskarta² består marken i Gessie kyrkby huvudsakligen av morän och moränlera. Moränleran är svår genomtränglig för dagvatten. Avvattning sker främst genom Gessiebäcken. Det är angeläget att dagvattenssystemet studeras vidare i samband med den fortsatta planläggningen så att infiltration eller anslutning till naturliga flöden kan åstadkommas.

Gessie kyrkby räknas som lågriskområde ur radonsynpunkt.

2.5 Verksamheter

I och runt Gessie kyrkby finns flera jordbruksfastigheter som bedriver spannmålsodling samt bär- och grönsaksodling i större skala. Djurhållning med kött- eller mjölkproduktion förekommer däremot inte. Hästhållning förekommer inte heller inom, eller i anslutning till, byn. På fastigheterna Gessie 33:2 (Lundegård) och 33:5 (Scandigraf AB) en halv kilometer sydväst om Gessie kyrkbys västra del förekommer ingen hästhållning längre.

Säsongshandel med växter och örter förekommer på Gessie Örta & Rosengård (Gessie 10:55) och självplock av bär och grönsaker på Björkhagen (Gessie 9:2). Sistnämnda verksamhet kompletteras av en kiosk- och caféverksamhet som är öppen under självplockningssäsongen. På Ekebo (Gessie 3:4, 10:4) odlas grönsaker och i den gamla bageribyggnaden (Gessie 39:1) inryms idag en plåtverkstad. Plåtverkstaden bedriver sin verksamhet inomhus.

2.6 Offentlig och kommersiell service

Gessie kyrkby saknar offentlig och kommersiell service. Ett större serviceutbud finns inom närbelägna Vellinge tätort. Cykelavståndet är cirka 2,5 km. I Hököpinge finns servicebutik

² Sveriges geologiska undersökning, SGU, är en central förvaltningsmyndighet för frågor om landets geologiska beskaffenhet och mineralhantering.

och förskola i den gamla sockerbruksbyggnaden. I samband med att sockerbruksområdet byggs ut³ förväntas servicen öka i Hököpinge.

All skolundervisning sker i Vellinge tätort, som även har gymnasieskola (Sundsgymnasiet i västra Vellinge).

2.7 Fritid och friluftsliv

Allmänt tillgänglig mark för friluftslivet saknas inom planområdet. Området utmed Gessiebäcken fungerar som grönområde och är delvis tillgängligt för närrekreation. Området används för promenader och i samband med fritidsfiske.

De natursköna strandängarna tre kilometer väster om byn är ett värdefullt komplement för promenader och naturupplevelser. Det är i förlängningen önskvärt att skapa ett grönstråk längs bäcken som tar en ända ner till strandängarna och sundet. Strandängarna omfattas av ett flertal riksintressen. Kontakter måste tas med berörda markägare eftersom marken utmed bäcken inte är allemansrättsligt tillgänglig. Hänsyn måste också tas till djurlivet i och kring bäcken. Avvägningar måste göras och diskussioner måste ske mellan representanter för jordbruket, friluftslivet och naturvården.

2.8 Kommunikation och trafik

Biltrafik

Väg 500 (Vellingevägen) löper i nord-sydlig riktning genom landskapet. Den utgör en barriär som delar Gessie kyrkbys bykära, men är en viktig kommunikationslänk för byn och kommunen. Inte minst utgör den en förutsättning för att kunna försörja byn med kollektivtrafik. Väg 529 (Gessievägen) som går i öst-västlig riktning är en genomfartsled för de boende i Gessie villastad med mycket trafik. Väg 500 är ca 7,5 m bred, asfalterad, och med vägren och cykelbana i dess sträckning genom byn. Väg 529 är ca 6 m bred, asfalterad, samt utan vägren.

Övriga vägar inom planområdet (Annedalsvägen, Gessie byaväg, Gessiekroken, Bäckavägen) med undantag av Bäckavägen är mindre grusvägar som sköts av vägföreningar. Björkhagevägen och Tiovägen, norr om väg 529, ligger delvis inom planområdet. Båda är grusade.

Inom Gessie kyrkby gäller en hastighetsbegränsning av 50 km/h. Utanför byn är det tillåtet att köra 70 km/h. Trafikmätningar har gjorts i juli 2002. Cirka 3400 fordon/årsmedeldygn nyttjar väg 500 och cirka 960 fordon/årsmedeldygn nyttjar väg 529. Medelhastigheten uppmättes till 63 km/h på väg 500 samt 53 km/h på väg 529. Maxhastigheten vid samma mättillfälle var 102 km/h. Mätpunkterna var utanför Brovalla på väg 500 samt mellan Tiovägen och Bäckavägen på väg 529.

Gång- och cykeltrafik

Längs väg 500 finns en cykelväg mellan Vellinge och Malmö via Gessie kyrkby och Tygelsjö. I Gessie kyrkby går den snett genom bykärnan, delvis parallellt med väg 500. Cykelvägen utgör en olycksrisk i korsningen med väg 529. Önskemål finns om en cykelled västerut mot Gessie villastad. Den skulle också kunna fungera som rörelsestråk inom Gessie kyrkby som saknar gång- och cykelstråk.

³ Byggnationen har påbörjats för ett 60-tal lägenheter och en ny detaljplan skall påbörjas (hösten 2004) som tillåter ytterligare cirka 250 bostäder/lägenheter inom sockerbruksområdet.

Kollektivtrafik

Gessie kyrkby är väl försörjd med kollektivtrafik. Genom lokaltrafikens busslinjer utmed väg 500 når man Malmö och Vellinge. En ny busshållplats med busskur har anlagts utanför Brovalla gård. Önskemål om en busskur vid motstående busshållplats, dvs. den som betjänar trafik till Vellinge, finns bland de boende.

En hållplats för skolskjuts finns vid korsningen gamla Malmövägen och väg 529.

2.9 Teknisk infrastruktur

Gessie kyrkby är ansluten till det kommunal va-nätet (vatten och avlopp). Detta är ett tryckavloppssystem med klenrördimensionering, vilket innebär att va-nätet endast tål en begränsad utbyggnad med enbart småförbrukare. Befintligt avloppsnät uppskattas klara en ökad belastning med omkring 50 %.

Dagvattnet tas om hand lokalt i diken och via bäcken.

Naturgasledningar finns i närheten och nybebyggelsen föreslås anslutas till detta nät.

2.10 Markägoförhållanden

Marken är i enskild ägo med undantag av Gessie 2:12 (Gessie kyrka), Gessie 22:2/43:1 (kyrkogården) och Gessie 22:7 (församlingshemmet) som ägs av kyrkan. Erla AB äger Gessie 39:1 med den mekaniska verkstaden. Kommunen äger ingen mark i Gessie kyrkby.

Föreslagen utbyggnad berör huvudsakligen mark tillhörande jordbruksfastigheterna:

- Gessie 10:56 (8 tomter för nybyggnad samt en för parkeringsanläggning)
- Gessie 2:3 (4 tomter för nybyggnad)

2.11 Gällande planer och restriktioner

Översiktliga planer

Översiktsplan 2000 för Vellinge kommun antogs av kommunfullmäktige i januari 2002. Den fördjupade översiktsplanen bygger på den kommuntäckande översiktsplanen⁴, som bl.a. pekar på att den småskaliga bykaraktären med ett boende i kultur- och jordbrukslandskapets närhet skall bevaras och genom att utveckla den västra delen skapas en mer ”hel” by. Kyrkan får därmed en central placering i byn. Generellt i kyrkbyarna gäller att bebyggelsens utformning skall anpassas till lokal byggnadstradition och landskapsbild.

Detaljplan

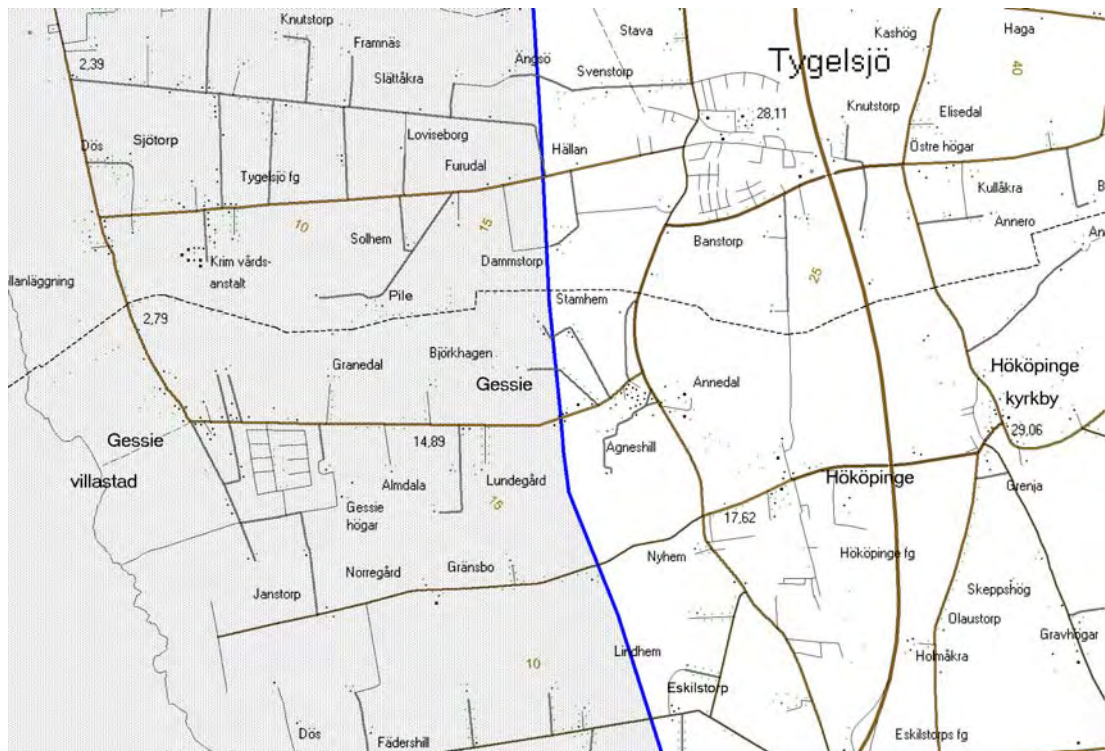
Gessie kyrkby (planområdet) saknar detaljplan. I stället utgör byn s.k. *samlad bebyggelse* och lovgivning skall ske enligt allmän bygglovprövning enligt plan- och bygglagen.

Riksintressen och allmänna intressen

- Planförslaget berör område av riksintresse för kustzonen enligt 4 kapitlet 4 § miljöbalken. Syftet med riksintresset är att bevara de återstående oexploaterade kuststräckorna som har stort värde för friluftsliv och turism, rekreation och naturupplevelser.
- Jordbruk är en näring av nationellt intresse. Åkermarken tillhör den värdefullaste i Sverige.
- Planområdet är beläget i ett fornlämningsrikt område.

⁴ Se Översiktsplan 2000 för Vellinge kommun IV.11:4.7 (kapitel 4, sid 25)

- Gessie bäcken är kommunens största vattendrag och avvattnar bland annat Västra Ingelstad, Arrie och Hököpinge innan den rinner genom Gessie kyrkby och mynnar ut i Öresund.⁵



Karta 7: Riksintresse för kustzonen

⁵ Fiskarter i bäcken är främst öring, ål och gädda Elfiskeregistret, Fiskeriverket, www.fiskeriverket.se



3. Planförslag

3.1 Mål och utbyggnadsprinciper

Planens övergripande mål är:

- att ta tillvara och utveckla byns kvaliteter och särdrag
- att värna grönstrukturen och det öppna kulturlandskapet
- att tillåta viss kompletteringsbebyggelse
- att öka tillgängligheten i och kring kyrkbyn
- att utgöra ett brett underlag inför kommande planläggning

Planförslaget redovisas i texten nedan samt på en kartor sist i dokumentet. Den fördjupade översiktsplanen avser i första hand att styra fördelningen av tillgänglig mark mellan de två huvudintressena – avstyckningar för bostäder å ena sidan och jordbrukets behov å den andra. Inom Gessie kyrkby finns historiskt mycket värdefulla miljöer till vilka hänsyn skall tas i planeringen. Den fria utblicken över landskapet är en kvalitet som skall värnas. Samtidigt med en utbyggnad föreslås mark avsättas som grönområde/naturmark för att långsiktigt garantera en hög boendekvalitet och för att säkerställa biologisk mångfald. Cykelvägen mellan Gessie kyrkby och Gessie villastad är angelägen för att öka tillgängligheten.

3.2 Vägnät, trafik

Nya tillfartsvägar

Föreslagen nybebyggelse utmed allmän väg 529 i den västra delen angörs via nya tillfartsvägar (lokalgator). Väster om kyrkan bildar vägarna en fyrvägs korsning med väg 529. Öster om kyrkan, mellan Björkhagevägen och Tiovägen, föreslås två tomter för kompletteringsbebyggelse. Dessa får tillfart från Björkhagevägen respektive Tiovägen.

De nya tillfartsvägarna löses liknande befintliga vägar inom byn, dvs. småskaliga och grusade. Tillfartsvägarna avslutas med vändplats för att minska antalet utfarter. Tillåten hastighet på de nya vägarna begränsas till 30 km/timme.

Allmänna vägar

En omgestaltning av väg 529 föreslås i samarbete med Vägverket för att få ner hastigheten hos genomfartstrafiken och skapa trivsel och trygghet hos de boende. I samband med att nya tomter tillåts utmed vägen skall ett sidoområde utmed vägen planeras för bl.a. tillfällig

uppställning av fordon, som ledningsområde, för belysningsstolpar. Gång- och cykeltrafiken utmed väg 529 minimeras genom att den separeras från biltrafiken. Ny gång- och cykelväg förläggs parallellt med vägen. Rumsbildande trädplantering föreslås utmed väg 529 för att binda samman den västra delen med den centrala.

”Entréns” utformning i väster har stor betydelse för hur byn upplevs och en trädallé kan planteras vid infarten till kyrkbyn för att förtydliga för trafikanter från Gessie Villastad med omnejd att här börjar kyrkbyn.

Vid byns norra infart, dvs. på väg 500, föreslås också åtgärder för att förstärka bygränsen och dämpa hastigheten. Arbetet med att ta fram fartdämpande åtgärder längs väg 500 bör ske i samarbete med Malmö kommun eftersom vägen går genom de båda kommunerna och utformningen av åtgärderna bör vara enhetlig. Vägverket är vägghållare för de allmänna vägarna och har ansvaret för utformning och genomförande.

Bro M 16

Bron – *Bro M 16* – över Gessiebäcken på väg 529 har begränsad tillåten last. Vägverket avser att bygga om den. Byggandet av en ny cykelbro söder om befintlig bro för att möjliggöra cykeltrafik mellan kyrkbyn och Gessie Villastad skall ske i samarbete med Vägverket.



Bro M 16 över väg 529 (Gessievägen)

Parkering

En ny besöksparkering föreslås omedelbart väster om Gessie kyrka med tillfart från föreslagen ny lokalgata. Idag parkerar man utmed Gessievägen vilket inte är en trafiksäker lösning.

För nybebyggelsen gäller att parkeringsbehovet (två platser per tomt) skall lösas på egen tomtmark. Därutöver bör besöksparkering anordnas i anslutning till vändplatserna till de nya lokalgatorna.

3.3 Gång- och cykelstråk

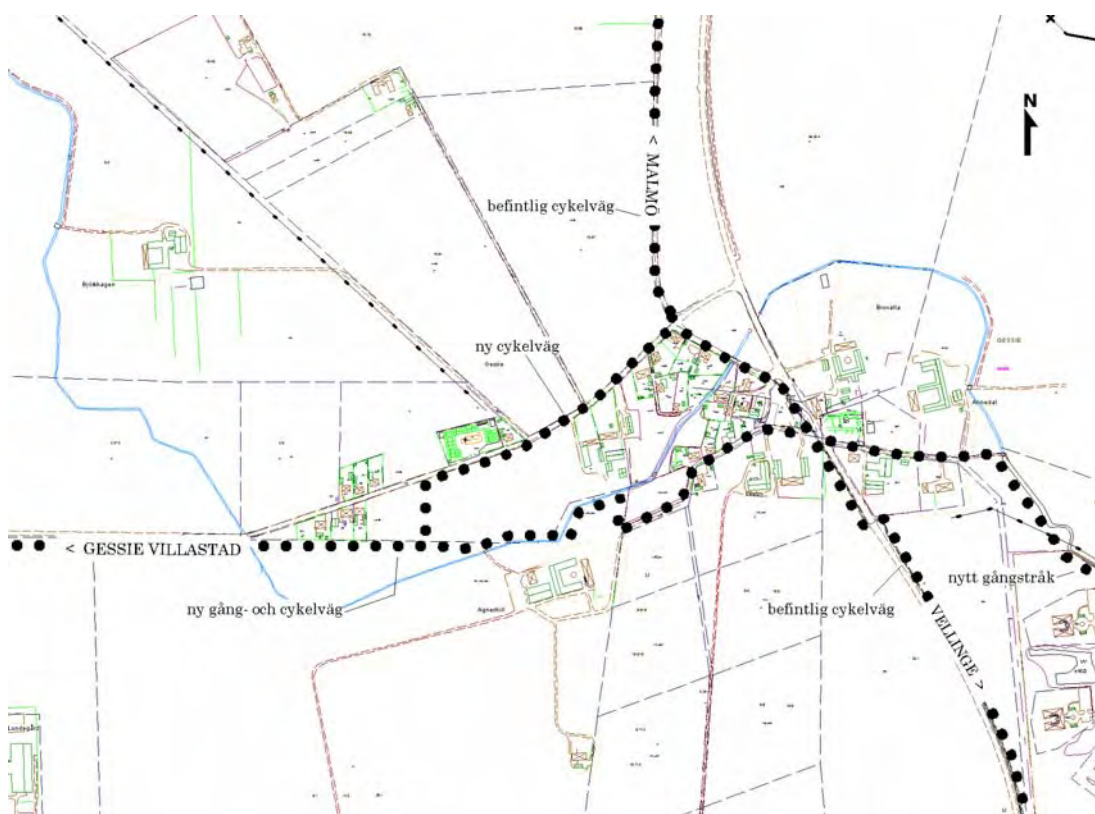
Gångstråk

Från bebyggelsen i den västra delen till byns kärnbebyggelse kan en gångväg eller gångstig utmed Gessiebäckens strandbrink bli ett värdefullt tillskott i kyrkbyn. Via föreslagen cykelväg skulle man kunna komma ned till Gessiebäckens grönstråk från väg 529.

En gångstig mellan Gessie kyrkby och närliggande Hököpinge brukspark skapar större möjligheter för rörelser mellan byarna med ökad boendekvalitet till följd. Se karta 8 nedan.

Cykelstråk

Den föreslagna cykelvägen samt cykelbron över Gessiebäcken genomförs i samarbete med Vägverket. För att kunna genomföra föreslagna gång- och cykelstråk måste nyttjanderättsavtal med markägare och arrendatorer upprättas. Vägverket ansvarar för cykelvägen vilket innebär att en skyddszon sås in med vall. Avtal mellan kommun och markägare styr vem som ansvarar för skötseln av skyddszonen och eventuell ersättning av förlust av odlingsmark.



Karta 8: Nya gång- och cykelstråk (principskiss)

Buller

Riktvärdena för vägtrafikbuller ska klaras vid nyplanering och skyddsåtgärder skall redovisas i kommande planläggning. Bullerdämpande åtgärder kan krävas för fasaderna på viss nybebyggelse för att klara riktvärdena för buller inomhus. Det kan även fastslås att minst hälften av boningsrummen ska ha tyst sida samt att uteplats placeras på den tysta sidan.

3.4 Kollektivtrafik

Området har god trafiktillgänglighet i den östra och centrala delen och avtagande västerut. Busslinje 150 till Vellinge och Malmö har hållplats på väg 500 vid Brovalla gård. Föreslagna gång- och cykelstråk ökar tillgängligheten till busshållplatsen. För att öka trafiksäkerheten

bör väghållaren anlägga en refug på väg 500 vid hållplatsen.

3.5 Grönområden och landskap

En av planens bärande idéer är att området runt Gessiebäcken blir ett centralt grönområde av ängskaraktär med en gångstig utefter bäckens ena sida. Genom dess tillgänglighet blir det en naturlig plats för närrekreation som kan fungera som byns ”vardagsrum”. I ett vidare perspektiv bör man säkra ett grönstråk längs Gessiebäcken hela vägen ner till strandängarna och Öresund. Marken mellan Gessie kyrka och bäcken är uppodlad i dag. Den föreslås delvis utnyttjad som ängs- och hagmark och kan därmed bli allemansrättsligt tillgänglig. Den del som föreslås ligger mellan bostadshusen i den västra delen och Gessiebäcken. Området föreslås få bestämmelsen ”Natur” i kommande detaljplan.

En annan bärande idé är att jordbrukslandskapet skall tränga in mellan bostadsgrupper och förmedla kontakt med det omgivande landskapet. De gamla gårdarna med sina uppvuxna trädgårdar är en omistlig del av det omgivande kulturlandskapet och föreslagen ny bebyggelse placeras så att den inte kommer i konflikt med gårdarna.

3.6 Bostäder

Nedan beskrivs planerad bebyggelse i respektive delområde (*östra, centrala och västra delen*) samt något om utbyggnadsmöjligheterna omedelbart utanför planområdet.

Östra delen

Öster om väg 500 föreslås ingen nybebyggelse, förutom på en fastighet som är avstyckningsbar och lämplig för nybyggnad av ett enbostadshus på Gessie 22:5 intill prästgården. *Områdesbestämmelser*⁶ med bevarandekrav utarbetas. Befintlig bebyggelse skyddas med tanke på den gamla bystrukturen och de enskilda byggnadernas arkitektoniska särdrag.

Centrala delen

Området skall inte detaljplanläggas, men beläggas med *områdesbestämmelser*. Två tomter med infart från Gessiekroken – en tomt på del av Gessie 10:55 samt en tomt efter sammanläggning av tomterna Gessie 10:40 och 25:25 – föreslås komplettera den centrala delen.

Västra delen

Området väster och öster om kyrkan utmed väg 529 skall detaljplanläggas. Här föreslås den största utbyggnaden med 12 tomter för bostadsändamål samt en tomt för parkeringsändamål. Ett område utmed bäcken föreslås utnyttjat som ängs- och hagmark så att det blir allemansrättsligt tillgängligt för rekreation. Området bör fastläggas som ”Natur” i kommande detaljplan.⁷ Området nedanför kyrkan är idag uppodlat, men skulle vinna på att återgå till hagmark. Det skulle vara av stort värde för de boende m.fl. om gångstigen kunde löpa ner till strandängarna och Öresund, men det ligger utanför planarbetet och måste behandlas i annat forum. Efter genomförd utbyggnad av radbebyggelsen i västra delen ges byn en tydlig avgränsning i väster.

⁶ Områdesbestämmelser kan användas i områden som saknar detaljplan. De reglerar grunddragen för markanvändningen och frågor som t.ex. bebyggelsens utformning. Områdesbestämmelser är bindande och därför avgörande i lovprövningen.

⁷ Detaljplaner reglerar mer i detalj bebyggelsens utformning i ett visst område. De är bindande och därför avgörande i lovprövningen. Detaljplaner reglerar också utbyggnaden av gator, parker, mm.

Området kring kyrkan

Ingen nybyggnad föreslås i området söder respektive norr om kyrkan. Mark har föreslagits till en besöksparkering väster om kyrkan med tillfart från ny lokalgata. Bibehållandet av luckor i bebyggelsen med utblickar mot gårdar och odlingslandskap säkerställs genom att bebyggelse inte tillåts söder om kyrkan och nordöst om Tvillinggården (Gessie 10:55/10:56).

Alléträd kan fungera som sammanhållande länk mellan centrala och västra delen. Att det skall finnas en allé kan införas som planbestämmelse i samband med att man gör kommande detaljplan. Plantering kan ske i samband med nybyggnationen utmed med väg 529.

Möjlig utbyggnad utanför planområdet

Utanför planområdet är kommunen restriktiv till nybebyggelse. I anslutning till husklungan vid Tiovägen norr om planområdet skulle man dock kunna tillåta enstaka hus, liksom vid mjölnarbostaden vid Agneshill söder om byn. Dessa eventuella nybebyggelser ligger dock utanför planområdet för den fördjupade översiktsplanen.

3.7 Verksamheter

Nya verksamheter bedöms inte bli aktuella inom planområdet. Befintliga verksamheter saknar behov av expansionsutrymme utanför egen tomtmark. Lämpligt skyddsavstånd mellan nybebyggelse och plåtverkstad där arbetet bedrivs inomhus är 50 m. Rekommenderat skyddsavstånd mellan nybebyggelse och växthusodling är 50 m eftersom växthuset har oljeeldning.⁸

När det gäller bostadsbebyggelse bör kontor och hantverk tillåtas som komplement till enbostadshusen.

3.8 Offentlig och kommersiell service

P.g.a. områdets glesa struktur och närheten till Hököpinge och Vellinge tätort saknas offentlig och kommersiell service i byn.

3.9 Teknisk service

Planerad nybebyggelse kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp samt till distributionsnätet för elkraft. Uppvärmning kan eventuellt ske med lokal fjärrvärme från gas. Dagvattnet kan ledas till Gessiebäcken. Tillstånd från dikningsföretaget skall finnas innan anslutning av dagvatten kan ske.

De geotekniska förhållandena inom det område som skall detaljplanläggas bör undersökas och en dagvattenutredning bör utföras i samband med detaljplanearbetet.

3.10 Riktlinjer för fortsatt bebyggelseutveckling

Den fördjupade översiktsplanen skall åtföljas av en *detaljplan* samt *områdesbestämmelser* enligt nedan.

Detaljplan

Detaljplan upprättas för nybebyggelsen i den västra delen samt norr om den centrala delen. Bebyggelsen är väl exponerad i det öppna odlingslandskapet och krav ska särskilt ställas i fråga om husbredd, byggnadshöjd, takutformning, fönster samt material- och färgval. Totalt rymmer området 14 fastigheter med byggrätt samt en fastighet för parkering efter genomförd detaljplan och fastighetsreglering. Markägare/exploatörer ska bekosta detaljplanen. Bygglov för nybebyggelsen ges inte förrän erforderlig infrastruktur är utbyggd.

⁸ Jfr Boverkets allmänna råd 1995:5, Bättre plats för arbete, som anger gällande skyddszoner till befintliga verksamheter.

Nya bostäder samt komplementbyggnader skall utformas i enlighet med skånsk byggnadstradition. För vidare information beträffande utformning hänvisas till informationsbladet *Skånsk byggtadition* samt övrigt informationsmaterial om byggnadsvård och anpassning beträffande fönster, takkupor, skorstenar och takfötter på skånska hus. Krav på att nya bostadshus och komplementbyggnader ska ha smala huskroppar med sadeltak (38 - 45°) kommer att ställas, liksom att väggytor på bostadshus ska vara putsade eller av rött tegel. Normal färgsättning är vitputsade fasader med tegelröda eller mörkgrå tak. Komplementbyggnader i trä kan färgas faluröda. Takkupor och frontespiser tillåts.

Vid allmänna vägar gäller enligt väglagen att inom 12 m från vägområde får inte nya byggnader uppföras, tillbyggnader vidtas eller andra åtgärder göras, som kan verka menligt på trafiksäkerheten. Genom planläggning kan medges att byggnader placeras närmare.

Områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser med bevarandeföreskrifter upprättas för kyrkbyns centrala och östra delar. Kostnaderna i samband med upprättandet av områdesbestämmelserna tas ut i efterhand via planavgift i samband med bygglovgivning. Inom området föreslås 3 nya tomter efter genomförd fastighetsbildning.

Tillkommande bebyggelse, dvs. såväl nybebyggelse som om- och tillbyggnader skall utformas varsamt enligt rådande skånsk byggnadstradition. Nybyggnad bedöms genom en särskild lämplighetsprövning i varje enskilt fall. Denna prövning kan ske direkt vid bygglovgranskningen eller i förhandsbesked. Som ledning för lämplighetsprövningen kommer områdesbestämmelserna att fungera. Berörda grannar skall höras innan bygglovgivningen.

Miljö- och Stadsbyggnadsförvaltningen har flera informationsblad om byggnadsvård och bebyggelseanpassning vad gäller bl.a. utformningen av fönster, takkupa, skorsten, takfot och hägnader.

4. Konsekvenser

Den fördjupade översiktsplanen med föreslagen nybebyggelse bedöms inte ge en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten eller andra resurser. Miljökonsekvensbeskrivning är därmed inte upprättad enligt plan- och bygglagens formella krav. Konsekvenserna av den i planen föreslagna utbyggnaden bedöms nedan, men alternativa exploateringsnivåer eller oförändrad markanvändning (nollalternativ) har inte bedömts vara intressanta.

4.1 Ekologisk hållbarhet

Vägnätet är väl utvecklat och allmän kommunikation (buss) finns inom gångavstånd. Resandeunderlaget ökar i och med utbyggnaden av Gessie kyrkby och sockerbruksområdet i Hököpinge mm. Cykel- och gångtrafiken uppmuntras genom föreslagna gång- och cykelvägar. Avsikten med dessa är bl.a. att de boende i första hand skall välja förflyttning mellan bydelar och närliggande orter med cykel eller till fots. Arbetet för ökad trafiksäkerhet värnas i planen. Ombyggnaden av gaturummen till väg 500 och 529 så att genomfartstrafiken dämpas skall göras på ett miljöprioriterat sätt. Nya lokalgator görs grusade och trädplanteringar föreslås för att ge trafikanterna ett bättre klimat med lä och skugga. Det centrala grönstråket längs bäcken – ängen – bidrar genom sin växtlighet till biologisk mångfald. Området nedanför kyrkan föreslås helt eller delvis återgå till ängs- och hagmark så att det blir allemansrättsligt tillgängligt.

Värmeförsörjningen i de nya bostäderna kan genom förlängning av befintliga gasledningar ske med gas som energikälla. Nya byggnader byggs energieffektiva.

En utbyggnad av befintlig bystruktur kan medverka till att öka den sociala gemenskapen och tryggheten i byn. I en mindre ort där alla ”känner varandra” är trygghetsfaktorn hög.

Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid, svaveldioxid, bly och partiklar (PM 10), bedöms inte överskridas. Mätningar har inte ansetts nödvändiga.

4.2 Riksintressen, allmänna intressen

Planförslagets begränsade utbyggnadsmöjligheter bedöms inte strida mot riksintresset för kustzonen. Kustzonen går genom den västra delen av planområdet där kompletteringsbebyggelse är tänkt. Tillkommande tomter har förlagts i anslutning till existerande bebyggelse och på mark som delvis redan tagits i anspråk för boenderelaterat nyttjande.

4.3 Landskapsbild

Landskapsbilden domineras av rena jordbruksarealer och den nygotiska kyrkan som bildar blickfång i samtliga väderstreck. De gamla gårdarna med sina uppvuxna trädholmar är viktiga blickfång i det flacka jordbrukslandskapet, liksom kvarvarande alléer och pilevallar. Alléer⁹ och pilevallar har ett kulturhistoriskt värde och är värdefulla för landskapsbilden. I planen föreslås underhåll och nyplantering av träd längs vägar och ägogränser.

⁹ I slutet på 1800-talet blev det populärt att plantera alléer längs uppfartsvägar till mindre gårdar. Pil dominerade på böndernas slättbygd. Idag är alléer bestående av minst 5 träd biotopskyddade enligt gällande miljölagstiftning.

Åtskillnaden mellan Gessie kyrkby och Hököpinge betonas så att Gessie kyrkby fortsättningsvis tillåts utgöra en väl avgränsad by i landskapet. Planen verkar för att det ska bli lättare att uppfatta var byn börjar och slutar genom föreslagna ”entréer” i norr, söder och väster. Förtätningen av byn innebär att avgränsningen mot åkermarken blir skarpare. Tillkommande vegetation i nya trädgårdar ger en tilltalande lummighet mellan bebyggelse och jordbrukslandskap.

4.4 Natur- och kulturmiljö

Kommande detaljplan med styrning av bebyggelsens utformning i traditionell riktning minskar negativ inverkan på kulturmiljön. Antalet nya avstyckningar har begränsats eftersom det finns en klar målsättning att begränsa intrånget i kulturmiljön under överskådlig tid. Arkeologisk undersökning skall utföras i samband med kommande planering.

4.5 Verksamheter

Gessie kyrkby innehåller inga miljöstörande verksamheter. Nya verksamheter som kan förekomma inom ett bostadsområde och som bedrivs inomhus – fot- och hårvård, IT-företag etc. – bör tillåtas som bostadskomplement i kommande detaljplaner.

4.6 Mark och vatten

Hushållningen med mark är god genom det begränsade intrånget i jordbruksmarken. Anpassning sker till mark- och höjdförhållanden. Grundundersökningar skall göras i kommande planläggning liksom radonmätningar. Stora asfalterade ytor undviks vilket innebär att regnvatten kan absorberas lokalt. Dagvatten omhändertas lokalt. Förbättringar av enskilda avlopp inom Gessieäckens tillrinningsområde pågår.

Åkermark är inte allemansrättsligt tillgänglig mark och kan stå i konflikt med det rörliga friluftslivets intresse, men olika former av skyddszoner eller smala strövstigar i skiftesgränser kan vara ett sätt att skapa förbindelselänkar på åkermark mellan olika målpunkter för friluftslivet.

4.7 Trafik och buller

Kompletteringsbebyggelsen utmed väg 529 gör bullerfrågan till en central del av planarbetet. Bullerberäkningar som gjordes 2002 visar att Naturvårdsverkets gränsvärden för vägtrafikbuller överskrids utmed vägen. Värdena ligger strax över riktvärdena. Nivåerna skall klaras om byggnaderna utformas med en tyst sida samt att bullerdämpning görs av fasaderna. Störningar från trafikbuller kan även avhjälpas genom farthinder i form av avvikande markbeläggning, gupp eller avsmalning av vägbana vilket dämpar hastigheten på de allmänna vägarna. Åtgärderna ger även minskat buller vid de befintliga bostäderna utmed vägarna. Planförslaget innebär en marginellt ökad belastning i form av trafik och biluppställning.

Texter till bilderna på sid 7 och 18:

Gessie byaväg med ekonomibyggnader tillhörande Ekebo (centrala delen), sid 7
Materialhuset från 1863 vid den gamla kyrkogården (östra delen), sid 7
Rest av gamla prästgården, numera församlingshem (östra delen), sid 7
Pilevall längs väg 529 (Gessievägen), sid 18
Gessieäckan med bron över väg 500 i bakgrunden (centrala delen), sid 18
Gessie kyrka med sitt torn i nygotik (detalj), sid 18



Centrala delen och ängen



Lummig trädgård i centrala delen



Kyrkan och ängen

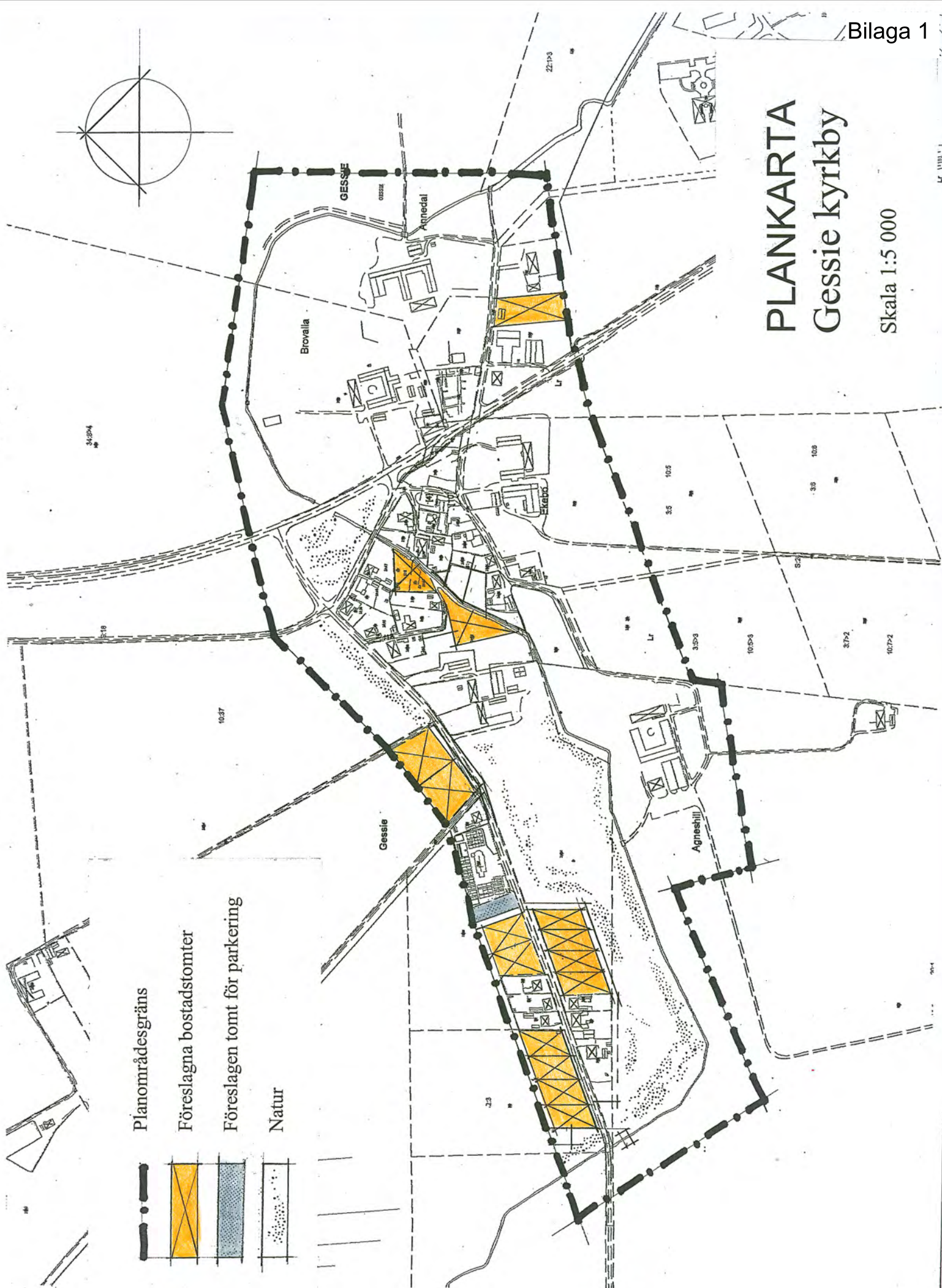


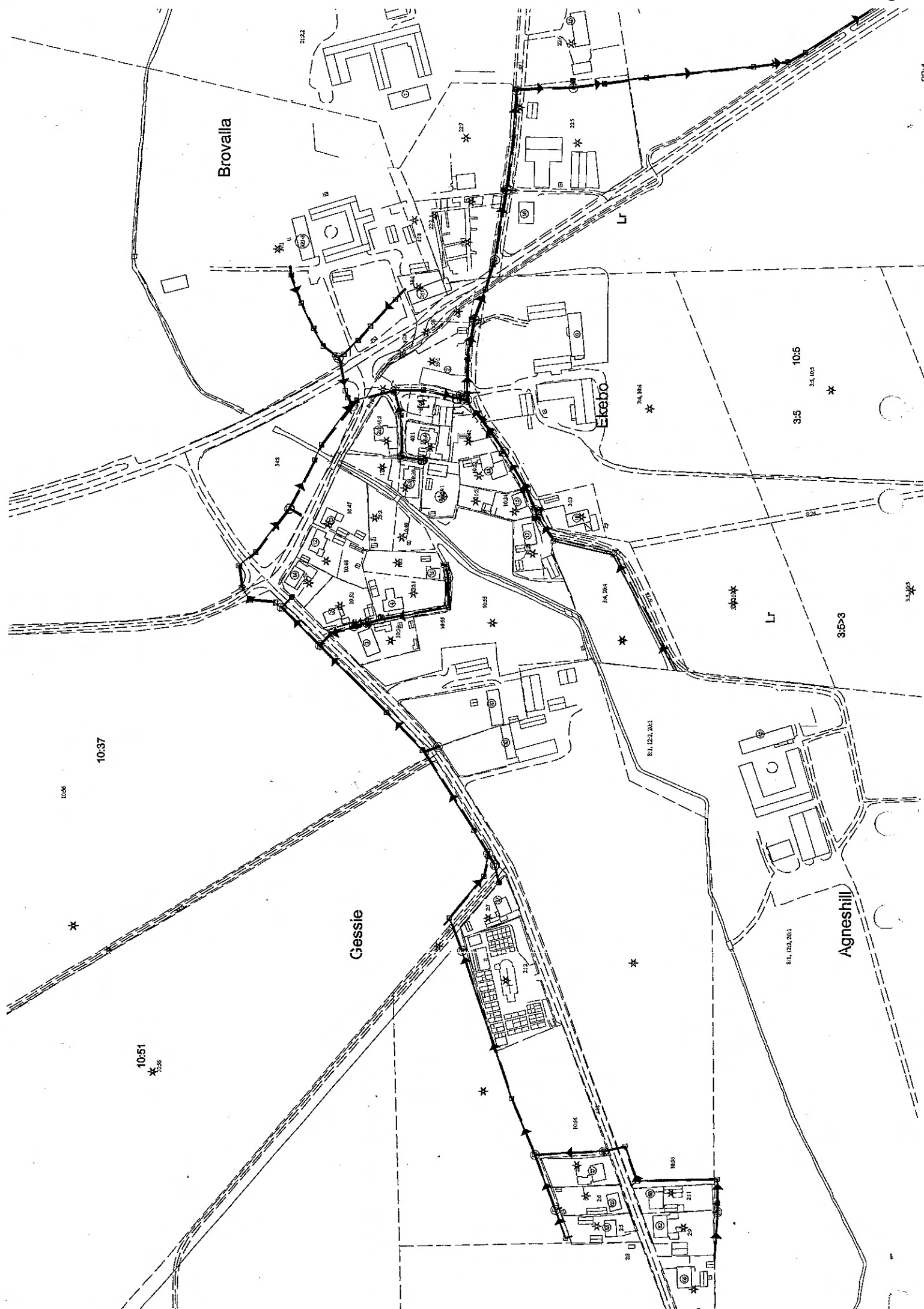
Gatehus vid Bäckavägen

PLANKARTA

Gessie kyrkby

Skala 1:5 000







FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FÖR GESSIE KYRKBY
ANTAGANDEHANDLING

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN I VELLINGE KOMMUN