

Detaljplan för del av Bjärred 9:1 m.fl. i Bjärred, Lomma kommun (Bjärreds vångar, etapp 1)



Översiktskarta med ungefärligt planområde markerat

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Gestaltungsprogram

Utredningar och underlag (tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningens kansli):

- Bilaga 1: Analys av vind- och solförhållanden för Bjärred centrum 2015-05-21
- Bilaga 2: Arkeologisk utredning steg 1 2017 (Rapport 2018:23)
- Bilaga 3: Inventering av fladdermusfaunan 2018-08-02
- Bilaga 4: Skyfallsutredning för Lomma kommun, februari 2020
- Bilaga 5: Länsstyrelsens Yttrande angående behov av miljöbedömning 2021-09-06
- Bilaga 6: Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik och miljöteknik 2021-08-20
- Bilaga 7: Tekniskt PM geoteknik 2021-08-20
- Bilaga 8: Inventering av groddjur i damm invid Österleden 2021-08-20
- Bilaga 9: Trafikutredning 2021-09-17
- Bilaga 10: Trädinventering 2021-10-21
- Bilaga 11: Dagvattenutredning 2021-11-23
- Bilaga 12: Naturvärdesinventering Bjärreds vångar 2021-12-04
- Bilaga 13: Spontanidrottsplan, Kultur- och fritidsnämnden 2021
- Bilaga 14: Kompletterande inventering och bedömning av träd 2022-06-15
- Bilaga 15: Bjärreds vångar med omland – kulturmiljö 2022-08-25
- Bilaga 16: Konsekvensbedömning och landskapsanalys 2022-09-21
- Bilaga 17: Barnkonsekvensanalys 2022-09-25
- Bilaga 18: Trafikbullerutredning 2022-10-25
- Bilaga 19: PM riksintresse kustzon 2022-10-27

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för bostäder, centrum, vårdboende, parkering, teknisk anläggning, gatumark och natur inom planområdet.

Visionen är att området ska utgöra en förebild för hållbar samhällsutveckling och att klimatsmarta hållbarhetslösningar ska vara genomgående. Detta ska ske genom att skapa en plats som kombinerar naturlandskapet med en attraktiv och levande boendemiljö som tar utgångspunkt i Bjärreds gröna identitet och utvecklar och bygger vidare på det unika i området. Bjärreds vångar ska vara en plats med starka kopplingar till omkringliggande områden där det ska skapas möjligheter för möten mellan människor med tillgänglighet till både befintliga och tillkommande platser och attraktioner. Ledord för Bjärreds vångar är *attraktiv, hållbar och innovativ*.

Föreliggande detaljplan är den första etappen i utbyggnaden av Bjärreds vångar.

Planförslaget innefattar:

Kvartersmark för bostäder, centrum, vårdboende, parkering och teknisk anläggning.

Allmän platsmark för gatumark och natur.

PLANDATA

Läge, avgränsning, areal

Planområdet ligger i Bjärred och avgränsas av Löddesnäs vägen i norr, Västanvägen i väster, Österleden i söder och åkermark i öster.



Orienteringskarta med ungefärligt planområde markerat

Planområdet omfattar ca 11 ha.

Markägare

Löddesnäs 1:1	Lomma kommun
Bjärred 12:1	Lomma kommun
Borgeby 17:98	Lomma kommun
Borgeby 17:23	Lomma kommun
Bjärred 9:2	Lomma kommun
Bjärred 9:5	JM AB (Lomma kommun ägare enligt köp)
Borgeby 17:22	Wihlborgs Borgeby AB
Borgeby 17:24	Wihlborgs Borgeby AB
Borgeby 17:16	Wihlborgs Borgeby AB
Bjärred 9:1	Wihlborgs Borgeby AB
Borgeby 17:38	Ägs av privatperson
Borgeby s15	Samfällighet



Orienteringskarta med ungefärligt planområdet markerat samt de fastigheter som ingår i planområdet

Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns det ett dikningsföretag, "Borgeby dikningsföretag år 1936". Hela dikningsföretaget ligger idag inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten och stora delar av dikningsföretaget ligger även inom verksamhetsområde dagvatten. Med anledning härav och då kommunen ej ser något behov av att fortsatt bibehålla dikningsföretaget då förutsättningarna förändras genom planerad planläggning, har kommunen lämnat in en ansökan till mark- och miljödomstolen om omprövning av dikningsföretaget.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Beslut om planuppdrag fattades av kommunstyrelsen
2021-05-19 §67.

Översiktsplan

I Lomma kommuns Översiktsplan 2020, antagen av KF
2022-03-03 § 16 pekas stora delar ut som området ut som
"Utbyggnadsområde bostäder" och resterande delar som
område för "Naturreservat" (Plommonskogen). Genom
området finns även utpekade "Ekologiska korridorer".

Länsstyrelsen skriver i sitt granskningsyttrande för
Översiktsplan 2020, översiktsplan för Lomma kommun,
2021-10-28 att:

*"Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att Bjärreds
vångar utgör en förtätning av Bjärred utan att det snarare
utgör en utvidgning av orten som samtidigt "binder samman
Bjärred med Borgeby till en gemensam ort". Länsstyrelsen
konstaterar att det riksintresset syftar till är att bland annat
bevara just de öppna landskapsavsnitten i kustlandskapet
mellan bebyggelseområden. Därför menar Länsstyrelsen att
prövningen gentemot riksintresset kvarstår för föreslagen
bebyggelse".*

Efter granskningsskedet har kommunen, inför antagandet av
översiktsplanen, tydligare beskrivit de överväganden som låg
till grund för översiktsplaneförslaget, samt de avvägningar som
gjorts:

Kustzonen i Lomma kommun ingår i sträckan 9.3 Västkusten
mellan Landskrona och Malmö i skriften "Skånes kustområden
- ett nationallandskap". Värdebeskrivningarna i skriften
behöver enligt länsstyrelsen förnyas. Kommunen har tagit fram
både ett kustzonsprogram, ett naturmiljöprogram och ett
kulturmiljöprogram där det finns aktuella värdebeskrivningar.
De som kommunen anser är de värdebärande elementen för
riksintresset har beskrivits i översiktsplanen. Inga nya ytor har
pekats ut mellan utställning och antagande däremot har
värdebärande kulturmiljöelement inom kustzonen, som bör
värnas och uppmärksammas lyfts fram, samt för de 18 inom
kommunens gränser identifierade värdekärnorna har även
eftersträvansvärd utveckling tydliggjorts.

Kommunens beskrivning av hur riksintresset säkerställs genom översiktsplaneförslaget har även förtydligats mellan utställning och antagande och säkerställandet sker genom:

- Respekt kustzon: Området är utpekad i Översiktsplanens plankarta. Området är inte endast utpekad för att säkerställa riksintresse kustzon utan stödjer även tillgodoseendet av andra riksintressen såsom Friluftsliv och Kulturmiljö.
- Hänsynsområde Landsbygd: Området är utpekad i Översiktsplanens plankarta. Det är även av vikt att landskapets struktur med plats även för obrukade ytor såsom våtmarker, kantzoner, buskiga ägogränser och bryn, trädmiljöer, bioträddor, blommande vägrenar, markvägar och gröna obrukade stråk får fortsätta att utvecklas för att säkerställa landskapets ekosystemtjänster. Även siktlinjer ska bevaras. Området är inte endast utpekad för att säkerställa riksintresse kustzon utan även med hänsyn till andra riksintressen såsom Friluftsliv och Kulturmiljö, samt för att skydda den värdefulla jordbruksmarken.
- Naturresevat: Fyra av de värdefulla havsområdena utgörs av marina eller till stor del marina naturresevat, Löddeåns mynning, Flädie rev, Strandhusens revlar, Södra Lommabukten med Tågarps hed och Alnarps fälad.

Detaljplaner

Västanvägen och Norra Västkustvägen är planlagda (genomförandetiden har gått ut) medan övriga delar av planområdet ej är planlagda.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark

Nuvarande användning

Planområdet består till största delen av brukad åkermark. I den nordvästra delen av området finns ett trädbevuxet område som kallas för Plommonskogen och i den sydöstra delen av området finns en dagvattendamm.

Geoteknik

Enligt genomförd utredning (2021-08-20) "är undersökt området relativt plant, och höjden vid inmätta undersökningspunkter varierar mellan +7,3 och +9,2 och enligt SGU:s jordarts- och jorddjupskarta består området av postglacialsand/finsand med ett jorddjup som överstiger 50 m.

Utförda undersökningar bekräftar SGU:s jordartskarta. Jordlagerföljden inom området består generellt av mulljord som underlagras av sand på lera och lermorän. Utförda sonderingar har stoppat eller avbrutits på djup mellan 2,5 och 6 m. Mulljorden har en mäktighet som varierar mellan ca 0,05 och 0,3 m. Sanden är ställvis siltig och har en mäktighet som varierar mellan ca 2,3 och 3,5 m. Sandens friktionsvinkel varierar mellan ca 32 och 38° och E-modulen varierar mellan ca 5 och 50 MPa. Sanden bedöms ha en lös till fast lagringstäthet. I enstaka undersökningspunkter har ett skikt av lera påträffats på ca 1 m djup. Påträffad lera är sandig och bedöms ha en mäktighet på ca 3 m. Lerans skjuvhållfasthet varierar mellan ca 75 och 200 kPa. Utvärderad lera har inte korrigerats mot konflytgränsen. Lerans skjuvhållfasthet klassificeras som hög till mycket hög. Utförda CPT-sonderingar i undersökningspunkt R2101 och R2106 bedöms ha stoppat i naturligt avlagrad lermorän som börjar på mellan ca 5,5 och 6,5 m djup under befintlig markyta. Skjuvhållfastheten i lermoränen bedöms som mycket hög till extremt hög."

Vatten

Vatten avrinner från utredningsområdet till recipienten Lommabukten.



Ytvattenrecipienten Lommabukten, samt principiella avrinningsvägar från utredningsområdet. Ortofoto: Google Satellite, 2021.

Då det översta mulljordslagret begränsar möjligheterna för infiltration kan det antas att utredningsområdet bidrar med avrinning till Lommabukten trots de goda möjligheterna till infiltration i underliggande sandlager.

Vatten från områdets norra del avrinner först genom naturreservatet Domedejla och vidare en kort sträcka genom vattenförekomsten Kävlingeån/Löddeån som mynnar ut i Lommabukten. Området omkring mynningen är ett naturreservat och omfattas av fågeldirektivet och är ett Natura 2000-område (Naturvårdsverket, 2020). Lommabukten är en naturlig vattenförekomst som sträcker sig längs Skånes västra kust från Malmö i söder till Barsebäck i norr.

Lommabuktens ekologiska status är klassad som måttlig, med hänvisning till framför allt övergödningssproblematik. Den huvudsakliga påverkanskällan är vatten från Öresund, varför god status inte kan uppnås i dagsläget. Miljökvalitetsnormen (MKN) för ekologisk status i recipienten är därför att god status ska uppnås till 2039, men med tillräckliga åtgärder införda till 2027 för att möjliggöra uppfyllandet.

Kemisk status är klassad som ej god med hänvisning till halterna antracen och naftalen, samt kvicksilver och bromerade difenyletrar. MKN för kemisk status är att uppnå god status till 2027 undantaget överallt överskridande prioriterade ämnen, vilket kräver att god status uppnås för de polyaromatiska kolvätena antracen och naftalen.

Kävlingeån har otillfredsställande ekologisk status med hänvisning till bland annat övergödning och påverkad hydromorfologi. Kemisk status är klassad som ej god med hänsyn till kvicksilver och bromerade difenyletrar. Vatten från utredningsområdet passerar bara igenom en mycket kort sträcka av Kävlingeån innan det rinner ut i Lommabukten. Utredningsområdet har därför inte någon större påverkan på vattenförekomstens ekologiska och kemiska kvalitet, utan fokus bör ligga på Lommabuktens status och MKN, samt grundvattenrecipientens status.

Strandskydd

Det finns inga områden inom planområdet som omfattas av strandskydd. Inom planområdet finns en damm som anlades som en teknisk anläggning i samband med Österledens omdragning i början av 2000-talet i syfte att hantera dagvatten från vägområdet. Då dammen är en teknisk anläggning med syfte att hantera dagvatten från vägområdet omfattas den inte av strandskydd.

Luft

Skånes luftvårdsförbund utför den kontroll som Lomma kommun är ålagd att göra och i deras årsrapport för Lomma kommun 2020 skrivs bland annat att *”Resultatet av mätningar och modellberäkningar inom kommunen visar att halter för samtliga parametrar ligger under miljökvalitetsnormer (MKN).”*

Natur

I Lomma kommuns naturmiljöprogram med grönplan, antaget av kommunfullmäktige 2018-04-19 §25, är Plommonskogen utpekad som värdefullt naturområde.

Plommonskogen är ett litet smalt område med varierad växtlighet där den södra delen består övervägande av öppna gräsytor och fruktträd medan den norra delen har en del äldre träd och där finns ett stort inslag av trädgårdsväxter. I den norra delen finns även en mindre vattensamling.

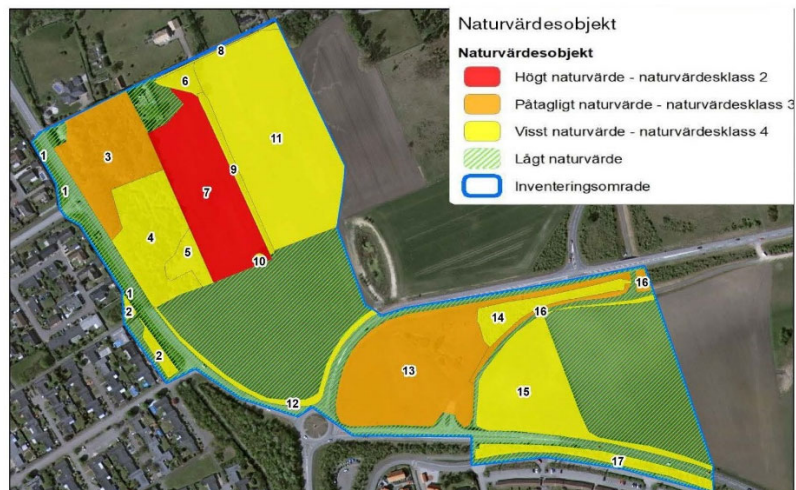
Med sin placering mellan Domedejla mosse och kompensationsområdet vid Otto Pers gård utgör Plommonskogen en viktig länk i en framtida ekologisk korridor. Den högvuxna skogen är även av stor betydelse för landskapsbilden och områdets tätortsnära läge gör området intressant för rekreation och ett flertal kojor vittnar om områdets betydelse för lek.

Plommonskogen ska på sikt omvandlas till naturreservat då det är upptaget som förslag på nytt naturreservat i Lomma kommuns åtgärdsplan för naturreservatsbildande (Lomma kommun, 2014). Området omfattas av ett interimistiskt beslut (KS/ KF2020-02-13 §8) under perioden 2020-02-14 –2023-02-14, vilket innebär förbud mot att, inom fastigheterna Borgeby 17:22, Löddesnäs 1:1, i Lomma kommun, vidta åtgärder utan kommunens tillstånd.

Naturvärden

En naturvärdesinventering (2020-12-04) med SIS standard (SS 199000:2014) har genomförts. Enligt utredningen (som omfattar ett större område än planområdet) består området främst av åkermark, bryn och öppna gräsfält. I väster ligger ett skogsbestånd som till större delen är en igenvuxen fruktträdgård, benämnd Plommonskogen. Längs vägarna finns typisk väggkantsflora och mindre grönytor med klippta gräsmattor och naturlika trädplanteringar. Några av vägarna kantas av alléer. I kanter av åkermarken finns obesprutade ytor rika på åkergräs. Ekologisk kontinuitet längre än 50 år saknas på platsen för samtliga naturtyper.

Inom planområdet har ett objekt med högt naturvärde, ett objekt med påtagliga värden och sju objekt med visst värde urskilts. Objekt med högsta naturvärde finns inte i planområdet. Objekt 13–17 ligger utanför planområdet.



Karta över identifierade naturvärdesobjekt. All mark utom bebyggelse, infrastruktur och konventionellt brukad åker har klassats till minst naturvärdesklass 4.

Högt naturvärde – Naturvärdesklass 2

I denna klass bedöms varje område vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå. En del av den stora sammanhängande åkern har

fått klassningen högt naturvärde. Klassningen baseras främst på den biologiskt värdefulla jordmånen (sandig och kalkrik) och de exceptionella mängderna av den rödlistade etternässlan. Åkern verkar ha utnyttjats för ekologiskt jordbruk. Bedömningen är på gränsen till klass 3.

Påtagligt naturvärde – Naturvärdesklass 3

I denna klass bedöms inte varje objekt behöva vara av betydelse för biologisk mångfald på varken regional, nationell, eller global nivå, men bedöms vara av särskild betydelse för att den totala arealen av sådana områden ska kunna bibehållas. Ekologigruppen tolkar det som att denna värdeklass är av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på kommunal nivå. Inom planområdet är del av Plommonskogen utpekad inom denna klass.

Visst naturvärde – Naturvärdesklass 4

Varje enskilt område av en viss naturtyp med denna naturvärdesklass behöver inte vara av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå, men det är av betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras.

Ekologigruppen tolkar det som att denna värdeklass är av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på lokal nivå. I naturvärdesklassen ingår objekt med vardagsnatur, såsom öppna gräsfält, en solitär grov pil, naturlika planteringar, igenväxande gläntor, konventionell åker med etternässla och bryn. De är av betydelse för att populationerna av vanliga arter ska fortsätta att vara vanliga.

Lågt naturvärde

Åkermark och infrastruktur har generellt ett lågt naturvärde. Även en gräsrefug med långgräs-vegetation (årlig putsning) har bedömts hysa lågt naturvärde.

Trädinventering

En trädinventering (2021-10-21, kompletterad 2022-06-15) har tagits fram i syfte att med visuell besiktning bedöma trädens vitalitet, kronutbredning, skador och risk. Syftet var också att ta fram en bedömning av vilka träd som är viktiga att bevara och hur dessa förväntas utvecklas och påverkas av den kommande byggnationen.

I inventeringen skrivs även att många av träden som står i randzonen (Plommonskogen) är unga och kan utvecklas till stora och ståtliga träd. Det är främst några ekar och två lindar

som det är frågan om. Detta är något som man måste ta hänsyn till vid kommande byggnation om ambitionen är att långsiktigt bevara träden. För att säkerställa utvecklingen av träden i randzonen bör det anläggas en grönyta med en bredd på minst 20 m, mellan plommonskogens gränsdragning och den kommande byggnationen.

Ett antal träd pekats ut som träd med stort eller mycket stort bevarandevärde och den stora vitpilen har en stamdiameter på mer än 1 m och klassas då som ett särskilt skyddsvärt träd.

De träd som omfattas av biotopskydd beskrivs under rubriken Biotopskydd på s 15.



Träd med stort eller mycket stort bevarandevärde (svartmarkerade) samt ett särskilt skyddsvärt träd (gul markerat)

Fladdermusinventering

Genomförd utredning (2018-08-02) visar på en relativt art- och individfattig fladdermusfauna inom det avgränsade utvecklingsområdet. Flest registreringar noterades av nordfladdermus (*Eptesicus nilssonii*) och dvärgpipistrell (*Pipistrellus pygmaeus*). Båda arterna ynglar i hus, vilket gör att de är de vanligast förekommande arterna i urban miljö. Övriga arter bedöms som tillfälligt jagande inom området

Föreslagna åtgärder är återställande av tidigare våtmark som nu är dränerad samt att skapa ett större naturområde.

Trädplanteringar i syd och sydväst kan skapa lä effekter och skulle gynna fladdermössens jakt. Planering av träd ger också

långsiktigt fladdermössen möjligheten att hitta bohål. Innan träden uppnått en ålder som kan erbjuda detta kan fladdermusholkar sättas upp. Bevarande av ängsmark skulle gynna livsmiljön för insekter och därmed fladdermössens jakt

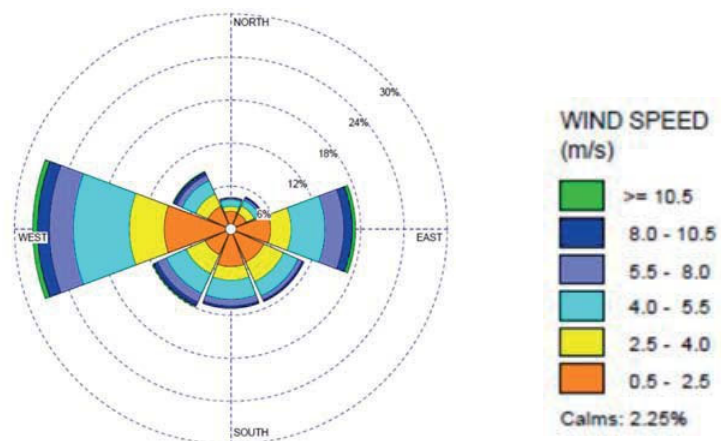
Groddjursinventering

Genomförd groddjursinventering (2021-08-20) visar inte på någon större mängd groddjur i dammen. Bedömningen i utredningen är att ätlig groda och troligen även vanlig padda är de arter som är knutna till dammen och att salamandrar troligen inte finns i dammen.

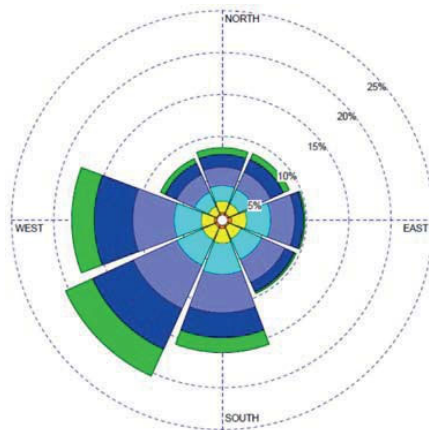
Vid en exploatering med bebyggelse av omgivande mark bör hänsyn tas till dammens naturvärden, dels gällande kantzonen, dels gällande vattenmiljön. Risken för inplantering av fisk kommer att öka med ökad tillgänglighet, ett problem som kan vara svårt att lösa annat än med skyltning. Fisk är negativt för de flesta groddjur, även om just ätlig groda och vanlig padda brukar tåla fisk bättre än andra arter.

Mikroklimat

Uppskattning av de lokala vindförhållandena och kritiska vindriktningar som togs fram i samband med utbyggnaden av Bjärreds centrum (2015-05-21) strax söder om planområdet kan på en övergripande nivå appliceras på detta område. Nedan visas vindrosorna för de två närmaste vindstationerna, Lund öster om Bjärred och Oskarsgrundet (i Öresund) sydväst om Bjärred.



Lund 1961–92



Oskarsgrundet 1985–99

Även om vindrosorna är olika, framför allt vad gäller vindhastigheten men även vad gäller vindriktningen, så antyder de att de dominerande vindriktningarna är väst, sydväst, syd och ost.

Biotopskydd

Dagvattendammen i planområdets sydöstra del omfattas av biotopskydd. Inom planområdet finns även två trädrader av oxel, en längs Löddesnäsvägen och en i nord-sydlig riktning, samt sex björkar som omfattas av biotopskydd.



Områden som omfattas av biotopskydd markerade med gult

Enligt genomförd trädinventering (2022-07-12) har fyra av björkarna måttlig vitalitet, ett har dålig vitalitet, ett har mycket dålig vitalitet och ett av träden är dött. Alla träden har tidigare toppkapats/hamlats med allvarlig kronskada som följd.

Träden bedöms inte värda att bevara, men eftersom de står i en rad på mer än 5 träd så betraktas dessa träd som en allé, med påföljande biotopskydd.

Dispens från biotopskyddet ska sökas hos Länsstyrelsen. I dispensansökan ska bland annat ett förslag på kompensation enligt miljöbalken 16 kap 9 § finnas.

Dispens har sökts för allé i nordsydlig riktning och allé längs Löddesnäsvägen och en separat dispensansökan är inskickad för björkarna.

Landskapsbildsskydd

Planområdet omfattas ej av landskapsbildsskydd.

Naturreservat

Skogsbeståndet Plommonskogen har ett interimistiskt skydd (KS/KF2020-02-13§8) då det utreds som kommunalt naturreservat.

Miljökompensation

Miljökompensation är en metod som ska användas i exploateringsprocessen för att uppnå god hushållning med naturresurser enligt beslut av kommunstyrelsen 2014-06-18. Miljökompensation utgår från att alla fysiska förändringar påverkar miljön och att negativ påverkan ska kompenseras. I första hand ska negativ påverkan undvikas och i andra hand minimeras. De negativa effekter som kvarstår därefter ska kompenseras.

Trafik

Biltrafik

Norra Västkustvägen har en bymässig karaktär både i centrala Bjärred och i Borgeby, men trafiksituationen vid planområdet/entrén till Bjärred bryter av och gör det väldigt svårt att ta sig mellan byarna till fots. Löddesnäsvägen är en mindre gata som fungerar som angöring för de fastigheter som ligger längs gatan.

Planområdet angörs via Norra Västkustvägen där årsmedeldygnstrafiken är (ÅDT) heavy (tung trafik) 298 och ÅDT light (övrig trafik) 5500, Västansvägen ÅDT heavy 220 och ÅDT light 4900. Löddesnäsvägen är ej för genomfart och där är ÅDT heavy 2 och ÅDT light 50.

Parkering och angöring

En betydande del av en hållbar samhällsutveckling består av att minska våra transporter och möjliggöra för ett mer hållbart

transportarbete. I Bjärreds vångar kommer fokus vara på de gående- och cyklande kombinerat med en lägre p-norm kompletterat med mobilitetshubbar och bilpool.

Parkering ska delvis lösas inom respektive fastighet och delvis i mobilitetshubbar och inom området råder en delvis differentierad p-norm för olika delområden för att uppnå en varierad karaktär.



Delområden

Löddesnäsvägen

Inom detta delområde är p-normen 1,0.

Odlingsvångarna

Inom detta delområde är p-normen 1,0 kompletterat med 1 bilpoolsbil/15 hushåll i den östra delen och 0,5 kompletterat med 1 bilpoolsbil/15 hushåll för den västra delen. Plats för bilpoolsbilar kommer skapas inom mobilitetshubbarna.

Vildmarkshus

Inom detta delområde är p-normen 0,5 kompletterat med 1 bilpoolsbil/15 hushåll. Plats för bilpoolsbilar kommer skapas inom delområdet.

Bygatu-kvarteren

Inom detta delområde är p-normen 0,5 kompletterat med 1 bilpoolsbil/15 hushåll. All parkering samlas i mobilitetshubbarna.

Gång- och cykeltrafik

Viktiga målpunkter i Bjärreds tätort är Bjärreds centrum med bland annat vårdcentral, bibliotek och mataffär samt busshållplatser, Långa bryggan, Borgeby IP (idrottsplats) samt skolor/förskolor.

Det finns regionala cykelvägar till Lund, Malmö och Löddeköpinge och ett väl utbyggt system av gång- och cykelbana/väg i stora delar av Bjärred.



Målpunkter och gång- och cykelvägar

Kollektivtrafik

Regionbusshållplats finns i direkt anslutning till planområdets nordvästra del vid korsningen Västanvägen/Löddesnäs vägen och i anslutning till Bjärred centrum cirka 300 meter söder om planområdet. 2026 planeras en ny tågstation att öppna strax söder om Flädie by, i anslutning till väg 913, som ligger cirka 3 km öster om planområdet.

När Flädie station planeras öppna 2026 skapas helt nya möjligheter för ett förändrat resandemönster från Bjärred till framför allt Malmö och Helsingborg. För att skapa förutsättningar för att dra största nytta av detta kollektivtrafikhärläge finns en cykelväg utpekad mellan Bjärred och Flädie i Lomma kommuns översiktsplan. Det pågår ett arbete i Lomma kommun för att skapa en gen, snabb och säker cykelväg från Bjärred till Flädie station.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

El

Planområdet ingår i ett nätområde där koncessionen delas av Krafringen och E-on. Ska nätkoncessionsgränser ändras ska elnätsföretagen skicka en ansökan om gränsändring till Energimarknadsinspektionen och detta görs om en gräns visar sig bli opraktisk när man ska ansluta en ny anläggning.

Den fördelarstation som finns för den norra kommundelen ägs av Eon och denna ligger på sin kapacitetsgräns. Ett arbete pågår inom Eon för att utreda behov av ombyggnad alternativt nybyggnation.

Fjärrvärme

I planområdets direkta närhet har Krafringen biogasledningar med god kapacitet och fjärrvärme (biogaseldat) finns i närheten. Krafringen planerar att knyta ihop fjärrvärmenätet i Lomma-Bjärred men ingen tidplan är satt ännu. I det senare fallet kommer fjärrvärme vara försörjt från Krafringens nät Lund-Lomma-Eslöv, baserat på förnybar energi.

Den gasledning som löper strax utanför planområdet omfattas ej av något skyddsavstånd.

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

VA syd håller på att ta fram en VA-utredning för den norra kommundelen som kommer att hantera de utbyggnadsområden som finns utpekade i Lomma kommuns Översiktsplan 2020. De initiala indikationerna är att kapaciteten inte bedöms bli hinder för utvecklingen men VA syd kommer bland annat kalibrera spill- och dricksvattenmodellerna och bygga upp en modell för dagvatten. Arbetet kommer att samordnas med planerat underhåll och förnyelseplan för området. Nätet kommer att behöva dimensioneras upp på ett antal sträckor men VA syd har skyldighet att lösa VA försörjningen för kommande exploateringar.

Dagvattenhantering

Delar av planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten beträffande både gatu- och tomtmark.

Renhållning

Avfallshantering ska ske på kvartersmark samt enligt den för tidpunkten gällande kommunala renhållningsordningen.

Kommunikationer

Planområdet ligger inom område med utbyggt tele- och datanät. Enligt post- och telestyrelsens bredbandskarta (uppdaterad till 2020-10-01) har 96 % i Lomma kommuntillgång till, inklusive absolut närhet till, fiber. Kraftringen Fiber AB och Global Connect AB är fiberägare i området.

Hälsa och säkerhet

Vägtrafikbuller; tågtrafikbuller

I förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus. Bestämmelserna i förordningen ska tillämpas vid planläggning, vid bygglov och vid förhandsbesked. Följande riktlinjer ligger till grund för planeringen:

Bostäder >35 m ² : <u>Ekvivalent ljudnivå, L_{eq}</u> 60 dBA (vid fasad) 50 dBA (vid uteplats)	Bostäder ≤35 m ² : <u>Ekvivalent ljudnivå, L_{eq}</u> 65 dBA (vid fasad)
<u>Maximal ljudnivå, L_{max}</u> 70 dBA (vid fasad och uteplats)	

Om L_{eq} 55 dBA överskrids vid bostadsbyggnads fasad bör minst hälften av bostadsrummen vändas mot sida där L_{eq} 55 dBA vid fasad ej överskrids och där minst hälften av bostadsrummen vänds mot sida där L_{max} 70 dBA vid fasad inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00.

Om L_{max} 70 dBA överskrids vid uteplats bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Markradon

En markteknisk undersökningsrapport för geoteknik och miljöteknik (2021-08-20) har tagits fram för området och baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som normalriskområde och byggnader ska utföras radonskyddat.

Markföroreningar

Enligt utförd undersökning (PM Miljö 2021-08-20) visas generellt ”låg föroreningsgrad i jorden inom området. Vid undersökningen påträffades endast en föroreningshalt över KM (känslig markanvändning) avseende dieldrin i punkt R2101 (0,0–0,2 m u my). Den förhöjda halten är avgränsad i djup men inte plan. Vidare kan det förekomma ytterligare förhöjda halter mellan de undersökta punkterna. Inför exploatering rekommenderas att det utförs en kompletterande miljöteknisk undersökning för avgränsning av påvisad förorening alternativt att en fördjupad riskbedömning för området upprättas.”

Transporter av farligt gods

E6 är rekommenderad led för farligt gods. Kortaste avståndet mellan planområdet och motorvägen är cirka 1,8 kilometer. Västanvägen eller Österleden är inte utpekade som primär eller sekundär transportled för farligt gods men det finns inte förbud mot transporter av farligt gods på dessa vägar. Avtal finns med Trafikverket gällande omledning av trafik på Österleden vid olycka på motorvägen.

Industri

Det finns ingen industri inom planområdet eller i dess närhet.

Vibrationer

Planområdet ligger ej i anslutning till järnväg eller industri som kan ge upphov till vibrationer.

Elektromagnetism

Minsta avstånd från transformatorstation till brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag ska vara 5 meter.

Gasledning

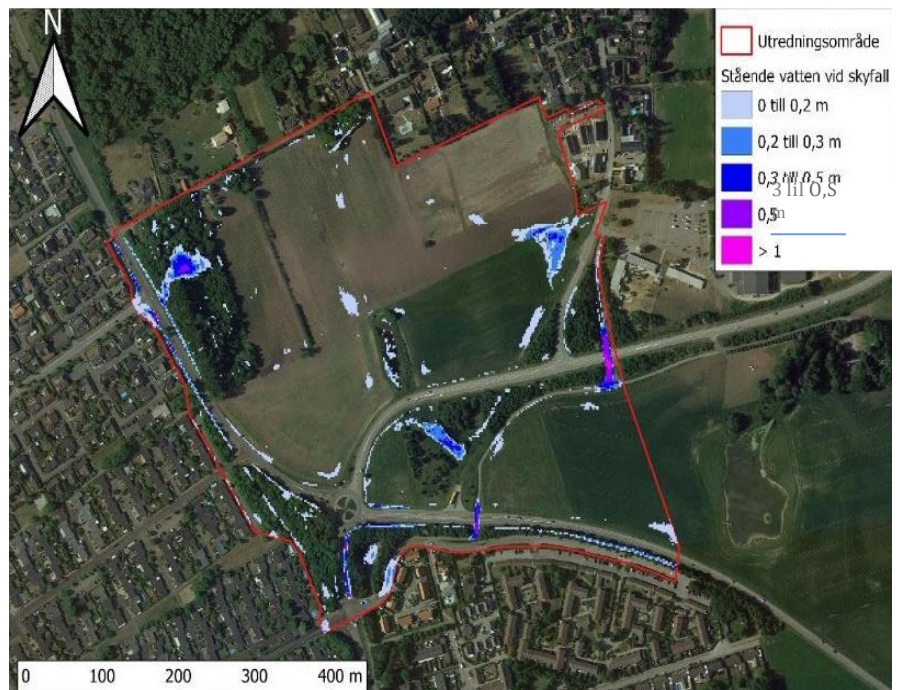
En gasledning ligger strax väster om planområdet. Denna kräver inget skyddsavstånd.

Översvämning (regn eller högvatten)

Lomma kommun har låtit genomföra flera detaljerade översvämningsskarteringar av Höje å med Önnerupsbäcken, kusten, samt delar av Kävlinge åns dalgång. Syftet har varit att få bättre kunskap om vilka områden i kommunen som sannolikt kommer att drabbas av stigande havsnivåer och ökande flöden.

Kävlingeån (Lödde å), som är Skånes näst största vattendrag, utgör ingen större risk i kommunen. Detta beror på att det inte finns så mycket bebyggelse i ådalen. På sikt kommer dock ådalen att bli påverkad av den permanenta havsnivåhöjningen.

2020 genomförde DHI en kommunövergripande skyfallskartering som visar att inom föreliggande detaljplan är det enbart mindre påverkan.



Områden där vatten förväntas bli stående vid ett intensivt 100-årsregn, baserat på DHI:s skyfallskartering för Lomma kommun (DHI, 2020).
Ortofoto: Google Satellite, 2021.

Erosion

Planområdet ligger ej i direkt anslutning till kusten (cirka 1,3 km) och är ej utpekad i Lomma kommuns översiktsplan att ligga inom sårbarhetszon.

Havsnivåhöjning (långsiktigt)

Planområdet är relativt plant och höjden varierar mellan +7.3 – +9,2 meter över havet och är enligt nuvarande prognoser ej inom riskzonen.

Kultur

Byggnadsminne

Planområdet omfattas ej av byggnadsminne.

Kulturmiljöprogram

Planområdet angränsar till området "Borgeby" som är ett utpekad område i Lomma kommuns kulturmiljöprogram och en fastighet inom planområdet, Borgeby 17:38, ligger inom detta område. För området skrivs bland annat att: "Borgeby är en miljö med kulturvärden att värna om. Därför bör man vid eventuell nyproduktion i området ta hänsyn till den befintliga bebyggelsen när det gäller volym. För all bebyggelse gäller enligt Plan- och bygglagen (3 kap § 10) att ändringar ska

utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas. Särskilt viktigt är detta på de sidor av husen som vetter mot vår gemensamma miljö, exempelvis gaturummet”. I övrigt finns inga utpekade områden i kulturmiljöprogrammet i planområdet eller i dess direkta närhet.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning steg 1 är genomförd 2017 (Rapport 2018:23) för ett större område i den norra kommundelen och denna pekar ut två områden inom den del som nu planläggs, fornlämning 63 och utredningsobjekt ID 201.



Utdrag ur arkeologisk utredning steg 1

”Fornlämning Borgeby 63 Fornlämningen har formen av ett cirka 170×12 meter stort schakt som grävdes i samband med ledningsarbeten. Vid grävningen framkom boplatslämningar, vilka undersöktes och togs bort. Åtta anläggningar i form av härdar och gropar dokumenterades och bearbetad flinta observerades (Salminen 2005). Lämningarna uppfattades som en perifer del av en boplats, antingen med koppling till högre belägna terrängpartier i närheten eller till fornlämning Flädie 10:1 i sydost (a.a.).

Fornlämningen är undersökt och borttagen. Inga fortsatta åtgärder föreslås (se utredningsobjekt ID201).”

” Utredningsobjekt ID 201 Utifrån närheten till fornlämning Borgeby 63 och det topografiska läget på en flack förhöjning i åkermarken bedöms sannolikheten vara stor att under mark dolda fornlämningar finns inom området.

Inför planering av exploatering föreslås arkeologisk utredning i form av sökschaktsgrävning inom ett cirka 4600 kvadratmeter stort område.”

Lomma kommun har lämnat in tillståndsansökan till Länsstyrelsen för den utredning som föreslogs för utredningsobjekt ID 201 och utredning har genomförts under september 2022 och Länsstyrelsen har beslutat att inga ytterligare åtgärder behöver genomföras.

Riksintresse

Området ingår i riksintresset för kustzonen, dock utgör bestämmelserna inte hinder för utvecklingen av tätorter eller det lokala näringslivet.

Länsstyrelsen skriver i sitt granskningsyttrande för Översiktsplan 2020, översiktsplan för Lomma kommun, 2021-10-28 att:

”Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att Bjärreds vångar utgör en förtätning av Bjärred utan att det snarare utgör en utvidgning av orten som samtidigt ”binder samman Bjärred med Borgeby till en gemensam ort”. Länsstyrelsen konstaterar att det riksintresset syftar till är att bland annat bevara just de öppna landskapsavsnitten i kustlandskapet mellan bebyggelseområden. Därför menar Länsstyrelsen att prövningen gentemot riksintresset kvarstår för föreslagen bebyggelse.”

I processen med att ta fram detaljplanen har Lomma kommun tagit fram ett PM (2022-09-22) som belyser:

- De förtydliganden som skett av Lomma kommuns översiktsplan efter granskningen
- Behoven av utbyggnadsområden för bostäder utifrån kommunens bostadsförsörjningsansvar
- Beskrivning av riksintresse för högexploaterad kust och Lomma kommuns tolkning av detta
- Samt planförslagets påverkan på riksintresset

Som underlag har Calluna tagit fram en rapport (2022-09-21), för naturvärden i kustlandskapet kompletterat med en landskapsanalys och Kulturen en kulturmiljörapport (2022-08-25) med fokus på kulturmiljöfrågor. Båda rapporterna lyfter även till mindre del påverkan på turism och friluftsliv.

Lödde ås dalgång som ligger cirka 1000 m från planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv och naturvård och Natura 2000 enligt fågeldirektivet.

Turism och friluftsliv

Vad gäller turism- och friluftsliv så är tillgängligheten, förutom till Plommonskogen, bristfällig inom och i anslutning till området då det inte finns några etablerade stigar och att området enbart kan beträdas då åkermarken ligger i träda. Till viss del används området dock av lokalbefolkningen för att rasta husdjur. Plommonskogen visar också spår på flitigt användande av barn vilket ett flertal kojor vittnar om.

Det finns i planområdets närhet ett flertal befintliga gröna slingor och övriga stråk och både Skåneleden och sydkustleden passera i planområdets närhet. Dock saknas kopplingar till och genom planområdet. Kopplingar som skulle bidra till att knyta samman befintliga grönområden såsom Domedejla mosse, Plommonskogen och området vid Otto Pers gård.



 Befintliga gröna slingor och övriga stråk  Sydkustleden  Skåneleden

Gröna slingor och övriga stråk, Skåne- och sydkustleden i planområdets närhet

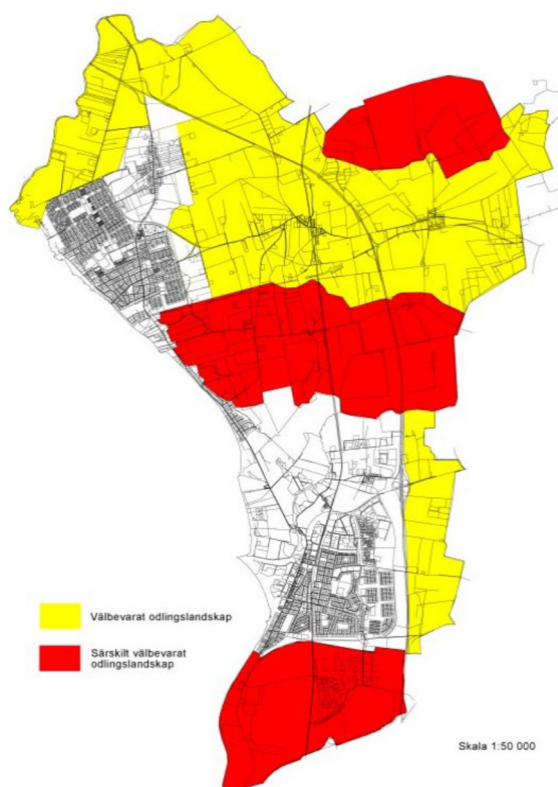
Kulturmiljö

Kulturens utredning omfattar Bjärred och Borgeby med omland. Fokus är lagt på de i landskapet i dag avläsbara kulturmiljöelementen samt de under mark dolda fornlämningar som med största sannolikhet finns inom området. I utredningen skrivs bland annat att:

”Kulturmiljövärdena består av ett stort antal strukturer och samband som byggts upp under olika tidsepoker. Kustens och landsbygdens kulturhistoria sträcker sig över en lång tidsperiod från förhistoria till nutid. Lämningar både under och ovan mark liksom jordbruksanknutna näringar, industriepoker, badliv, fritid och semester samt dagens samhällen och bostads-

områden bär en lång berättelse om mänsklig aktivitet, samhällets utveckling och villkor i människors vardag. Många av dessa företeelser är tydliga i kustzonens landskap. Fysiska spår påminner även om att immateriella företeelser (till exempel lagar, semester, ekonomi) styr hur samhället förändrats.”

I Lomma kommuns kulturmiljöprogram är det aktuella utbyggnadsområdet inte utpekade som ett välbevarat (gul markerat) eller särskilt välbevarat (röd markerat) odlingslandskap medan delar av omlandet ingår inom välbevarat odlingslandskap.



Utdrag ur Lomma kommuns Kulturmiljöprogram

I Kulturens utredning pekades ett antal kulturvärden inom kustlandskapet ut varav en del ligger utanför planområdet och påverkas ej av planförslaget och är skyddade genom till exempel Lomma kommuns översiktsplan, kulturmiljöprogram, naturreservatsbildning eller detaljplaner.

Inom planområdet:

- Fornlämningar
- Öppet landskap mellan bebyggelse
- Friliggande gårdar och strukturer i landskapet (blockformig rätlinjig enskiftesstruktur, trädgårdar)

och träd, gränser, mägergravar, åkerholmar, våtmarker, markens indelning i fält och betesmark, vägsträckningar av olika ålder, alléer/trädrader)

- Borgebys äldsta bebyggelsestruktur längs Norra Västkustvägen och Löddesnäsvägen med små Odlingsstycken
- Sockengräns Borgeby-Flädie



Utdrag ur Kulturens rapport

Utanför planområdet:

- Betade strandängar
- Strukturer med långsmala tomter mot Lödde å
- Parker och trädgårdsmästeri vid tidigare gårdsmiljöer
- Bjärreds saltsjöbad, rest av park, Bjärreds stationshus, villabebyggelse från sekelskiftet 1900, långa bryggan
- Industrimiljö Bjersunds tegelbruk, Kaniks och Borgeby tegelbruk

Naturmiljö

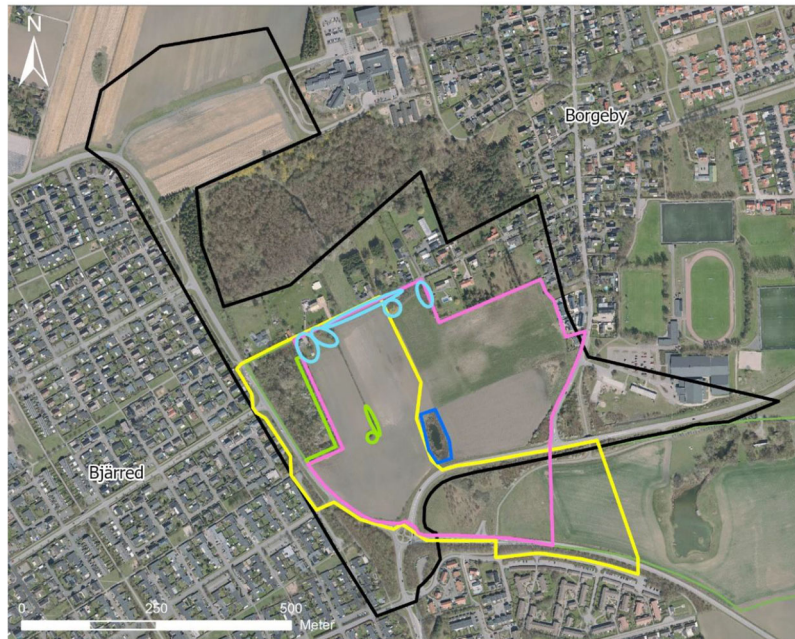
Callunas utredning berör naturvärden och är en sammanställning baserad främst på tidigare inventeringar och kommunalt underlag såsom Lomma kommuns översiktsplan

och naturmiljöprogram. Utredningen har gjorts på en lokal skala för utredningsområdet och har syftat till att bedöma påverkan på naturvärdena utefter planerad bebyggelse. Vissa kopplingar finns även till en större skala där invägningar har gjorts från hela kommunens naturvärden och strukturer. Kumulativa effekter på en större skala har också bedömts.

Sammanställning av utförda inventeringar



Utbyggnadsområde	Fladdermusinventering 2018
Naturvärdesinventering 2020	Trädinventering 2022
Groddjursinventering 2021	Trädinventering 2021



Utdrag ur Callunas rapport

Befintligt underlag har kompletterats med en landskapsanalys som berör väsentliga landskapselement och huvudstrukturer så som det öppna jordbrukslandskapet med siktlinjer och dess struktur.

Landskapsanalys

Landskapsanalysen är uppbyggd utifrån skala och visuell karaktär, inom och utanför utredningsområdet för Björreds Vångar och beskriver området dels i ett större landskapligt sammanhang, dels det landskapsrum som utredningsområdet utgör.

Landskap i ett större sammanhang

Landskapet utanför Björred präglas av jordbrukets enskiftesreform i början på 1800-talet och effektiviseringen av jordbruket har sedan dess lett till att storleken på åkrarna har ökat, vattendrag har rätats ut och/eller kulverterats och våtmarker dikats ut. Idag domineras landskapet av storskalig drift med stora sammanhängande fält, och få inslag av

grönytor och naturmark. Landskapet är böljande med relativt långa siktlinjer, som bryts av täta lövridåer bestående av alléer, dungar eller vegetation som vuxit sig hög och tät kring de utspridda gårdarna. E6/E20 utgör en tydlig barriär i landskapet.

Den tätortsutveckling som skedde i Bjärred på 60–70 talet täppte redan då igen det öppna landskapsrummet mellan Bjärred och Borgeby och de båda orterna är numera sammanbyggda genom bebyggelsen längs Löddesnäsvägen och Rutsborgskolan, samt naturreservatet Domedejla mosse.

Landskap inom utredningsområdet

Åkerlandskapet öster om Bjärred sträcker sig in i utredningsområdet för Bjärreds vångar. Utredningsområdet blir som en landskapsbildsmässig återvändsgränd, avgränsad i väst och norr av bebyggelse och tät vegetation: villaområdet och Plommonskogen i väster och vegetationen längs Löddesnäsvägen i norr.

Planområdet upplevs därmed som ett avgränsat landskapsrum. Vegetationsridån längs Österleden utgör en visuell barriär för de som närmar sig området österifrån. Från Bjärred och österifrån är upplevelsen motsatt: det öppna, vidsträckt landskapet anas endast i slutet av väglinjen och öppnar sig först utanför utredningsområdet.

Landskapet, som till största del utgörs av odlad mark, upplevs primärt från de fordon som trafikerar vägarna som omger och korsar området. Det är svårt att röra sig genom området till fots, förutom då åkermarken ligger i träda. Visuell kontakt med området är relativt begränsad för gångtrafikanter.

Service

Söder om planområdet ligger Bjärred centrum (cirka 300m) och där finns kommersiell service, bland annat vårdcentral, bibliotek, skola (f-9) och förskola. Norr om planområdet finns ytterligare en skola (f-9) och fler förskolor finns i närområdet och öster om planområdet ligger Borgeby IP med ett flertal fotbollsplaner och idrottshallar.

Barnkonsekvensanalys

En barnkonsekvensanalys (22-09-25) har tagits fram under detaljplaneprocessen med medverkande från samhällsbyggnadsförvaltningen, förvaltningen för utbildning, kultur, kost, kultur och fritid och socialförvaltningen.

Sammanställningen belyser *Sammanhållen bebyggd miljö, Säkerhet och trygghet, Samspel, lek och lärande och Hälsa.*

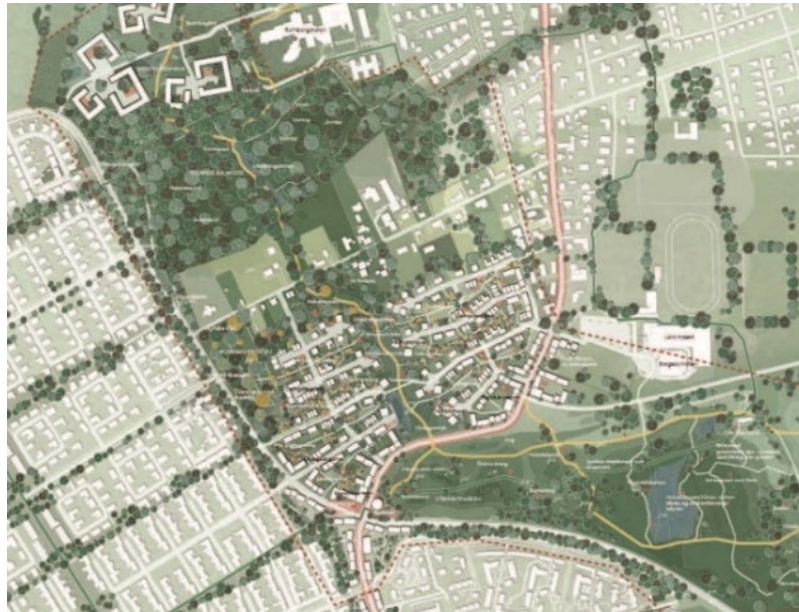
Den samlade bedömningen är att: *Planförslaget ligger vid två, med Bjärreds mått, trafikerade vägar och detta måste tas hänsyn till vid utformningen. Det finns god potential för att skapa platser som främjar barns fysiska och psykiska hälsa och vad gäller utformningen av dessa platser bör barn involveras i genomförandefasen.*

Inför samrådsskedet har barnens intresse beaktats med stöd av den kommunala kompetens som finns inom området. Inför genomförande bör barnen involveras i processen genom ett samarbete mellan tekniska avdelningen och förvaltningen för utbildning, kultur, kost, kultur och fritid samt socialförvaltningen.

PLANFÖRSLAG

Struktur och huvuddisposition

Planområdets struktur och huvuddisposition baseras på det förslag som vann den arkitekttävling som genomfördes under 2018.



Vinnande tävlingsförslag, Arkitema

Efter tävlingen har förslaget bearbetats för den första etappen, övriga delar kommer att bearbetas i samband med planläggning för kommande etapper. Den bearbetning som genomförts har bland annat omfattat hållbar markanvändning, vägdragningar, parkeringslösningar och anpassning utifrån riksintresse högexploaterad kust. I arbetet med översiktsplanen har den norra delen av tävlingsområdet strukits.

Huvudfokus är att områdets utformning och funktioner ska göra det lätt att göra rätt ur ett hållbarhetsperspektiv och området ska utformas för ett nära och småskaligt perspektiv med starka kopplingar till övriga Bjärred.

Utvecklingen av Bjärreds vångar ger möjlighet att skapa nya rörelsemönster och området blir en förenande länk som utvecklar Bjärred och förstärker kopplingar till bland annat kuststräckan, Borgeby IP och rekreationsområden i den norra kommundelen. Ett nätverk av stigar, vägar och gång- och cykelvägar knyter ihop det större samhället och bidrar till att förtydliga och koppla ihop Bjärred som helhet. Syftet är att skapa förutsättningar för att öka gång- och cykeltrafiken i området. Det ska vara självklart att ta sig till fots eller med cykel i närområdet.



Området Bjärreds vångar, med dess kopplingar till omgivningen, med första etappen markerad med rött och resterande etapper markerade med vitt.

Planområdet utformas för att möjliggöra en varierad miljö och ge ett stort utbud av boendekvaliteter och kommer därmed att attrahera en blandning av invånare och verksamheter.

Inom planområdet möjliggörs för boende i parhus, radhus och kedjehus och mindre punkthus (flerbostadshus) i upplöst struktur och flerbostadshus. Det möjliggörs även för vårdboende (särskilt boende i socialtjänstlagen), parkering och centrumverksamhet i de södra kvarteren.

Med en variation i bostadstyper och innehåll lockas en mångfald av invånare och möjlighet till flyttkedjor skapas vilket bidrar till att skapa en socialt hållbar boendemiljö. En boendetyp som efterfrågas i den norra kommundelen är trygghetsboende och inom föreliggande detaljplan skapas möjligheter för denna boendeform i till exempel flerbostadshusen eller punkthusen. Detta skapar möjlighet för fler att bo kvar i kommunen och är en grund för social hållbarhet.



Illustrationsplan

Riksintresse

I arbetet med att ta fram detaljplanen har en Calluna tagit fram en rapport (2022-09-21) för naturvärden i kustlandskapet kompletterat med en landskapsanalys och Kulturen har tagit fram en kulturmiljörapport med en landskapsanalys (2022-08-25) med fokus på kulturmiljöfrågor. Båda rapporterna lyfter även till mindre del påverkan på turism och friluftsliv.

De förslag som framkommit i dessa rapporter har i huvudsak bearbetats in i planförslaget och beskrivs översiktligt i detta stycke och även under respektive rubrik där anpassningar skett.

Även kommunens PM (2022-10-27) har i delar arbetats in i planhandlingarna.

Turism och friluftsliv

Vad gäller turism- och friluftsliv så kommer tillgängligheten att öka då området tillgängliggörs genom nyskapad naturmark – Vildmarksstråket. Vildmarksstråket binder även samman befintliga natur och rekreationsområden i ett område som delvis saknar kopplingar. Likaså kommer tillgängligheten till Plommonskogen stärkas och dess fortlevnad säkras på sikt då den planläggs som NATUR med avsikten att naturreservat ska bildas.

Kulturmiljö

I Kulturens rapport beskrivs ett antal översiktliga kulturhistoriska värden i den landskapsanalys som är framtagen för området och nedan beskrivs hur hänsyn tagits till dessa i planförslaget.

Sockengräns

Den gamla sockengränsen i öst-västlig riktning pekas ut som en särskilt värdefull gräns att lyfta fram och tydliggöra i utbyggnadsområdet. Gränsen tydliggörs i planförslaget genom den väg som ligger i dess läge och vid genomförandet av detaljplanen ska hänsyn tas för att förtydliga dess historiska betydelse.

Skifteslandskapets gränsmarkering

Skifteslandskapets gränsmarkering i fastighetsgräns (trädrad i nord-sydlig riktning) pekas ut som en särskilt värdefull struktur/gräns/grönska att lyfta fram och tydliggöra i utbyggnadsområdet. Planförslaget har tagit hänsyn till detta genom att markera den gamla gränsen med ett nord sydligt

bebyggelseläpp och vid genomförandet av detaljplanen ska hänsyn tas för att förtydliga dess historiska betydelse.

Skifteslandskapets rätvinkliga vägnät

Löddesnäsvägen pekas ut som viktig att bevara då det längs vägen finns del av Borgebys äldsta bebyggelse samt att vägen har sedan länge sammankopplat Borgeby med kusten.

Planförslaget har tagit hänsyn till detta genom att bevara Löddesnäsvägen i dess ursprungliga läge. I Kulturens rapport lyfts även att det på 1940-talet fanns några fler hus längs Löddesnäsvägens södra del och för att koppla till detta och förstärka Löddesnäsvägen som strukturbildande element medger planförslaget ytterligare byggrätter söder om Löddesnäsvägen.

Trädrad längs Löddesnäsvägens södra kant

Även trädraden längs Löddesnäsvägen södra kant pekas ut som ett kulturhistoriskt värde i området och denna avses att behållas alternativt ersättas i planförslaget.

Plommonskogen

Plommonskogen pekas ut som ett område med kulturhistoriskt värde och i planförslaget säkerställs området genom planbestämmelsen NATUR och på sikt avses det att bildas ett naturreservat för området.

Naturmiljö

Byggnation intill Plommonskogen har anpassats till Plommonskogens känsliga brynzon och efter avvägningar har en bebyggelsefri zon på 15 m bedömts som lämplig och införts tillsammans med att de fem husen som "angränsar" till Plommonskogen placerats för att minska påverkan på Plommonskogen. Även hur den väg som ligger inom skyddszonen ska anläggas för att minska påverkan finns beskrivet under stycket trafik på s 54–55.

Landskapsanalys naturvärden

Utbyggnadsförslaget innebär en stor förändring av landskapsbilden lokalt, inom planområdet. All åkermark, det vill säga den öppna ytan, föreslås att exploateras. Siktlinjerna genom det öppna landskapsrummet kommer att försvinna. Kvar finns områdets gränser av tät och hög vegetation.

Den befintliga dammen ingår i en föreslagen grönkil (Vildmarksstråket) genom utbyggnadsområdet. Grönkilen kommer med tiden att bilda en ny grön struktur. I kilen kommer det att vara möjligt att röra sig genom området, något

som i dagsläget är svårt på grund av att marken odlas. I samband med utbyggnaden föreslås dammen bli synlig, vilket gör att vatten som element tillkommer i den visuella miljön.

Den föreslagna bebyggelsen innebär att orten möter landskapet med högre bebyggelse än vad som är fallet idag.

I den bedömning som kommunen gjort i planarbetet, där avvägningar gjorts mellan olika intressen (till exempel bostadsförsörjning och ett effektivt marknyttjande) har det bedömts som att området, med den högre strukturen i form av träd vid Plommonskogen, är lämpligt för en högre bebyggelse, längs Västanvägen och Norra Västkvägen, än omgivande delar i Bjärred. Här är det viktigt att i genomförandefasen säkerställa att grönstrukturen i Vildmarksstråket framöver kommer att möta upp den nya bebyggelsen i skala.

Attraktiv, Innovativ och Hållbar

De övergripande ledorden för Bjärreds vångar är *Attraktiv*, *Hållbar* och *Innovativ* och för att skapa möjligheter för att uppnå visionen med dessa ledord kommer det till granskningsskedet finnas ett kvalitets- och hållbarhetsprogram. Arbetet med kvalitets- och hållbarhetsprogrammet sker tillsammans med externa aktörer och markägare. Det avses sedan att kopplas till exploateringsavtalet i samband med antagandet av detaljplanen.

Kopplat till detaljplanen finns även ett gestaltningsprogram som tydliggör den bärande gestaltningsidéen med detaljplanen för att på så sätt inte detaljreglera detaljplanen. Detta för att skapa en detaljplan som är hållbar över tid utan att tappa de önskvärda kvaliteterna.

Visionen för hela Bjärreds vångar är att skapa ett hållbart område och som en del i detta arbete ska klimatpåverkan från området balanseras på plats genom bland annat testbäddar för att binda kol i mark och vegetation. Detta kan exempelvis innefatta jordförbättring med biokol samt skapande/utvecklande av multifunktionella grönstrukturer.

Områden som anpassas för optimerad kolinbindning ska, förutom att binda kol, vara multifunktionella och skapa upplevelsevärde och kvalitet för området. Långsiktig kolinbindning säkras till exempel genom planläggning som natur eller naturreservatsbildning.

Ytterligare ett sätt att jobba med hållbarhet inom Bjarreds vångar är de två centralt placerade mobilitetshubbarna i området.

För att möjliggöra för till exempel solceller har de flesta byggnaderna inom planområdet en taklutning som medger för solceller men detaljplanen kommer inte att reglera att det ska vara solceller då det i framtiden kan komma nya innovativa lösningar.

I Bjarreds vångar skapas en struktur som, med en variation av offentliga platser (allmän platsmark) och halvoffentliga platser (gemensamhetsanläggningar) i olika skala och med olika funktioner, uppmanar till möten. Social hållbarhet behöver implementeras på alla nivåer för att ge avtryck i miljön. Att arbeta med flera nivåer av offentlighet och mötesplatser från det stora till det lilla bidrar till en socialt hållbar helhet.

Vid utformning av mötesplatser är det av stor vikt att hänsyn tas till olika åldersgrupper och de olika behov som människor har.

Delområden

I planområdet kan fyra delområden med olika karaktärer urskiljas: Löddesnäsvägen, Odlingsvångarna, Vildmarkshuset och Bygatukvarteren. Där det går från en tätare och högre bebyggelse i de södra delarna till en lägre bebyggelse i de norra delarna för att koppla an till området runt Löddesnäsvägen.



Delområden

Vildmarksstråket

För att knyta an till den historiska utvecklingen med Bjärred och Borgeby som två delvis separerade byar, skapas ett grönt stråk, Vildmarksstråket, i den östra delen av planområdet. Det gröna stråket fyller flera syften, det ska fungera som en grön korridor som även knyter an till historien genom att skilja de två byarna för att visa på att de historiskt setts som två separerade byar åt, men samtidigt knyta ihop dessa som en rekreativ mötesplats.



Principillustration Vildmarksstråket med kopplingar till omgivningen

Tillkommande bebyggelse

Inom planområdet tillkommer det totalt cirka 100 bostäder (500 hushåll) med en total BTA av 43 000 kvm samt 6 500 BTA för vårdboende (särskilt boende i socialtjänstlagen) samt mindre andel BTA för centrumverksamhet.

Löddesnäsvägen

I den norra delen vid Löddesnäsvägen föreslås en lägre bebyggelse som ansluter till befintlig struktur längs Löddesnäsvägen. Bebyggelsen kopplar historiskt tillbaka till mitten av 1900 talet då det fanns fler hus söder om Löddesnäsvägen. Bebyggelsen är placerad så att befintliga solitärträd (hängpil och valnötsträd) som är utpekade i den trädinventeringen (2022-07-12) bevaras och den befintliga

öxelallén avses att bevaras i största möjliga mån alternativt ersättas.

Här byggs vidare på den intima gatustrukturen som Löddesnäsvägen utgör med parhus, radhus eller kedjehus i den östra delen. I den västra delen möjliggörs för ett LSS boende som även det anpassas till gaturummet.

P-normen för detta delområde är 1,0 för den östra delen medan en särskild utredning ska tas fram för den västra delen innan granskning.

Utformning och placering

Föreslagen planbestämmelse innebär bebyggelsen vid Löddesnäsvägen planläggs för bostäder (B) med preciseringen radhus/parhus/kedjehus för den östra delen. Minst 25 % av marken ska vara genomsläpplig. Höjden på bebyggelsen kommer regleras med nockhöjd (13 m) och takvinkeln kommer regleras att den ska vara mellan 30–50 grader. Taken ska vara sadeltak men mindre del kan ha avvikande lutning och utformning för att uppnå en variation. Nyttjandegraden regleras med bruttoarea (BTA).

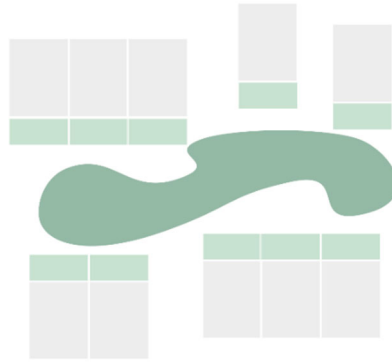
Bebyggelsen ska utföras radonskyddat och startbesked får inte ges för ändrad användning förrän markens lämplighet har säkerställts genom slutlig avhjälpandeåtgärd för det ändamål som planen anger.

Den mark som inte får byggas kommer att regleras med "prickmark" och där förråd/miljöhus får byggas regleras marken med "korsmark".

Till detaljplanen hör ett gestaltningsprogram som tydliggör den bärande gestaltningsidén detaljplanen. Gestaltningsprogrammet har tagits fram för att säkerställa utformningen av området utan att detaljreglera detaljplanen i syfte att detaljplanen ska bli hållbar över tid och inte omöjliggöra till exempel nya hållbarhetslösningar.

Odlingsvångarna

I den nordvästra delen av planområdet föreslås en lägre bebyggelse bestående av radhus/parhus/kedjehus. Här skapas intima gaturum med mindre uteplatser ut mot gatan och all rörelse på gatorna sker på de gåendes villkor. För detta område föreslås en huvudstrukturstruktur med mindre privata trädgårdar som kompletteras med del i gemensamma gröna rum, som regleras som gemensamhetsanläggningar.



Principillustration som visar uppdelning mellan egen trädgård och gemensamma områden

Här bor man närmare varandra och möjligheten för grannsamverkan, delningsekonomi och spontana möten ökar, ett grönt boende som öppnar för samverkan och möten skapas. De gemensamma ytorna blir en förlängd trädgård för de boende, en plats för barnen att leka, för andra att odla eller bara slå sig ner och prata.

I de gemensamma miljöhusen/förråden skapas även möjlighet till utrymme för tjänster som gynnar en cirkulär ekonomi till exempel lådcykelpool, reparationslokal, delningstjänster och postboxar.

Detta delområde delas av ett nord sydligt grönt stråk och har delvis olika inbördes karaktär på respektive sida om detta stråk. Den östra delen har egen parkeringsplats (p-norm 1,0) medan den västra delen har en gemensam samlad parkering (p-norm 0,5) i den södra delen av Odlingsvångarna. I båda delområdena kompletteras denna parkering med 1 bilpoolsbil/15 hushåll där plats för bilpoolsbilen kommer skapas inom mobilitetshubbarna i Bygatukvarteren.

Utformning och placering

Föreslagen planbestämmelse innebär bebyggelsen inom Odlingsvångarna planläggs för bostäder (B) med preciseringen radhus/parhus/kedjehus.

De centrala delarna planläggs som gemensamhetsanläggning.

Höjden på bebyggelsen kommer regleras med nockhöjd (13 m) och takvinkeln kommer regleras att den ska vara mellan 30–50 grader. Taken ska vara sadeltak men mindre del kan ha avvikande lutning och utformning för att uppnå en variation. Nyttjandegraden regleras med bruttoarea (BTA).

Bebyggelsen ska utföras radonskyddad och startbesked får inte ges för ändrad användning förrän markens lämplighet har säkerställts genom slutlig avhjälpandeåtgärd för det ändamål som planen anger.

Den mark som inte får bebyggas kommer att regleras med prickmark och mark för miljöhus/förråd kommer säkerställas med korsmark och minst 25 % av marken ska vara genomsläpplig. Parkering kommer styras med planbestämmelsen "Ej parkering" på de delar som inte är lämpliga för parkering.

Till detaljplanen hör ett gestaltungsprogram som tydliggör den bärande gestaltungsiden med detaljplanen. Gestaltungsprogrammet har tagits fram för att säkerställa utformningen av området utan att detaljreglera detaljplanen i syfte att detaljplanen ska bli hållbar över tid och inte omöjliggöra t.ex. nya hållbarhetslösningar.

Vildmarkshusen

I den östra delen av planområdet, i anslutning till det nord-sydliga Vildmarksstråket, möjliggörs för mindre punkthus (flerbostadshus) i upplöst struktur i 2 – 4 våningar.



Principillustration Vildmarkshus

Husen har en känsla av att stå fritt i naturmiljön och samlas runt en gemensam entréplats som blir en utvidgad platsbildning med utrymme för plantering, lek och umgänge. Dessa platser blir självklara mötesplatser för de boende. Vildmarkshusen består av lägenheter vilket öppnar för flyttkedjor, generationsboenden och bonusfamiljslösningar även i det lilla lokala sammanhanget. Lägenheterna har privata balkonger och entréplatsen blir deras gemensamma uterum.

Även här bor man närmare varandra och möjligheten för grannsamverkan och spontana möten ökar, ett grönt boende som öppnar för samverkan och möten skapas. De

gemensamma ytorna blir en förlängd trädgård för de boende, en plats för barnen att leka och andra kan slå sig ner och prata.

Längs Vildmarksstråkets kanter, öster om Vildmarkshusen, löper stigar som med sitt avstånd till bostäderna ramar in en halvoffentlig zon som blir bostädernas buffertzona.



Principsektion grönstråket (där det är smalt)



Principsektion grönstråket (där det är brett)

Inom detta delområde är p-normen 0,5 kompletterat med 1 bilpoolsbil/15 hushåll där plats för bilpoolsbilen kommer skapas inom delområdet.

I anslutning till den nord-sydliga gatan genom planområdet skapas möjlighet för gemensam markparkering och miljöhus/förråd för delområdet. I anslutning till miljöhusen ska även finnas utrymme för tjänster som gynnar en cirkulär ekonomi till exempel lådcykelpool, reparationslokal, delningstjänster och postboxar.

Utformning och placering

Föreslagen planbestämmelse innebär att bebyggelsen inom Vildmarkshusen planläggs för bostäder (B) och att minst 25 % av marken ska vara genomsläpplig.

Höjden på bebyggelsen kommer regleras med nockhöjd och inom området finns tre olika storlekar på hus för att uppnå en variation i området.

Vildmarkshus large i 4 våningar med en nockhöjd på 24 m.
Vildmarkshus large i 3 våningar med en nockhöjd på 21 m.
Vildmarkshus medium med en nockhöjd på 14 m.

Alla Vildmarkshusen kommer att regleras med en takvinkel på 30–50 grader. Taken ska vara sadeltak men mindre del kan ha avvikande lutning och utformning för att uppnå en variation. Nyttjandegraden regleras med bruttoarea (BTA).

De centrala delarna planläggs som gemensamhetsanläggning.

Balkonger får kraga ut max 1 m över allmän plats och på en höjd om minst 3,5 m.

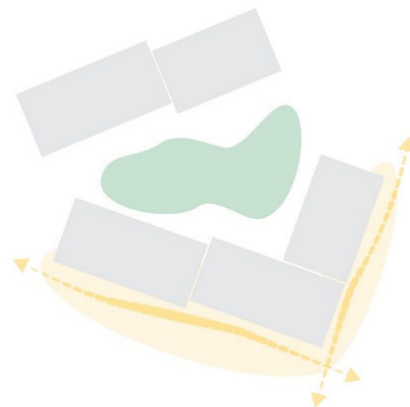
Bebyggelsen ska utföras radonskyddat och startbesked får inte ges för ändrad användning förrän markens lämplighet har säkerställts genom slutlig avhjälpandeåtgärd för det ändamål som planen anger.

Inom området kommer en gångväg säkerställas med x-områden för att öka tillgängligheten till Vildmarksstråket. Den mark som inte får bebyggas kommer att regleras med "prickmark" och mark för miljöhus/förråd kommer säkerställas med "korsmark". Parkering kommer styras med planbestämmelsen "Ej parkering" på de delar som inte är lämpliga för parkering. Minst 25 % av marken ska vara genomsläpplig.

Till detaljplanen hör ett gestaltungsprogram som tydliggör den bärande gestaltungsidéen detaljplanen. Gestaltungsprogrammet har tagits fram för att säkerställa utformningen av området utan att detaljreglera detaljplanen i syfte att detaljplanen ska bli hållbar över tid och inte omöjliggöra till exempel nya hållbarhetslösningar.

Bygatukvarteren

I Bygatukvarteren som ligger i anslutning till befintlig cirkulationsplats, ges möjlighet till en tätare bebyggelse med radhus, som knyter an till Odlingsvångarna, i den norra delen och flerbostadshus i framför allt 4 våningar men med möjlighet till 5 våningar i mindre delar. Här kommer att möjliggöras för bostäder men även vårdboende (särskilt boende i socialtjänstlagen), centrumverksamhet och mobilitetshubbar.



Principillustration Bygatukvarter

Bebyggelsen möter i den södra delen gatan på klassiskt vis med entréer mot gata, aktiva bottenvåningar och lokaler i attraktiva lägen. Den kvartersstruktur som föreslås i den södra delen av planområdet syftar till att stötta utvecklingen av Norra Västkustvägen till ett sammanlänkande gaturum. Målsättningen är att skapa ett väldefinierat och levande gaturum som är tryggt för alla och skapa möjligheter för verksamheter och mötesplatser.

Inom detta delområde är p-normen 0,5 kompletterat med 1 bilpoolsbil/15 hushåll där all parkering samlas i mobilitetshubbarna.

Offentliga byggnader

Vård

Vårdboendet (särskilt boende i socialtjänstlagen) är centralt i planområdet med god tillgång till kollektivtrafik. I planförslaget ges en byggrätt för vårdboende i det södra bygatukvarteret i 4 våningar med en total yta av 5 600 BTA.

Verksamheter och handel

I bottenvåningarna i det södra bygatukvarteret möjliggörs för verksamheter. Krav ställs på att ha verksamheter i strategiska lägen i syfte att skapa en levande gatumiljö.

Utformning och placering

Föreslagen planbestämmelse innebär att bebyggelsen inom Bygatukvarteren planläggs för bostäder (B), vårdboende (D) och centrum (C). Mobilitetshubbarnas utformning och placering beskrivs på s 60–61 under Parkering och angöring/Mobilitetshubbar.

Nyttjandegraden regleras med bruttoarea (BTA) och balkonger får kraga ut max 1 m över allmän plats och på en höjd om minst 3,5m.

Bebyggelsen ska utföras radonskyddat och startbesked får inte ges för ändrad användning förrän markens lämplighet har säkerställts genom slutlig avhjälpandeåtgärd för det ändamål som planen anger.

Inom området kommer gångvägar säkerställas med x-områden i syfte att på ett smidigt sätt ta sig till de centrala delarna och busshållplats. Den mark som inte får bebyggas kommer att regleras med prickmark och parkering kommer ej tillåtas på andra platser än i mobilitets hubbarna. Mot Västanvägen och Norra Västkustvägen kommer det att råda utfartsförbud mot kvartersmark. Minst 25 % av marken ska vara genomsläpplig.

Inom området kommer olika höjder och taklutningar på bebyggelsen tillåtas för att skapa en varierad miljö och skala.

Höjden på bebyggelsen inom den del av planen som medger vårdboende (D) kommer regleras med nockhöjd (24 m).

Inom den del där planen medger bostäder (med centrum i bottenvåningen) i 4 våningar regleras dessa med en nockhöjd på 21 m förutom vid den centrala platsbildningen i söder där bebyggelse i mindre del tillåts vara 5 våningar med en nockhöjd på 24 m.

För denna bebyggelse kommer takvinkeln regleras att den ska vara mellan 30–50 grader. Taken ska vara sadeltak men mindre del kan ha avvikande lutning och utformning för att uppnå en variation.

Här kommer även att finnas krav på att:

- Minst 25 % av bottenvåningarna mot Norra Västkustvägen och torget ska vara verksamhetslokaler.
- Takhöjd i bottenvåningen på dessa hus ska vara minst 3, 5 m för att möjliggöra för verksamheter.
- Entréer ska placeras ut mot Västanvägen och Norra Västkustvägen för de byggnader som ligger i anslutning till dessa.

Till detaljplanen hör ett gestaltungsprogram som tydliggör den bärande gestaltungsiden med detaljplanen. Gestaltungsprogrammet har tagits fram för att säkerställa utformningen av området utan att detaljreglera detaljplanen i syfte att detaljplanen ska bli hållbar över tid och inte omöjliggöra till exempel nya hållbarhetslösningar.

Skuggstudier

Sol- och skuggförhållanden bedöms vara goda för etappen som helhet. Placeringen/utbredningen av flerbostadshuset söder om Plommonskogen/norr om den västra mobilitetshubben, behöver studeras närmare i det kommande arbetet för att säkerställa bland annat bra solförhållanden.



Vintersolstånd - Dec 21 kl. 9, 12, 15



Dagjämning - Mars 21 / Sept. 21 kl. 9, 12, 15



Sommarsolstånd - Juni 21. kl. 9, 12, 15

Skydd

Grundläggning

Då endast en översiktlig geoteknisk undersökning (2021-08-20) utförts bör kompletterande undersökningar utföras i projekteringskedet för att säkerställa de geotekniska förutsättningarna samt kontrollera grundvattensituationen inom området. Beställning av grundvattenmätning pågår.

Bullerskyddsåtgärder

Tyréns (22-10-25) har utfört en trafikbullerutredning för Bjärreds vångar etapp 1. Utredningen visar att Trafikbullerförordningens grundriktvärde ($Leq \leq 60$ dBA) överskrids vid byggnaderna närmast rondellen i söder. Detta innebär att någon form av åtgärd krävs här. En sådan åtgärd kan vara att planera lägenheterna genomgående med minst hälften av bostadsrummen vända mot en sida som uppfyller $Leq 55$ dBA och $L_{max} 70$ dBA. En sådan sida finns mot innergårdarna. Vid hörnlägenheterna krävs väl genomtänkta planlösningar i ett tidigt skede av byggnadsprojekteringen för att säkerhetsställa tillgång till ljuddämpad sida. $Leq \leq 65$ dBA uppfylls vid samtliga fasader vilket innebär att bostäder om maximalt 35 kvm kan planeras fritt.

Riktvärdena för uteplats ($Leq \leq 50$ dBA, $L_{max} \leq 70$ dBA) uppfylls vid innergårdarna. Här kan gemensamma uteplatser

anläggas. Om det finns tillgång till bullerskyddad gemensam uteplats kan övriga uteplatser, tex. balkonger, planeras fritt utan krav på bulleranpassning. Riktvärdet för uteplats uppfylls vid samtliga övriga planerade bostäder och vårdbyggnader. Med rätt konstruktion av fasader, fönster och övriga byggnadsdelar är det möjligt att uppfylla Boverkets krav för ljudnivå inomhus.

Utformning och placering

Föreslagen planbestämmelse ”v2 För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida” innebär att alla bostäder klarar gällande bullerriktvärden.

Radonskydd

En markteknisk undersökningsrapport för geoteknik och miljöteknik (2021-08-20) har tagits fram för området och baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som normalriskområde och byggnader ska utföras radonskyddat.

Markförorening

Avhjälpandeåtgärder i förorenad mark klassas som miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken och ska anmälas till tillsynsmyndigheten (miljö- och byggnadsnämnden). Tillsynsmyndigheten ska underrättas när markförorening påträffas. Innan avhjälpandeåtgärd av förorenad mark genomförs ska anmälan ske till tillsynsmyndigheten. Tillsynsmyndigheten kan ställa krav på hur och i vilken omfattning en markförorening ska avhjälpas.

Enligt 4 kap 14 § PBL (2010:900) får kommunen bestämma att lov eller startbesked till en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpits eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten. Detaljplanen kommer att reglera föroreningar genom en administrativ planbestämmelse: *Startbesked får inte ges för ändrad användning förrän markens lämplighet har säkerställts genom slutlig avhjälpandeåtgärd för det ändamål som planen anger.*

Påträffas markförorening i samband med markarbete ska detta, i enlighet med 10 kap 11 § miljöbalken, omedelbart avbrytas och tillsynsmyndigheten underrättas.

Fornlämningar

Påträffas fornlämningar i samband med markarbete ska detta, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Grönstruktur och offentliga rum

Liksom för byggnadskvarteren kan den gröna strukturen och de offentliga rummen delas in i olika delområden. Gemensamt för alla platsbildningar är att de ska utformas för att säkerställa att det finns platser för alla åldersgrupper och för olika behov.

Vildmarksstråket är ett centralt grönstråk, i nord-sydlig riktning, som är ett samlande grönt rum, en mötesplats, med olika karaktärer i olika delar. Det skapas för att bidra till social och ekologisk hållbarhet och skapa kopplingar till omkringliggande områden, samt knyta an till den historiska utvecklingen. Det syftar även till att tillskapa rekreativa värden i området.

Det är också ett stråk och spridningskorridor som kopplar samman grönområden (Domedejla mosse, Plommonskogen och området vid Otto Pers gård).

Visionen är att Vildmarksstråket fungerar som ett grönt blytlås som kopplar ihop olika delar av Bjärred och som ska fyllas med upplevelsevärden med attraktionskraft.



Principillustration Vildmarkstigen med dess kopplingar till omgivningen:

Vildmarksstråket och de offentliga rummens utformning ska vara flexibla för att möjliggöra uppdaterade och innovativa lösningar.

Kultur- och Fritidsnämnden tog 2021 fram en Spontanidrottsplan där man bland annat skriver att *” Kultur- och fritidsfrågor är en viktig del av utvecklingen av ett hållbart samhälle inte minst socialt hållbart.”*.

Spontanidrott är ett begrepp som innebär att det ska vara lätt att motionera och röra på sig. *”En spontanidrottsplats är en mötesplats där barn, ungdomar och vuxna kan mötas fritt och utöva flertalet fria aktiviteter utan krav på prestation”*.

Vid utförandet av de offentliga platserna ska detta behov beaktas.

Grönstråket har varierande bredd, med öppna rum och smalare midjor, för att skapa ett intressant stråk där de olika rummen får olika karaktär som tillsammans med existerande naturområden blir ett händelserikt stråk i Bjärred. För att hindra vinden får naturrummet planteringar och träd i midjorna där vinden riskerar att förstärkas.

Utformningen av grönstråket utgår från den delvis vilda naturen i Domedejla mosse för att ju längre söderut man kommer få en alltmer ordnad karaktär. Syftet med de gröna strukturerna är bland annat att förstärka befintliga rekreativa kvaliteter, tillskapa nya kvaliteter och bidra till att människor rör sig och är synliga ute i området. I grönstråket ska det finnas olika typer av mötesplatser både för spontana möten och möten vid mer anordnade platser. Visionen är att en naturlekplats placeras i norr och en centralt placerad lekplats längre söderut.

Till granskningsskedet ska en förprojektering tas fram för framför allt allmän platsmark för att säkerställa att alla funktioner, ovan och under mark, ryms samt hantera höjdsättning. Förprojekteringen ska även ta hänsyn till tillskapandet av nya naturvärden, till exempel förstärka dammens funktion för groddjur, skapa spridningsvägar för mindre djur och även ta hänsyn till kantzonen gällande vattenmiljön. Till exempel kan risken för inplantering av fisk öka med ökad tillgänglighet, vilket kan lösas med till exempel skyltning.

Den befintliga dammen med tillhörande vegetationsbård bedöms även kunna utgöra en möjlig framtida häckningsbiotop för den akut hotade arten pungmes och att säkerställa dammen som naturreservat skulle ha positiva konsekvenser för arten. Dammen är inte utpekad i kommunens naturreservatsplan men planläggningen möjliggör för en framtida reservatsbildning om så bedöms lämpligt.

Utformning och placering

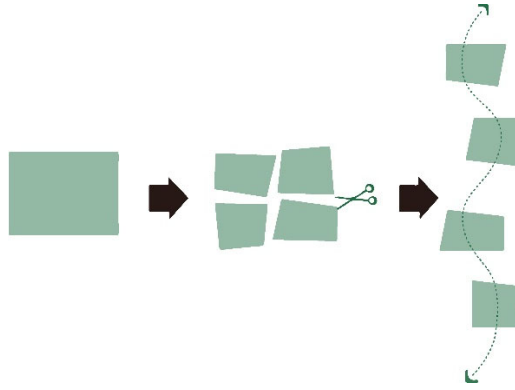
Föreslagna planbestämmelser innebär att det nordsydliga grönstråket, som kopplar vidare till Plommonskogen, planläggs som allmän platsmark för natur (NATUR).

Vid genomförandeprocessen och exploateringen ska hänsyn tas till naturvärden, detta kan bland annat ske genom återställande/nyskapande av våtmarker och även trädplanteringar i syd och sydväst vilket kan skapa lä effekter som gynnar fladdermössens jakt. Plantering av träd ger också långsiktigt fladdermössen möjligheten att hitta bohål (innan träden uppnått en ålder som kan erbjuda detta kan fladdermusholkar sättas upp). Även bevarande av ängsmark skulle gynna livsmiljön för insekter och därmed fladdermössens jakt.

Mörka områden, för till exempel fladdermus och övriga mindre djur är viktiga och detta bör beaktas vid eventuell ljussättning av Vildmarksstråket. Här kan till exempel rörelsesensorer användas för att minska påverkan av ljus.

För att minska påverkan på det habitatnätverk som är knutet till lövträd, ska befintliga funktioner som går förlorade ersättas enligt fastslagen kompensationsrutin. Till genomförandefasen bör en träd- och växtplan tas fram över träd/växtlighet som är lämpliga inom området både ur naturaspekter och skötsel aspekter.

Det större grönstråket i nord-sydlig riktning kompletteras med mindre gröna passager/vångar, på kvartersmark (gemensamhetsanläggningar) som går genom de bebyggda kvarteren i öst-västlig riktning. Här finns plats för ett antal mindre platsbildningar utspridda men sammankopplade i ett nätverk av stigar. På detta sätt har alla en samlingsplats runt knuten och området blir en upplevelserik miljö att röra sig igenom.



Principskiss – från centralt aktivitetsområde till grannskapsplatser

Dessa platsbildningar är mindre platser där grannar som bor några gator bort träffas, jämgamla barn kan finna varandra och hundägare kan utbyta erfarenheter.

I den södra delen av planområdet skapas en central mötesplats i anknötning till befintlig cirkulationsplats genom att bebyggelsen i den södra delen skjuts tillbaka så att det skapas en plats i söderläge som även blir ett blickfång. Detta blir en plats att uppehålla sig på med möjlighet till uteservering och publika sittytter. Stor omsorg ska läggas vid utformningen av denna torgbildning då den ligger i direkt anslutning till cirkulationsplatsen som idag fungerar som entré till Bjärred.

Utformning och placering

Föreslagna planbestämmelser innebär att denna platsbildning planläggs som allmän platsmark (TORG).

Till detaljplanen hör ett gestaltungsprogram som tydliggör den bärande gestaltungsiden med detaljplanen. Gestaltungsprogrammet har tagits fram för att säkerställa utformningen av området utan att detaljreglera detaljplanen i syfte att detaljplanen ska bli hållbar över tid och inte omöjliggöra till exempel nya hållbarhetslösningar.

Miljökompensation

Den grönyta som försvinner ska i exploateringskedet kompenseras genom att förlorade livsmiljöer ersätts i eller i närheten av planområdet. Såväl areal som funktion och kvalitet av förlorad grönstruktur ska kompenseras. Om inte arealen ryms inom planen ska kompensation ske på annan plats i kommunen. I föreliggande detaljplan bedöms kompensation kunna ske inom planen eller i dess direkta närhet. Med funktion och kvalitet avses de ekosystemtjänster och den biologiska mångfald som idag ryms inom ytan. En

inventering och analys av värden som riskerar att försvinna och hur dessa ersätts tas fram i samråd med miljöstrateg. Inventeringen och analysen kommer bygga på den naturvärdesinventering som gjorts inom arbetet med föreliggande detaljplan samt på utförd grodjursinventering, fladdermusinventering och trädinventering. En beskrivning av hur värden ska ersättas ska finnas innan byggloves/exploatering sker. Kompensation regleras i exploateringsavtalet.

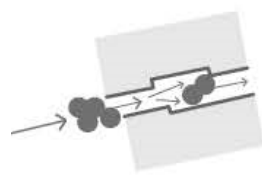
Trafik

Visionen är att utvecklingen av planområdet ska bidra till att andelen hållbara resor inom Lomma kommun ökar årligen genom bland annat att gång- och cykel är det prioriterade färd sättet, fokus på kollektivtrafik och genom att möjliggöra för mobilitetshubbar.

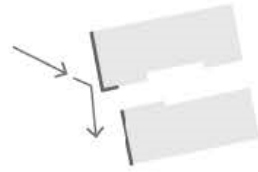
Norra Västkustvägen, Västanvägen och cirkulationsplatsen behålls i huvudsak i befintlig placering men hastigheten sänks och vägarna omvandlas till bygator inom planområdet.

Planområdet kan delas in i tre huvudkaraktärer vad gäller transporter med fokus på gång- och cykeltrafik i de norra delarna, med ett gert, säkert och tryggt gång- och cykelstråk i östvästlig riktning och fokus på angöring till verksamheter och parkering i de södra delarna (se illustration nedan).

En anpassning i utformningen av gatustrukturen har skett för att minska vindutsattheten i öst-västlig riktning. Detta har bland annat skett genom förskjutningar i vägförloppet och att vägarna förskjuts något i förhållande till befintlig struktur. Det skapas även nischer med lä i denna struktur och när vinden kommer snett mot bebyggelsen hindrar den förskjutna byggnadsstrukturen vinden från att nå längre in i området.



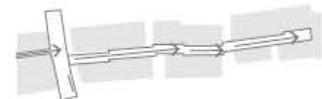
Plantering och rumsliga variationer



Förskjutna kanter



Förskjutna fasader



Slingrande förlopp



Principillustration gatustruktur med gång- och cykelvägar

Vid anläggandet av gång- och cykelväg i öst-västlig riktning ska stor hänsyn tas till vitpilen som är ett särskilt skyddsvärt träd och omfattas av utökad lovplikt. Detta kan ske till exempel genom att en rotbrygga anläggs över hela trädets skyddszon.

I skriften Standard för skyddande av träd vid byggnation 2.2 (Rapport 2018:02 SLU Alnarp) skrivs bland annat att: "För att undvika hårdgjorda beläggningar som kan skada rotsystemet, och inskränka rotvolymen nära träd, kan dessa i stället läggas ovanpå marken. I stället för att använda traditionella överbyggnad för exempelvis parkeringsytor och gång- och cykelvägar, kan bärigheten hållas upp genom balk- eller

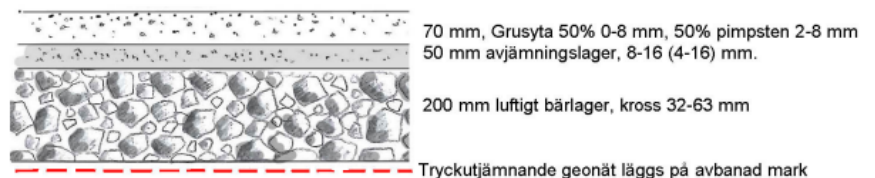
plintkonstruktion. Den hårdgjorda ytan närmast trädet kan liknas med en brygg- eller brokonstruktion. Förutom att större schakter undviks nära trädet så kompakteras heller inte marken under dessa konstruktioner, vilket är positivt för trädets rötter. Beläggningen kan även göras genomsläpplig vilket bidrar till att de befintliga markförutsättningarna kan bibehållas”.



Exempel rotbrygga

Vid anläggandet av vägar i anslutning till Plommonskogen ska stor hänsyn tas till trädens framtida fortlevnad. Detta kan ske till exempel genom att undvika djupa schakter och skapa genomsläppliga överbyggnader.

I ovanstående skrift skrivs bland annat att: ”Vid anläggandet av hårdgjorda ytor under och intill trädkronan hos stora träd ska ytan konstrueras på ett sådant sätt att djupa schakter undviks och att beläggningen och överbyggnaden är så genomsläpplig som möjligt. Befintlig grässvål eller jordlager banas ytligt 50–100 mm. Överbyggnaden av sorterad makadam byggs uppåt från avbanad mark för att undvika schakt ner i marken i rotzonen”.



Principillustration tvärsnitt över rotvänligt bärlager

Ytterligare naturvärden som ska tas hänsyn till vid utbyggnation av vägstrukturen är den artrika slänten vid Västanvägen, de eventuella värden som försvinner ska kompenseras enligt fastslagen kompensationsrutin.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik är de prioriterade trafikslagen. Tillkommande stråk knyter an till befintlig angränsande struktur och kopplar ihop Bjärred (se principillustration s 53). Inom området finns ett nätverk av stigar, gång- och cykelvägar och det tillskapas en gen, attraktivt och säker gång- och cykelväg i östvästlig riktning för att koppla samman olika delar av Bjärred.

Utformning och placering

Föreslagen planbestämmelse innebär att gång- och cykelväg i öst-västlig riktning genom Vildmarksstråket regleras som GC-VÄG medan resterande del i öster ryms inom gatumark. Resterande allmänna gångvägar inom planområdet regleras med x-område alternativt ryms inom planbestämmelsen NATUR eller inom gatumark.

Vid ljussättning av gång- och cykelvägen genom Vildmarksstråket ska hänsyn tas både till trygghet och en bra miljö för djurlivet, detta kan till exempel ske genom timerstyrd belysning för att minska den upplysta tiden.

Kollektivtrafik

På både Norra Västkustvägen och Västanvägen skapas möjligheter för busshållplatser för att skapa flexibilitet i ett växande samhälle där boendetyngdpunkten delvis förskjuts i och med utvecklingen av Bjärreds vångar.

Utformning och placering

Föreslagen planbestämmelse innebär att utrymme finns för hållplatser och tillhörande behov inom planbestämmelsen VÄG.

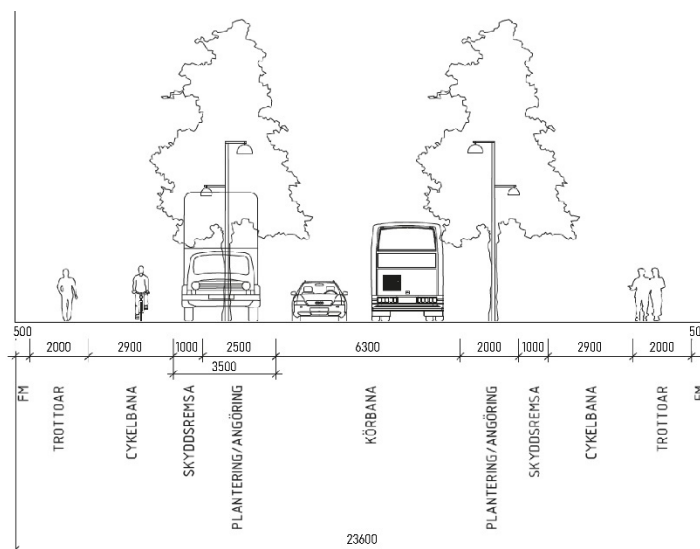
Biltrafik

Gaturummen i planområdet är tydligt uppdelade i en hierarki med huvudsyfte att prioritera gång- och cykeltrafik och minimera trafiken i framför allt de norra delarna (se illustration s 53). Angöring sker via Västanvägen, Norra Västkustvägen och till mindre del via Löddesnäsvägen.

I alla gatusektioner finns utrymme för hantering av dagvatten i de områden som är avsedda för plantering/träd och i skyddsremsor, måtten på dessa varierar beroende på gatusektion och kommer att studeras vidare i den förprojektering som avses tas fram till granskningskedet.

Västanvägen

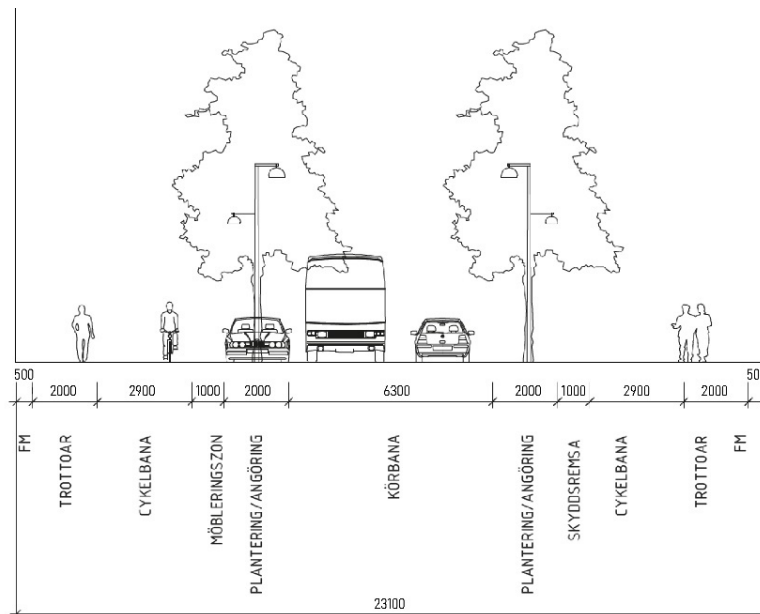
Västanvägen får ny bebyggelse kring cirkulationsplatsen. Här saktas trafiken ner, byggnaderna får aktiva bottenvåningar och det skapas gott om plats för gång- och cykeltrafik. Här möjliggörs även för en busshållplats. Där bebyggelsen tar slut, vid Plommonskogen, byter vägen karaktär och grönskan används för att stabilisera gaturummet.



Sektion Västanvägen

Norra Västkustvägen

Även på Norra Västkustvägen saktas trafiken ner och det ges ordentlig plats för gång- och cykeltrafik. När Vildmarksstråket korsar gatan gör den ett tydligt avtryck, till exempel genom att en avvikande markbeläggning visar tydligt att här är en passage. Norra Västkustvägen blir en viktig del i det nya rörelsemönstret, här cyklar eller går du tryggt längs en levande gata under dygnets alla timmar. Även här möjliggörs för en busshållplats.



Sektion Norra Väst kustvägen

Cirkulationsplatsen

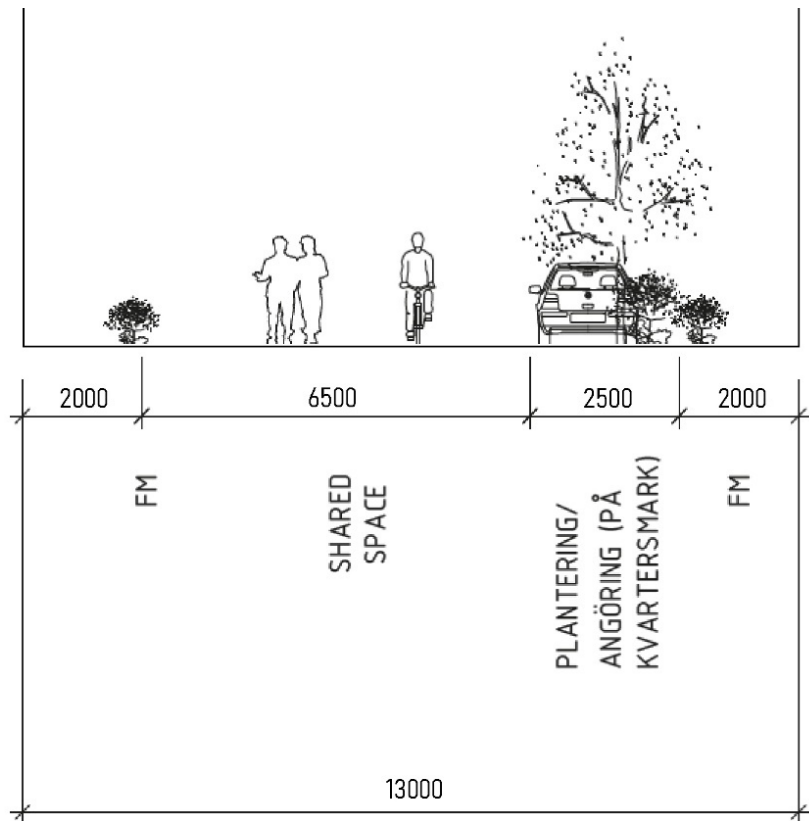
Korsningen Västanvägen/Norra Väst kustvägen kommer fortsatt att utformas som en cirkulationsplats med tillägget av en platsbildning i nordväst och stabiliserande bebyggelse. Platsen utformas som en funktionell trafiklösning samtidigt som det är en attraktiv entré till Bjärred. Cirkulationsplatsen markeras för att sakta ned farten för att skapa en trygg miljö för alla trafikslag. Stor omsorg ska läggas vid platsens utformning då det är en entré till Bjärred.

Utformning och placering

Både Norra Väst kustvägen och Västanvägen kommer att regleras med planbestämmelsen VÄG och utfartsförbud kommer att råda ut mot dessa vägar. Torgbildningen i den nordvästra delen av cirkulationsplatsen kommer regleras med planbestämmelsen TORG.

Odlingsvångarna

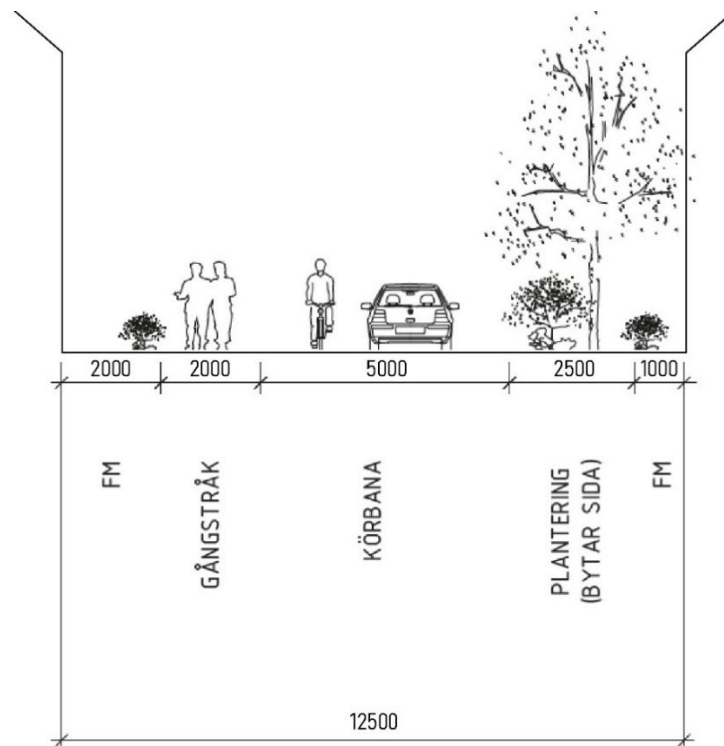
Inom Odlingsvångarna sker all trafik i blandtrafik och på de gåendes och cyklandes villkor. Dessa gator är intima bostadsgator som inte är raka utan knäcker på sina ställen, här bor man tillsammans runt gatan. Detta i kombination med markerande trädplanteringar sänker hastigheten.



Sektion Odlingvångarna

Vildmarkshusen

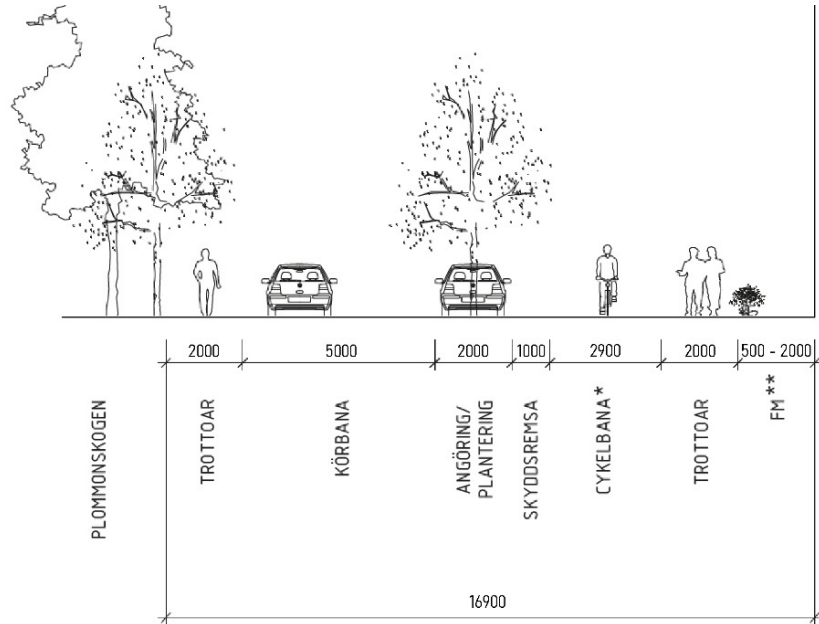
På den nordsydliga gatan i planområdet finns separerad gångbana medan cykel färdas i blandtrafik.



Sektion Vildmarkshus

Östvästligt stråk

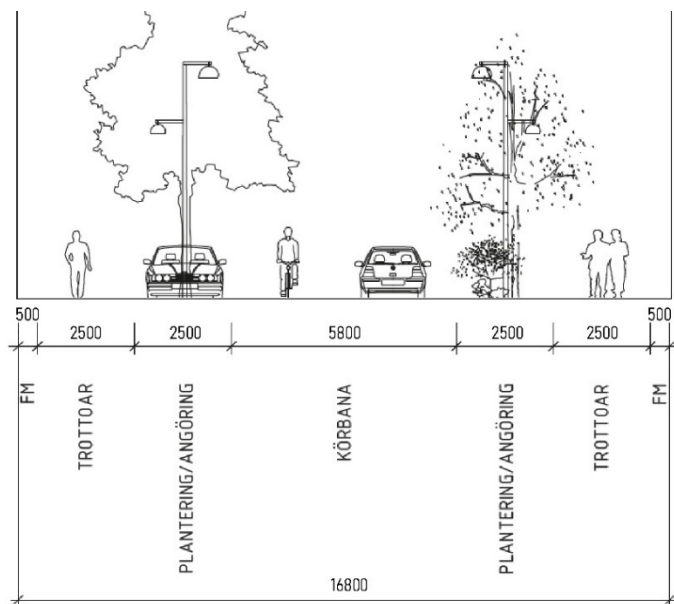
För att tillskapa kvaliteter inom och utom planområdet har fokus lagts på att skapa ett säkert, tryggt och gent cykelstråk i östvästlig riktning. Här finns gångbana på båda sidor och cykelbana på den södra sidan samt angöringsmöjligheter till fastigheter på den södra sidan.



Sektion östvästligt stråk

Bygatukvarteren

Denna gata kommer att vara den mest trafikerade i området med anledning av att angöring till mobilitetshubbarna kommer att ske härifrån och de verksamheter som finns här. Här finns gångbana och angöringsmöjligheter på båda sidor.



Sektion Större lokalgata

Utformning och placering

Föreslagen planbestämmelse innebär alla gator inom planområdet regleras med planbestämmelsen GATA

Vitpilen inom planområdet åsätts med trädbestämmelsen "n". Inom område betecknas med "n" gäller, i enlighet med 4 kap 15 § PBL (2010:900), utökad lovplikt för trädfällning.

Parkering och angöring

Området som helhet fokuserar på gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik vilket innebär att det har en relativt låg och differentierad p-norm vilket redovisas för respektive delområde (s 37–45).

Mobilitetshubbar

Centralt placerade i bygatukvarteren möjliggörs för två mobilitetshubbar. I bottenplan på mobilitetshubbarna skapas möjlighet för verksamhetslokaler till exempel för kontorshotell med gemensamma utrymmen för studier och arbete i syfte att främja de nya sätt som vi bor och jobbar på. Här ska även finnas utrymme för tjänster som gynnar en cirkulär ekonomi till exempel lådcykelpool, reparationslokal, delningstjänster och postboxar.

Syftet med mobilitetshubbarna är att leda till minskade utsläpp av växthusgaser samt ökad social hållbarhet då vissa funktioner kan utformas som kvartersnära träffpunkter.

Utformning och placering

Föreslagen planbestämmelse innebär att mobilitetshubbarna planläggs som kvartersmark centrum (C) och parkering (P) för att möjliggöra för centrumverksamhet i attraktiva lägen. Höjden på mobilitetshubbarna regleras med byggnadshöjd (13 m), för en mindre yta får delar som till exempel hisschakt eller trapphus sticka upp ovanför byggnadshöjden. Den mark som inte får bebyggas kommer att regleras med prickmark.

Utformningen av mobilitetshubbarna är viktig så att de inte ger ett dominerande uttryck. De ska vara attraktiv och utstråla ekologisk och social hållbarhet, trygga och tillgängliga och det är väsentligt att hubbarna utformas robust för att motstå yttre påverkan. Till detaljplanen hör ett gestaltningsprogram som tydliggör den bärande gestaltningsidén detaljplanen. Gestaltningsprogrammet har tagits fram för att säkerställa utformningen av området utan att detaljreglera detaljplanen i syfte att detaljplanen ska bli hållbar över tid och inte omöjliggöra till exempel nya hållbarhetslösningar.

Teknisk försörjning

Till granskningsskedet planeras en förprojektering tas fram för allmän platsmark med målet att säkerställa tillräckliga utrymmen för att inrymma önskade funktioner, ovan respektive under mark, samt fastställa gränsdragningar och ansvarsförhållanden. En del i förprojekteringen kommer att vara att höjdsätta området för att säkerställa dagvattenhantering, skyfallshantering och även se hur överskottsmassor ska hanteras. I samband med förprojekteringen kommer ledningssamordning att ske med berörda ledningsägare.

Energiförsörjning

El

Inom planområdet möjliggörs för fyra transformatorstationer, två i den norra delen och två inom den södra delen.

Utformning och placering

Föreslagen planbestämmelse innebär att det möjliggörs för fyra transformatorstationer med planbestämmelsen E1.

Fjärrvärme

Planområdet föreslås anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Vatten och spillvatten

Planområdet kommer att anslutas till befintligt vatten- och spillvattennät. Nätet kommer troligen att behöva dimensioneras upp på ett antal sträckor. VA syd har skyldighet att lösa VA försörjningen för kommande exploateringar.

Inom området säkerställs befintlig pumpstation samt, även utbyggnad av denna möjliggörs genom planbestämmelse E (teknisk anläggning).

Utformning och placering

Föreslagen planbestämmelse innebär att 500 kvm planläggs för teknisk anläggning/pumpstation (E).

Dagvattenhantering

För planområdet avses verksamhetsområdet för dagvatten behöva utökas så att detta framgent omfattar hela planområdet.

Dagvatten från kvartersmark och naturområden föreslås hanteras genom infiltration till magasin i sandjorden i området, samt att dagvatten från vägar och lokalgator leds till nedsänkta växtbäddar längs en sida av gatorna och vägarna alternativt att dagvatten från vägar och lokalgator leds till

svackdiken längs en sida av gatorna och vägarna. En del av Österleden avvattnas till dagvattendammen i planområdet och dammens kapacitet beräknas vara tillräcklig även efter exploatering. Dagvatten från takytor föreslås infiltrera inom tomten för respektive hus. För vårdboendet (särskilt boende i socialtjänstlagen) föreslås att dagvatten dels leds till träd (eventuellt i skelettjord) på innergården, dels till upphöjda växtbäddar längs byggnadernas sidor för att synliggöra växter i en lämplig ögonnivå för till exempel rullstolsburna.

Vildmarksstråket föreslås anläggas något nedsänkta så att dagvatten där kan ansamlas och infiltrera, samt att avrinning vid större regn kan avrinna mot naturområdet. Nedsänkningen föreslås dimensioneras så att naturmarken klarar av att fördröja vatten från både natur och kvartersmarken, ned till markavvattningsföretagens ledningars kapacitet, vilket är för avrinningsområdet åt sydost och sydväst (ett 5-årsregn) och ned till kapaciteten i befintlig trumma för det norra avrinningsområdet (ett 20-årsregn).

Dagvattenutredningen kan behöva uppdateras till granskningskedet med anledning av processen med markavvattningsföretag och den förprojektering som avses tas fram till granskningskedet.

Åtgärdsförslagen är dimensionerade för att dels fördröja 10 mm regn på kvartersmark, dels fördröja tillräckligt mycket regn för att inte öka flödena över markavvattningsföretagens maximala avledningskapacitet vid ett dimensionerande 5-årsregn (för avrinningsområdena åt sydost och sydväst) och för att inte överskrida befintlig lednings kapacitet vid ett 20-årsregn för det norra avrinningsområdet.

Dagvattnet från kvartersmark kan anslutas till dagvattenhantering på allmän platsmark på olika sätt. Olika alternativ är att dräneringsledningar anläggs trots avsaknad av behov för att leda vattnet ut till dagvattenledning i gata, yttlig avledning ut till gator där vattnet antingen leds ner i diken eller växtbäddar som sedan avvattnas mot naturområdena eller leds ner i dagvattenbrunnar i gata som via ledning leder ut dagvattnet i anläggningar i naturområdena. Kombinationer av alternativen kan också användas.

Utformning och placering

Föreslagen planbestämmelse innebär att dagvattendammen i Vildmarksstråket ligger inom planbestämmelsen NATUR, med egenskapsbestämmelsen dagvattendamm.

Renhållning

Källsortering och sophantering ska ske på kvartersmark samt enligt den för tidpunkten gällande kommunala standarden. Cirkulärt materialflöde ska premieras, vara lättillgänglig och synliggöras. Ytor för miljöhus är dimensionerad för att klara dagens behov men även ta höjd för eventuellt kommande behov.

Kommunikationer

Planområdet ligger inom område med utbyggt tele- och datanät och möjlighet finns att ansluta.

KONSEKVENSER

Mark

Planförslaget innebär en förändring av markanvändningen och cirka 7 ha jordbruksmark planläggs som kvartersmark för bostäder, centrum, parkering, teknisk anläggning och vårdboende. I området planläggs även allmän platsmark, cirka 3,8 ha som natur och cirka 1 ha som gatumark. Inom kvartersmark ska 25 % av marken vara genomsläpplig.

Vatten

Kvaliteten på recipient och grundvatten bedöms inte att påverkas vid ett plangenomförande.

Med införda dagvattenåtgärder beräknas utgående mängder från utredningsområdet minska jämfört med nuläget för nästan alla ämnen. För zink, kadmium och nickel kan ingen förändring fastställas, så mängderna beräknas vara i stort sett oförändrade. Eftersom majoriteten av föroeningarna minskar efter exploatering innebär detta att exploateringen inte förväntas ha någon negativ effekt på möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna i recipienten. Det kommer enligt beräkningar även att ske en markant minskning av fosfor och kväve, vilket snarare kommer att ha en positiv påverkan på recipienten.

Luft

Trafiktillskottet som planförslaget innebär bedöms inte leda till överskridande av riktvärdena för miljökvalitetsnormerna för luft vid befintlig bebyggelse.

Skånes luftvårdsförbund utför den kontroll som Lomma kommun är ålagd att göra och i deras årsrapport för Lomma kommun 2020 (Kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne) skrivs bland annat att:

Resultatet av mätningar och modellberäkningar inom kommunen visar att halter för samtliga parametrar ligger under miljökvalitetsnormer (MKN). Dygnsmedelvärdet samt timmedelvärdet för kvävedioxid (NO₂) överskrider den nedre utvärderingströskeln (NUT) inom Lomma kommun. Även dygnsmedelvärdet för partiklar (PM₁₀) samt årsmedelvärdet för partiklar (PM_{2,5}) överskrider eller tangerar den nedre utvärderingströskeln (NUT).

Resultatet från gaturumsmätningar visar att årsmedelvärdet för NO₂ sjunkit på alla mätstationer under 2020 jämfört med

föregående år. Halter för PM10 och PM2,5 har också sjunkit jämfört med förra året. För att uppfylla lagstiftningens krav inom samverkansområdet ska resultatet från mätningar och beräkningar avgöras i förhållande till miljökvalitetsnormer och utvärderingströsklar för respektive luftförorening.

Utvärderingströsklarna består av en övre utvärderingströskel (ÖUT) och en nedre utvärderingströskel (NUT), så kallade tröskelvärden i halter, som avgör hur kontroll av luftkvaliteten inom samverkansområdet ska gå till. Om den nedre utvärderingströskeln (NUT) underskrids räcker det med att kontrollen sker genom beräkningar alternativt objektiva skattningar. Om kontrollen har visat att den nedre utvärderingströskeln överskrids inom samverkansområdet måste fortsatt kontroll ske genom kontinuerliga mätningar. På motsvarande sätt som sker inom samverkansområdet i dag.

Kontinuerliga mätningar skall ske om den övre utvärderingströskeln (ÖUT) överskrids inom samverkansområdet. Enligt miljömålet "Frisk luft" ska luften vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas och inriktningen är att miljökvalitetsmålet ska nås inom en generation. Regeringen har i riktning mot de långsiktiga målen fastställt preciseringar för vissa luftföroreningar bland annat kvävedioxid, partiklar (PM10 och PM2,5) samt Bensen.

Natur

Planförslaget innebär att cirka 3,8 ha planläggs som natur.

Biotopskydd

Dagvattendammen i planområdets sydöstra del omfattas av biotopskydd. Inom planområdet finns även två träd rader av oxel (läplanteringar äldre än 30 år), en längs Löddesnäs vägen och en i nord-sydlig riktning, samt sex björkar som omfattas av biotopskydd. Dispens från biotopskyddet har skickats in till Länsstyrelsen.

Miljökompensation

Värden och funktioner som ej kan kompenseras för inom planområdet ska företrädesvis kompenseras på mark i anslutning till planområdet.

Trafik

Biltrafik

Biltrafiken i Bjärreds vångar antas minst utvecklas i linje med Region Skånes Strategi för ett Hållbart transportsystem i Skåne

2050 (2017). De satsningar som kommer göras i Bjärreds vångar följer de som finns utpekade på regional nivå. Det inkluderar bra gång- och cykelvägar, kollektivtrafik, mobilitetshub, den områdesspecifika P-normen, kommunikationsinsatser och närheten till nya tågstationen i Flädie. Närheten till Bjärreds centrum bidrar också till möjligheterna att nå målen kring hållbart transportsystem. I strategin är målet 2030 för tätorter utan stadsbuss en färdmedelsfördelning där bilresor står för 40% av andelen resor. I senaste resvaneundersökningen från 2018 låg andelen bilresor i Lomma på 60%.

Andelen miljöfordon i fordonsflottan antas utvecklas positivt. Elbilsförsäljningen går snabbt uppåt och inom EU har parlamentet röstat för ett förslag att förbjuda försäljningen av nya bensin- och dieselmotorer från 2035. Med ökad andel miljöfordon minskas utsläppen av växthusgaser från biltrafiken.

Ett genomförande av planförslaget bedöms medföra en viss ökning av trafikmängden på Fjelievägen, den södra delen av Västanvägen (inom planområdet) och Norra Västkustvägen (inom planområdet) med anledning av ökat antal bostäder och möjlighet till centrumverksamhet och äldreboende.

Den ökade trafikmängden är uppskattad till årsmedeldygnstrafik (ÅDT) 400, och är beräknad utifrån detaljplanens möjligheter och på planområdets närhet till kollektivtrafik, restriktiv p-norm, hållbarhetslösningar, insatser i kommunens Energi- och klimatplan och förändringar i marknaden.

Gång- och cykeltrafik

Nya gång- och cykelvägar inom planområdet som kopplar ihop befintligt gång- och cykelvägnät kommer att bidra till ökad framkomlighet i Bjärred och ge säkrare attraktivare och effektivare transportmöjligheter i den norra kommundelen.

Kollektivtrafik

I anslutning till cirkulationsplatsen skapas utrymme för två hållplatser för att skapa flexibilitet i ett växande samhälle där boendetyngdpunkten delvis förskjuts i och med utvecklingen av Bjärreds vångar.

Parkering och angöring

Genom en restriktiv p-norm, mobilitetshubbar och ytterligare hållbarhets- och mobilitetslösningar hålls markanspråket för dessa ytor nere.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Ytterligare transformatorstationer kommer att krävas inom planområdet och även fördelarstation utanför planområdet behöver förstärkas.

Vatten och spillvatten

Förstärkning av ledningsnätet för vatten och spillvatten utanför planområdet är nödvändig och ny ledningsdragning kommer ske inom planområdet.

Dagvattenhantering

Ytterligare dagvattenanläggningar i form av till exempel damm, magasin, växtbäddar och svackdiken krävs vid ett plangenomförande. Ansvarsförhållanden i gränsdragningen mellan VA syd och Lomma kommun ska studeras närmare i den förprojektering som avses tas fram innan granskningskedet.

Hälsa och säkerhet

Tillkommande buller genom planen

Trafiktillskottet som planförslaget innebär bedöms inte leda till överskridande av riktvärdena för trafikbuller vid befintlig bebyggelse.

Tillkommande skuggning genom planen

Skuggning som planförslaget medför bedöms inte innebära en påtaglig olägenhet för befintlig bebyggelse.

Kultur

Planförslaget innebär inte någon skada på fornlämningar.

Riksintressen

Kustzon

Området ingår i riksintresset för kustzonen, dock utgör bestämmelserna inte hinder för utvecklingen av tätorter eller det lokala näringslivet.

Sociala konsekvenser

Kommersiell och kommunal service finns i Bjärred centrum cirka 300 meter från planområdet. Detaljplanen kommer ge utrymme för bostäder, centrumverksamhet, och vårdboende (särskilt boende i socialtjänstlagen) samt naturområden.

Stort fokus vid genomförande kommer att läggas på en säker, trygg och jämställd miljö och i arbetet med detaljplanen har en barnkonsekvensanalys (22-09-25) tagits fram för att se till

barnens perspektiv och även denna ska uppdateras under projektets gång och genomsyra genomförandet.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Miljöbedömning enligt miljöbalken

Vid framtagandet av en ny detaljplan, eller vid ändring av en befintlig, ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen är den process som ska komma fram till om ett förslag till en detaljplans genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Undersökningen är lagstiftad i 6 kap. miljöbalken och består av två moment. Kommunen ska identifiera de omständigheter som talar för och emot en betydande miljöpåverkan. Kommunen ska också genomföra ett samråd om frågan med länsstyrelsen och andra kommuner som kan antas bli berörda utifrån sitt särskilda miljöansvar.

Om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska, enligt 4 kap 34 § PBL (2010:900), bestämmelserna om miljökonsekvensbeskrivningen i den strategiska miljöbedömningen, enligt 6 kap 11–19 § MB, tillämpas.

I arbetet med undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har tjänstemän från miljöenheten, detaljplaneenheten samt miljöstrategiska enheten deltagit.

Bedömning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning är därför inte nödvändig. Bedömningen att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande: Områden med högre naturvärden inom planområdet säkras vilket är positivt. Planförslaget innebär viss minskning av träd och vegetation samt ianspråktagande av jordbruksmark. Kompensation kommer att tillämpas. Länsstyrelsen har i samråd angående undersökning om behov av miljöbedömning för detaljplan uttryckt att de delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska och ekonomiska frågor

Ansvarsfördelning kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar utbyggnad av ny bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark.

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Lomma kommun ska vara huvudman för allmän platsmark, som utgörs av gatumark och natur, inom planområdet. Huvudmannen ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll.

Avtal

Ramavtal avseende de huvudsakliga principerna för genomförandet av kommande detaljplaner inom Bjärreds vångar har tecknats mellan Lomma kommun och Wihlborgs Borgeby AB. Ramavtalet godkändes av kommunfullmäktige 2022-04-21 §36. Beslutet har överklagats och prövning pågår.

Plankostnadsavtal gällande upprättande av detaljplanen har träffats mellan Wihlborgs Borgeby AB och Lomma kommun, planeringsavdelningen. Någon planavgift ska därför inte tas ut i samband med bygglov för framtida bebyggelse inom planområdet.

Kommunfullmäktige i Lomma kommun har 2022-08-25 beslutat gällande köpeavtal avseende fastigheten Borgeby 17:38 med berörd fastighetsägare. Beslutet har överklagats.

Lomma kommun ska ingå exploateringsavtals med samtliga övriga fastighetsägare inom planområdet. Exploateringsavtalet ska reglera genomförandet av föreliggande detaljplan och bland annat hantera miljökompensationsfrågor, utbyggnad och finansiering av allmän platsmark och andra åtgärder i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Kostnader för anläggande av allmän platsmark ska fördelas mellan berörda fastighetsägare. Kostnadsåtagandet ska enligt 6 kap 40 § PBL stå i rimligt förhållande till fastighetsägarens nytta av planen. Till exploateringsavtalet ska även ett kvalitets- och hållbarhetsprogram och ett gestaltningsprogram kopplas för att säkerställa den höga ambitionsnivån avseende hållbarhet och gestaltning. Ett exploateringsavtal som godkänts av båda parter och vunnit laga kraft ska föreligga vid detaljplanens antagande.

Kvartersmark som kommunen äger, och ej ska använda för kommunala behov, avser kommunen att sälja till extern byggaktör efter markanvisningsförfarande i enlighet med kommunens riktlinjer för markanvisningar.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 10 år från det datum den vinner laga kraft.

Marklov

Inom område betecknas med "n" gäller, i enlighet med 4 kap 15 § PBL (2010:900), utökad lovplikt för trädfällning.

Vitpilen inom planområdet åsätts med trädbestämmelsen "n". Vitpilen är särskilt skyddsvärd, då den har en stamdiameter på över 1 meter, och dispens behöver sökas hos Länsstyrelsen för att fälla trädet och trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Ytterligare 5 träd i den norra delen av planområdet åsätts med trädbestämmelsen "n" då de bedöms ha stort eller mycket stort bevarandevärde. Det gäller en skogs ek, en ask, en äkta valnöt, en hängpil och en vårtbjörk. Marklov behöver sökas för att fälla dessa träd och de får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Tekniska åtgärder

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om:

- Vatten- och spillvatten
- Dagvatten
- Pumpstation
- El

Verksamhetsområde för dagvatten behöver utökas för att omfatta hela planområdet. Till granskningskedet planeras en förprojektering tas fram för allmän platsmark för att säkerställa att tillräckliga utrymmen finns samt fastställa gränsdragningar och ansvarsfördelningen.

Berörda fastighetsägare ska betala erforderliga anslutningsavgifter till respektive ledningshavare/nätägare.

Massbalansering

Överskottsmassor från utbyggnaden bör företrädesvis användas inom planområdet och i andra hand i närheten av

planområdet för att minska transporter och onödiga CO2 utsläpp. Till granskningskedet planeras en förprojektering av allmän platsmark att tas fram och denna ska bland annat hantera massbalansering.

Sanering av förorenad mark

Avhjälpandeåtgärder i förorenad mark klassas som miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken och ska anmälas till tillsynsmyndigheten (miljö- och byggnadsnämnden). Tillsynsmyndigheten ska underrättas när markförorening påträffas. Innan avhjälpandeåtgärd av förorenad mark genomförs ska anmälan ske till tillsynsmyndigheten. Tillsynsmyndigheten kan ställa krav på hur och i vilken omfattning en markförorening ska avhjälpas.

Enligt 4 kap 14 § PBL (2010:900) får kommunen bestämma att lov eller startbesked till en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten. Detaljplanen kommer att reglera föroreningar genom en administrativ planbestämmelse: *Startbesked får inte ges för ändrad användning förrän markens lämplighet har säkerställts genom slutlig avhjälpandeåtgärd för det ändamål som planen anger.*

Påträffas markförorening i samband med markarbete ska detta, i enlighet med 10 kap 11 § miljöbalken, omedelbart avbrytas och tillsynsmyndigheten underrättas

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

För genomförande av detaljplanen föreslås nedan angivna fastigheter genom fastighetsbildning förändras enligt följande:

Löddesnäs 1:1, Bjärred 12:1, Borgeby 17:98

Fastigheterna utgör befintliga gatu-/naturmarksfastigheter, samtliga belägna både inom och utanför planområdet. Genom fastighetsreglering kan allmän platsmark enligt föreliggande detaljplan överföras från Borgeby 17:16, 17:22, 17:23, 17:24, 17:38, Bjärred 9:1 och 9:2 samt Borgeby s:15 till någon av dessa fastigheter.

Kvarvarande delar, som i detaljplanen utgörs av kvartersmark, inom fastigheterna Borgeby 17:16, 17:23, 17:24, 17:38 och

Bjärred 9:1 avstyckas till lämpliga mindre fastigheter anpassade efter planerad byggnation.

Villkor gällande marköverföring av allmän platsmark ska regleras i exploateringsavtal innan detaljplanen antas.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar föreslås inrättas för Vildmarkshusen och Odlingsvångarna. För att ett gemensamhetsanläggning ska kunna bildas krävs att den är av väsentlig betydelse för de härskande fastigheternas ändamålsenliga användning vilket det bedöms ha i detta planärende. Skälet till att dessa områden pekats ut som gemensamhetsanläggningar är att skapa möjligheter för gemensamma gröna rum med lekplatser, gemensam parkering och möjlighet till gemensamma förråd och miljöhus.

Planbestämmelsen gemensamhetsanläggning ger ingen rätt att använda området för detta ändamål. För att få utnyttja ett område som omfattas av markreservat måste en rättighet skapas. En gemensamhetsanläggning inrättas av lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning

Ledningsrätt

Rätt att frambra ledningar inom planområdet ska regleras med ledningsrätt eller servitut. Upplåtelse av ledningsrätt och servitut måste ske på initiativ av ledningshavaren. Fastighetsägare har rätt till ersättning för ledningsrätt, och om överenskommelse inte kan träffas gäller expropriationslagens ersättningsregler.

Ansökan om fastighetsbildning

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäteriet ansöka om erforderlig fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning och erforderliga rättigheter.

Markreservat för x-område genomförs genom att det vid en lantmäteriförrättning bildas ett servitut för en kommunal fastighet att utnyttja området. För att ett servitut ska kunna bildas krävs att servitutet är av väsentlig betydelse för den härskande fastighetens ändamålsenliga användning vilket det bedöms ha i detta planärende. Kommunen ska se till att det skapas en rättighet att använda markreservatet och kommunen är inlösenskyldig om fastighetsägaren begär det.

PLANERINGSAVDELNINGEN

Roger Jönsson
planchef

Linnea Qvarnström
planarkitekt