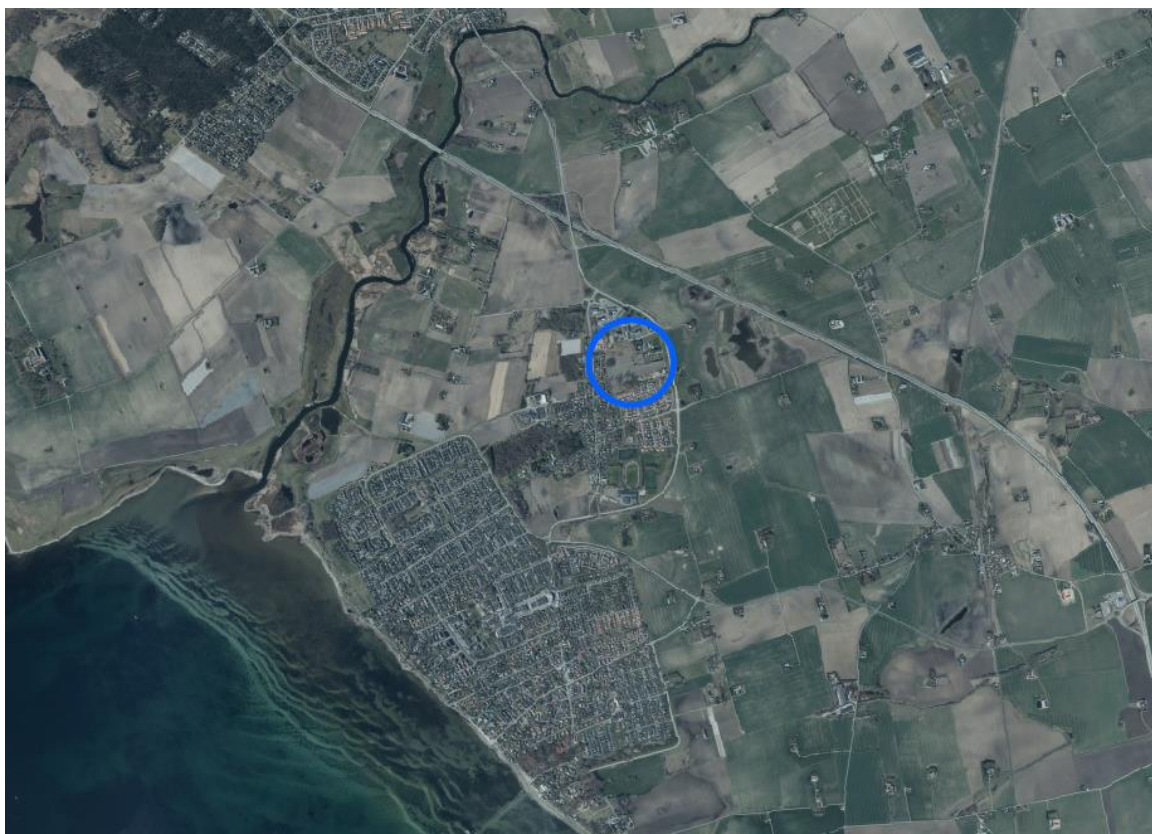


Detaljplan för Borgeby 15:22 m.fl i Borgeby, Lomma kommun Borgeby ängar



Lokaliseringskarta. Planområdet är markerat med blå cirkel.

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta med planbestämmelser 2024-04-09

Plan- och genomförandebeskrivning 2024-04-09

Utredningar och underlag (tillgängliga på kommunledningskontorets kansli):

- Undersökning om betydande miljöpåverkan 2024-04-09
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning WSP 2019-05-03
- Uttalande om påverkan på grundvattensituationen i Östra Borgeby vid föreslagen detaljplaneändring DHI 2023-01-25
- Översiktlig geoteknisk undersökning PQ Geoteknik och miljö 2002-10-09
- Markradonundersökning PQ Geoteknik och miljö 2003-04-28
- Fördröjningsmagasin-grundvattenobservationsrör PQ Geoteknik och miljö 2003-04-28
- Översiktlig geoteknisk undersökning, Kompletteringar lågparti och höjdrygg, bh 22-33 PQ Geoteknik och miljö 2003-03-21
- Infiltrationsförsök PQ Geoteknik och miljö 2003-12-10
- Fladdermusinventering Enviroplanning 2024-01-30
- Dagvatten- och skyfallsutredning DHI 2024-03-04
- Arkeologisk utredning steg 1, Arkeologerna, 2018:23
- Arkeologisk utredning steg 2, Arkeologerna 2019:66
- Arkeologisk förundersökning, Arkeologerna, 2020:74
- Arkeologisk utredning, steg 2, Arkeologerna, 2021:59
- Arkeologisk utredning steg 2 Arkeologerna 2023:2
- Naturvärdesinventering Ekologigruppen 2022-09-16
- Underlag vid dispensansökningar Ekologigruppen 2023-04-20
- Tilläggsanalys – ny placering av dagvattenlösning Ekologigruppen 2023-10-27
- Trädinventering Landskapsgruppen 2023-06-21
- Barnkonsekvensanalys 2024-03-01
- Trafik- och mobilitetsutredning 2024-03-19

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för bostäder och centrumverksamhet inom planområdet.

Visionen är att området ska bygga på de naturvärden som finns och erbjuda en boendemiljö som känns nära naturen med möjlighet för spontana möten på flera mötesplatser. Ett område där barn ska ha rörelsefrihet och de vuxna en tryggare vardag.

Planförslaget innefattar:

Kvartersmark för bostäder, parkering och centrumverksamhet.

Allmän platsmark för gata, natur och park.

PLANDATA

Läge, avgränsning, areal

Planområdet ligger i Borgeby och avgränsas av skolområde i nordväst, handels- och verksamhets/industriområde i norr, Österleden i öster, villabebyggelse och grönstråk i söder samt villabebyggelse i väster. Planområdet omfattar ca 8,5 ha.



Figur 1: Bild över planområde och omgivning (bild White arkitekter).

Borgeby etablerades och växte fram under slutet av 1800-talet och har under de senaste årtiondena kompletterats med villaområden. Borgeby har en varierad bebyggelse men karaktäriseras främst av låga villor och äldre gathus. Huvudstrukturen är långsträckt längs Norra Västkustvägen och

Löddesnäsvägen, vilket också utgör den historiska bebyggelsestrukturen. I direkt anslutning till den äldsta bebyggelsen finns vissa öppna ytor som utgör odlingsmarker samt Domedejla mosse (naturreservat). Kring Borgeby finns öppna odlingsmarker med långa siktlinjer.



Figur 2: Ungefärligt planområde med fastigheter inom planområdet.

Markägare

Fastighet	Ägare
Borgeby 15:22	JM AB
Borgeby S:7	Vägsamfällighet
Borgeby 16:12	Lomma Kommun
Borgeby 17:98	Lomma kommun
Borgeby 17:134	Lomma kommun

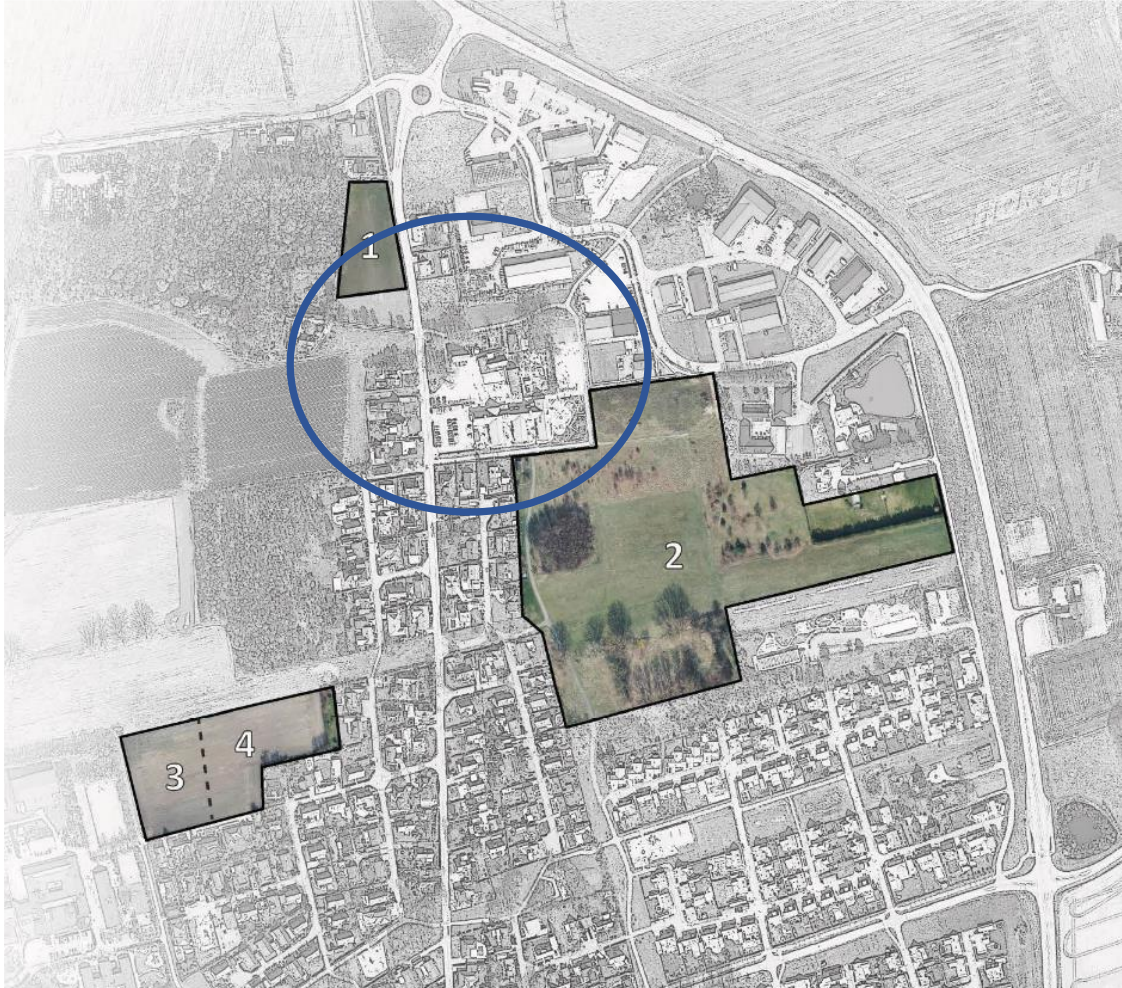
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Beslut om planuppdrag fattades av kommunstyrelsen 2022-06-22. Fastigheten Borgeby 15:68 ingår också i det ursprungliga planuppdraget men då något plankostnadsavtal inte har tecknas med fastighetsägarna ingår fastigheten inte i det nuvarande planförslaget.

Översiktsplan

Området är utpekad som utbyggnadsområde i Översiktsplan 2020, antagen av KF 2022-03-03. I översiktsplanen pekas fyra utbyggnadsområden i Borgeby ut, där Borgeby sammanlagt ska kompletteras med totalt ca 250 bostäder.



Figur 3: Utklipp från Översiktsplan 2020. Planområdet är markerat med blå cirkel.

Det eftersträvas här, liksom i Bjärreds vångar, en mix av boendeformer med komplettering av framförallt lite tätare strukturer än villabebyggelse, för att skapa en social hållbarhet samt möjliggöra flyttkedjor. En viktig aspekt av exploateringen av områdena är att ta tillvara och integrera de gröna värdena i den tillkommande bebyggelsestrukturen.

Planprogram eller fördjupning av översiktsplan

Planområdet omfattas inte av något planprogram eller fördjupning av översiktsplan.

Detaljplaner

Vissa delar av planområdet omfattas av befintliga detaljplaner:



Figur 4: Blå rektanglar visar ytor som omfattas av befintliga detaljplaner.

- Förslag till Stadsplan för Borgeby 15:2 m.fl. (nr 116). Västra delen av planområdet (anslutning till Norra Västkustvägen/Ernst Norlinds väg) är planlagd som Parkmark och Gata. Detaljplanen vann laga kraft 1974-09-17 och genomförandetiden har gått ut.
- Del av Borgeby 16:12 m.fl. Verksamhetsområde (nr 03/03). Norra delen av planområdet (anslutningen till Desideriavägen) är planlagd som Industri, Handel, Kontor. Detaljplanen vann laga kraft 2003-10-14 och genomförandetiden har gått ut.
- Del av Borgeby 16:8 m.fl. Österleden (nr 02/01). Nordöstra hörnet av fastigheten Borgeby 15:2 och Borgeby 15:105 är planlagd som Lokalgata. Detaljplanen vann laga kraft 2002-01-31 och genomförandetiden har gått ut.
- Del av Borgeby 15:8 MFL, område kring Rutborgsvägen (05/07). Fastigheten Borgeby 17:134 i planområdets södra del (mitt emot förskola Maja) är planlagd som bostadstomt. Genomförandetiden har gått ut.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark

Nuvarande användning

Området består av öppna ytor med äng, grönytor, vägar, samt gång- och cykelvägar.



Figur 5: Bild tagen från gång- och cykelvägen i planområdets västra del. Största delen av planområdet består av natur.

Geoteknik

Jordarten är sand enligt SGU:s jordartsinformation. Jordbruksmarken har klass 8–9 av 10.

Marken har ett vegetationstäck och jordlagret närmst ytan består av ca 0,3–0,8m mulljord/mullhaltig sand (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2002).

All grundläggning ska utföras i fast naturlig oorganisk jord under befintliga organiska ytlagen (mulljord/mullhaltig sand/torv/gyttja). Alternativt i kontrollerad fyllning av friktionsjord efter avbaning/ urschaktning av ytlagen (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2002).

Inom huvuddelen av planområdet kan normal småhusbebyggelse i upp till två till tre plan uppföras med konventionell grundläggning, utan särskild grundförstärkning. (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2002).

Kommunen genomför sedan 2023 kontinuerlig loggning av grundvattennivån i området.

Vatten

Planområdet ingår i avrinningsområdet för både Höje å och Kävlinge å. Enligt Kävlingeåns vattenråd bedöms halterna i Kävlingeån vara goda både för näringsämnen och kemiska ämnen.

För Lommabukten är kemisk status klassad som ej god med hänvisning till halterna antracen och naftalen, samt de överallt överskridande prioriterade ämnena. Lommabuktens ekologiska status är klassad som måttlig med hänvisning till framför allt övergödning. Den huvudsakliga påverkanskällan är övergödning från åarna, varför god status inte kan uppnås i dagsläget.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Sydvästra Skånes kalkstenar som breder ut sig över stora delar av sydvästra Skåne. Skånes kalkstenar är en förekomst med ovanligt stor grundvattentillgång, god kvantitativ status, och ovanligt bra uttagsmöjligheter. Förekomsten har även en god kemisk status. Planområdet ligger även inom grundvattenförekomsten Alnarpströmmen. förekomstens kemiska status är otillfredställande, men har en god kvantitativ status.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Luft

Skånes luftvårdsförbund utför den kontroll som Lomma kommun är ålagd att göra och i deras årsrapport för Lomma kommun 2022 skrivs bland annat att *”Resultatet av mätningar och modellberäkningar inom kommunen visar att halter för samtliga parametrar ligger under miljö kvalitetsnormer (MKN).”*

Natur

Naturmiljöprogram med grönplan

I Lomma kommuns naturmiljöprogram, antaget av Kommunfullmäktige 2008-12-11 är Domedejla mosse och Augustenborg utpekade som viktiga naturområden. Dessa områden ligger utanför planområdet.



Figur 6: Blå cirkel planområde. Orange cirkel naturområden. Grön linge ekologisk korridor.

Augustenborgsområdet, nordväst om Borgeby tätort, är ett område med varierad natur med träd- och slyvegetation, vattenfyllda håll, åker och äng. Vegetationen är av ruderatkaraktär och artrik. Området är sedan 2021 skyddat som naturreservat.

Domedejla mosse är ett litet skogs- och våtmarksområde mellan Bjarreds tätort och Borgeby, skyddat som naturreservat. Området består av vildvuxen skog, manshöga örter och mindre vattensamlingar. I början av 1900-talet fanns en liten grund sjö, som försvann när området dikades ut under 1930-talet. Markerna runt om var tidigare öppna ängs- och betesmarker.

Ekologiska korridorer och spridningsbarriärer

Mellan småbiotoper eller fragmenterade områden kan utbytet av arter öka om det finns en spridningskorridor som förbinder dem. Spridningskorridorer är en förbindelse mellan olika biotoper och kan exempelvis vara en bäck, en pilevall, en stengårdsgård, alléer, läplanteringar eller en odlingsfri zon som kan underlätta arternas spridning och fortlevnad. Olika arter kräver olika typer av spridningskorridorer. En odlingsfri zon erbjuder dessutom möjligheter för allmänheten att ta sig fram i odlingslandskapet. Tillsammans med natur- och grönområden utgör spridningsvägarna ekologiska korridorer i landskapet.

Söder om planområdet löper en ekologisk korridor.

Naturvärden

Ekologigruppen har på uppdrag av Lomma kommun genomfört en naturvärdesinventering (NVI) i enlighet med SIS standard (SS 199000:2014), med tilläggen naturvärdsclass 4, generellt biotopskydd, och fördjupad inventering av invasiva arter. Inom uppdraget har även inmätning av naturvårdsträd gjorts. Målet med utredningen har varit att sammanställa kunskap om områdets naturvärden.



Figur 7: En av skogsdungarna inom planområdet.

Planområdet utgörs primärt av stora ytor kultiverad gräsmark som regelbundet slås. Området är bitvis blomrikt och har som helhet ett värde för bland annat pollinerande insekter. Två mindre skogsdungar finns i inventeringsområdets sydvästra och västra del. Träden här är relativt unga. De äldsta träden utgörs av poppel som sannolikt planterades någon gång under 1960-talet. Området är generellt rikt på blommande kärlväxter. Popplarna är viktiga för att upprätthålla biotopen för hedblomster i öster. Här finns också en relativt stor spridning av de invasiva växterna blomsterlupin, kanadensiskt gullris och tysklönn. Norr om inventeringsområdet finns ett industriområde och i söder angränsar inventeringsområdet mot ett bostadsområde. I övrigt består närområdet främst av stora ytor åkermark (Ekologigruppen, 2022).



Figur 8: Urskilja naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet.

Kompletterande utredning av naturvärden som bedöms värda att bevara (Landskapsgruppen 2023):

- Torr och näringsfattig mark – livsmiljö för flertalet fridlysta och rödlistade arter.
- Blottad sand – habitat för flertalet insekter. Kan inkorporeras i torrängsvegetation i smitvägarna samt i delar av mötesplatser och parkeringsplatser.
- Blomrikedom- Finns idag på ängarna, dock med inslag av invasiva arter som blomsterlupin och kanadensiskt gullris.
- Brynmiljö - Dessa är viktiga habitat för fåglar, igelkottar och insekter. Buskage och bryn bör gärna inkorporeras i gestaltningen med hänsyn till biologisk mångfald.
- Död ved- Finns idag sparsamt i området. Vid nedtagning av popplar och andra träd bör veden sparas i faunadepåer på området, förslagsvis i bevarade naturmarker.
- Solbelyst slänt - gäller framförallt gullvivorna vid infarten. Vid anläggning av infartsvägen bör hänsyn tas till beskuggning från nya träd.

Fridlysta arter

I artskyddsförordningens bilaga 2 listas fridlysta arter som är skyddade enligt 6, 8, och 9 §§. Arterna skyddas på olika sätt från att dödas, skadas eller störas. Skyddet rör endast arterna

och i mindre utsträckning deras livsmiljö. Fyra arter som är skyddade enligt 8 och/eller 9 § artskyddsförordningen har hittats inom inventeringsområdet.



Figur 9: Fridlysta torrängssorter inom planområdet.

Hedblomster (*Helichrysum arenarium*). Arten är rödlistad som sårbar (VU) och fridlyst enligt 8 § i hela landet. Hedblomster förekommer främst i Skåne, och på ett fåtal lokaler i Halland, Blekinge, Småland samt på Öland och Gotland. Arten växer i sandiga gräsmarker men kan även förekomma i sandiga trädor och på ruderatmarker (Artfakta 2022).

Idegran (*Taxus baccata*). Idegran förekommer i objekt 3 och i objekt 7. Idegran är fridlyst enligt 8 § i bland annat Skåne. Arten förekommer främst längs kusterna i södra Sverige där den växer i skog och på klippor. Inlandsförekomster är oftast knutna till mullrik och stenig skogsmark, helst i skuggigt läge. Arten är kalkgynnad. Idegran har ett visst indikatorvärde som vild, men förvildas ofta från odling (Artfakta 2022). Sannolikt härstammar förekomsterna av idegran i inventeringsområdet från trädgårdar.

Gullviva (*Primula veris*). Gullviva förekommer i objekt 9 längs med Österleden. Arten är fridlyst dels enligt 8 § i Hallands, Skåne och Örebro län, dels enligt 9 § i hela landet. Gullviva är ganska vanlig på frisk till fuktig, väl-dränerad näringsrik mark. Förekommer även odlad (Mossberg och Stenberg 2018).

Klotullört (*Filago vulgaris*). Klotullört förekommer i objekt 8. Arten är fridlyst enligt 8 § i hela landet. Klotullört förekommer främst i Skåne där den förefaller öka. Den växer främst på

torr, sandig mark av ruderat karaktär som grustag, trädesåkrar och vägsränningar. Klotullört är beroende av viss störning, alla typer av igenväxning missgynnar arten (Artfakta 2022).

Länsstyrelsen i Skåne län har 2022-10-27 tagit emot ärendet Ansökan om dispens från artskyddsförordningen för idegran, gullviva, hedblomster och klotullört, Lomma kommun. Det har fått diarienummer 38323-2022.



Figur 10: Karta över Rödlistade och fridlysta växter (och igelkott) funna vid inventeringen.

Naturvårdsarter

En naturvårdsart är en art med specifika krav på sin miljö. Inom inventeringsområdet har 14 arter som riskklassats i Artdatabankens risklista (Strand m.fl. 2018) observerats under fältarbetet. Det är främst blomsterlupin, kanadensiskt gullris och tysklönn som är spridda i inventeringsområdet. Övriga arter förekommer i lokala förvildade bestånd eller är planterade. Se Ekologigruppens Naturinventering 2023 för tabeller över naturvårdsarter.

Skyddsvärda träd

Naturvärdesträd är träd som har särskilda naturvärden i någon form, där karaktärer är det främsta kännetecknet. De kan också vara ovanliga, grova eller ha hög ålder. Även bärande, blommande eller ovanliga buskar är särskilt värdefulla för den biologiska mångfalden. Vid inventering av planområdet noterades förekomst av naturvårdesträd enligt Ekologigruppens metodik för inventering av naturvårdsintressanta träd.

Klass 1 - Särskilt skyddsvärda träd, motsvarar Naturvårdsverkets kriterier för särskilt skyddsvärt träd. Men det är inte bara träd som är särskilt skyddsvärda som hyser

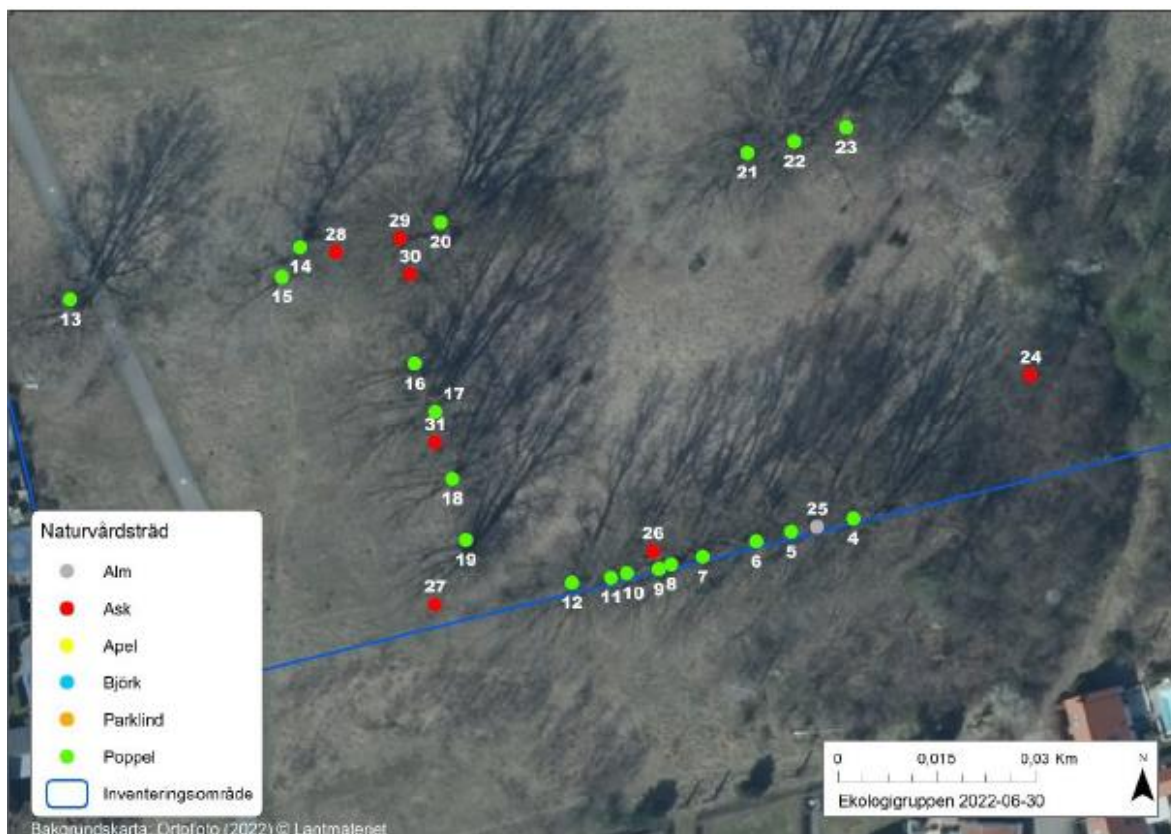
naturvärden och i sin tur bidrar till att stärka ett områdes naturvärden och dess biologiska mångfald. Som exempel kan yngre träd med håligheter också vara värdefulla och många gånger hysa naturvårdsintressanta arter. Det finns därför behov av att inte bara notera träd som uppfyller Naturvårdsverkets definition av särskilt skyddsvärda träd. Ekologigruppen har således kompletterat Naturvårdsverkets metodik för att innefatta träd som också hysar andra naturvärden. Vi har inkluderat ytterligare två värdeklasser:

Klass 2 - skyddsvärda träd. Träd som inom en snar framtid kommer att uppnå kriteriet särskilt skyddsvärda träd.

Klass 3 - värdefulla träd. Träd som hysar och har utvecklat naturvärden och som också bidrar till att stärka ett områdes naturvärden.



Figur 11: Noterade naturvårdsträd inom inventeringsområdet.



Figur 12: Kartvy över objekt 7 där merparten av alla naturvårdsträd växer.

Merparten av naturvårdsträden inom inventeringsområdet utgörs av poppel.

Landskapsgruppen (2023) utförde en kompletterande trädinventering i biotopen i sydvästra hörnet av planområdet. Träden utgörs av poppel och ask, där popplarna är äldst och grövst. Popplarna har planterats på 1960-70-talet, troligtvis som läplantering när området brukades som odlingsmark. Askarna är yngre, troligtvis uppväxta under 2000-talet, och bedöms i huvudsak vara spontanetablerade.

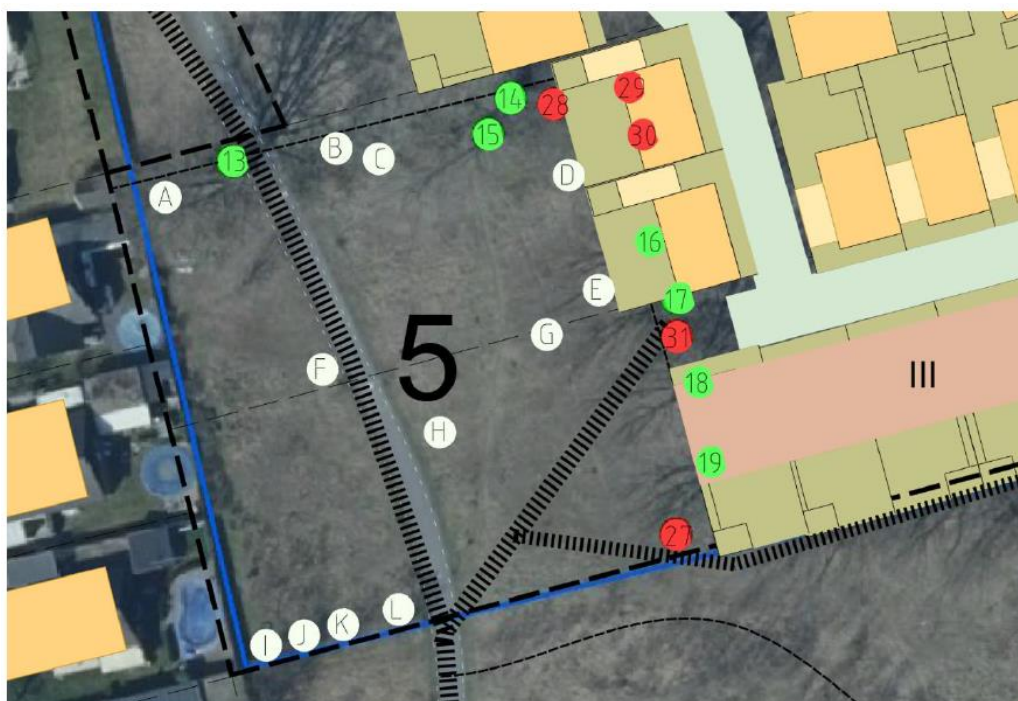
Träden utgör tillsammans ett överlag friskt trädbestånd av inhemska skogsarter och bedöms sammantaget ha ett bevarandevärde. Bland popplarna finns några individer med en stamdiameter som vid inventeringen uppskattas till minst 1 meter, och skulle i så fall klassas som särskilt skyddsvärda träd (Naturvårdsverket 2012). Framför allt är det träden med ID 13 och 14 som har de grövsta stammarna, och därför bör bevaras. Popplarna med ID 16, 17 och 18 växer relativt tätt och med en sammanvuxen kronvolym (se figur 10 för placeringen av träd). Vid ett eventuellt borttagande av någon av dem, skulle de kvarvarande trädkronorna vara ensidiga och smala. Popplarna är viktiga för att behålla biotopen för hedblomster.

En ask (träd ID 29) bedöms som ej bevarandevärd på grund av mängden döda grenar i kronan, sannolikt en effekt av askskottsjukan. Övriga askar ger ett friskare intryck, vilket kan bero på bättre genetisk motståndskraft mot sjukdomsangrepp. Som en följd av askskottsjukan minskar askarna i landskapet i snabb takt och sedan 2020 klassas ask som starkt hotad (SLU Artdatabanken 2023). Det finns många andra arter som är beroende av dem som värdväxter och därför bör särskild hänsyn tas till dessa träd.

Det finns även unga träd av ask, poppel, björk, tall och ek som är värda att bevaras (se figur 13 och 14). De är viktiga som framtidsträd och kan ta över när de äldre träden försvinner. Särskilt bevarandevärdt är en grupp askar längs investeringsområdets norra gräns, två grupper med unga björkar i den östra delen samt en tall och en ek som växer intill gång- och cykelbanan.

Littera	Art	Vetenskapligt namn	Kommentar
A	Poppel	Populus	Flerstammig
B	Ask	Fraxinus excelsior	Grupp
C	Poppel	Populus	
D	Björk	Betula	Grupp
E	Björk	Betula	Grupp
F	Skogsek	Quercus robur	
G	Poppel	Populus	
H	Tall	Pinus sylvestris	
I	Alm	Ulmus glabra	Småträd
J	Schersmin	Philadelphus coronarius	
K	Ask	Fraxinus excelsior	Buskträd
L	Skogslönn	Acer platanoides	Buskträd

Figur 13: Unga träd värda att bevara.



Figur 14: Unga träd värda att bevara.

Rekommendationer utifrån Landskapsgruppens Trädinventering (2023):

- Träd med ID 13, 14, 17, 18 och 19 kan utifrån deras stamdiameter vara särskilt skyddsvärda träd och ha höga naturvärden. Av dessa träd är det främst träd 13 och 14 som bör bevaras med hänsyn till placering, storlek och kondition.
- Träd med ID 16, 17 och 18 bör ses som en sammanvuxen enhet, som antingen sparas eller tas bort i sin helhet.
- Träd med ID 29 är kraftigt angripet av askskottsjukan och bedöms ha små chanser till långsiktig överlevnad. Trädet kan därför avverkas i samband med byggnation. Genom att spara den avverkade veden i närområdet minskas skadan på naturvärdena.
- Träd som tas bort bör kompenseras med nya träd av inhemska arter.
- För att minska risk för skada behöver träden kontinuerlig underhållsbeskrning så att dödagrenar avlägsnas. Särskilt viktigt är detta för träd där den nya bebyggelsen hamnar nära dem.
- Unga träd i området bör sparas för framtiden så att de kan ta över när de äldre träden försvinner. De är redan etablerade på platsen och viktiga för att bibehålla den befintliga biotopen över tid.

Fladdermusinventering

Inventeringen genomfördes under goda vädermässiga förhållanden under juni och juli månad 2023 och de sex inventeringsnätterna bör avspegla tämligen väl vilka fladdermöss som förekommer i området. Sex arter får också anses förhållandevis artrikt för en så pass liten yta. Aktiviteten var dock mycket låg, med endast enstaka inspelningar.

Inventeringen visade inga direkta bevis för att det skulle förekomma några boplatser inom planområdet. De mest sannolika boplatserna för fladdermöss finns i hus utanför området alternativt i närliggande naturreservat. De håller sig i första hand längs bryn, och nyttjar inte de centrala delarna av området. Det rekommenderar att så många träd som möjligt i det sydvästra hörnet av området sparas. Förutom att bevara träd, är det viktigt att områdets kanter inte blir för starkt belysta. Framför allt bör belysningen i områdets ytterdelar vara dämpad, så att växtligheten förblir mörk. Generellt kan låga, riktade lampor med svag intensitet och varm färgtemperatur utan UV-komponent användas. De ska helst också begränsas i tid (släckta del av natt eller försedda med rörelsedetektorer) för att träd och vattenytor inte ska vara direkt belysta.

Området är mycket begränsat och försörjer i praktiken inte särskilt många fladdermöss. Lokalt kan förstås enstaka individer tvingas finna nya jaktrutter men på regional skala bedöms att fladdermuspopulationerna förblir opåverkade.

Biotopskydd

En allé ska bestå av minst fem lövträd som är planterade i en enkel eller dubbel rad längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap för att omfattas av biotopskydd. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd, vilket innebär att mer än hälften av träden ska vara vuxna. Med vuxna träd avses träd som mäter minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller har uppnått en ålder av 30 år (Naturvårdverket 2014).

Öster om planområdet finns det en biotopskyddad lindallé (Figur 15). Denna allé består av fler än fem träd som har en stamdiameter på 21-24 cm.



Figur 15: Orange linje visar biotopskyddad lindallé.

Landskapsbildsskydd

Detaljplanen berör inte något område som omfattas av landskapsbildsskydd.

Naturreservat

Domedejla mosse pekades ut som naturreservat år 2000 för att bibehålla den biologiska mångfalden samt att användas till naturstudier och rekreation. Området har en mycket skiftande karaktär med både löv- och barrträd, äng och blöta sänkor. Bården av forsythia i den västra gränsen är ett vackert vårinslag i landskapsbilden och snåren är bra för både småfågel och däggdjur i området. Den sydvästra delen av området domineras av sumpskog med glas- och vårtbjörk samt sälg.

Platsanalys

Under planarbetets gång har en platsanalys tagit fram för planområdet. Stråk, siktlinjer, målpunkter och barriärer har markets ut på karta, se figur 16. Orangea trianglar symboliserar blickfång som är värdeskapande element här i form av träddungar.



Figur 16: Resultat av platsanalys.

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.

Planområdets värden

Ekologiska värden

Höga med flera fridlysta arter, sandiga marker och biotopskyddade trädmiljöer
 Relativt viktigt område för grön infrastruktur i Borgeby

Försörjande ekosystemtjänster

Odlingsbar jord, klass 8-9

Reglerande ekosystemtjänster

Pollinering, kolsänkor, infiltration och vattenrening

Kulturella ekosystemtjänster

Läsbara rester av det gamla odlingslandskapet
 Tydligt använda stigar genom området
 Kojbyggen i trädmiljöerna

Trafik

Biltrafik

Desideriavägen, Norra Väst kustvägen, Rustborgsvägen och Österleden är samtliga kommunala vägar i planområdets närhet.

Norra Väst kustvägen går genom villaområden och har en skyltad hastighet på 30 km/h. Vägen är på några delar avsmalnad med syfte att sänka hastigheten för motortrafik.

Österleden som är en större huvudled avgränsar Borgeby på den östra delen av tätorten. På den norra delen av Österleden har vägen en anslutning till E6, ca 800 meter norr om planområdet. På den södra delen av vägen kopplas vägen ihop med Bjärred centrum. Skyltad hastighet varierar mellan 60–70 km/h.

Rustborgsvägen går söder om planområdet och binder samman Österleden och Norra Väst kustvägen. Vägen är hastighetsbegränsad till 40 km/h på den östra delen av vägen och 30 km/h på den västra delen av vägen. Det finns ett antal farthinder på vägen i form av en chikan och fartgupp.

Desideriavägen sträcker sig norr om det aktuella planområdet, mellan Österleden och Norra Väst kustvägen, där en anslutning planeras mellan den norra delen av planområdet och vägen. En betydande del av Borgebys industriverksamhet är kopplad till Desideriavägen.

Årsmedeldygnstrafik (ÅDT) Desideriavägen 600 f/d

Årsmedeldygnstrafik (ÅDT) Österleden 5800 f/d

Parkering och angöring

Parkering ska lösas inom respektive fastighet. Enligt Lomma kommuns parkeringsnorm antagen 2021 ska 1+1 parkeringsplatser anläggas per bostad för en- och tvåbostadshus vid enskild parkering. Motsvarande P-tal vid samlad parkering uttrycks som antal parkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea (BTA) och är 16,2 bilplatser. För flerbostadshus är framtaget P-tal 11,2 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA. För samtliga P-tal finns möjlighet till reduktion om mobilitetsåtgärder vidtas. En rimlighetsbedömning får göras för den specifika situationen.

ENSKILD PARKERING FÖR EN- OCH TVÅBOSTADSHUS, ANTAL BPL/BOSTAD		
Hela kommunen		
Totalt antal	Varav för besökare	Varav för rörelsehindrade
1 + 1 per bostadsenhet*	-	-

* 1 parkeringsplats per bostadsenhet ska anläggas. Därutöver ska det finnas möjlighet att anlägga ytterligare 1 parkeringsplats per bostadsenhet om behov uppstår.

SAMLAD PARKERING FÖR EN- OCH TVÅBOSTADSHUS, ANTAL BPL/1000 M² LJUS BTA		
Cykelavstånd till tågstation enligt bilaga 1		
Totalt antal	Varav för besökare	Varav för rörelsehindrade
13*	1	0,4 (dock minst 1)
Övriga kommunen		
Totalt antal	Varav för besökare	Varav för rörelsehindrade
16,2*	1,2	0,5 (dock minst 1)

* Om p-talet för samlad parkering blir högre än vad det hade varit för enskild parkering räknat till antalet p-platser per bostad ska p-talet för enskild parkering istället gälla den samlade parkeringen. För samlad parkering måste dock samtliga parkeringsplatser i p-talet byggas ut.

FLERBOSTADSHUS, ANTAL BPL/1000 M² LJUS BTA		
Cykelavstånd till tågstation enligt bilaga 1		
Totalt antal	Varav för besökare	Varav för rörelsehindrade
9	1	0,3 (dock minst 1)
Övriga kommunen		
Totalt antal	Varav för besökare	Varav för rörelsehindrade
11,2	1,2	0,35 (dock minst 1)

Figur 17: Utdrag från Lomma kommuns parkeringsnorm.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg passerar i nord-sydlig riktning i västra delen av planområdet. Vägen angör till omkringliggande bostads- och verksamhetsområden. Flertalet stigar löper genom det stora naturområdet och används av boende i närområdet.

På Österleden öster om planområdet saknas gånginfrastruktur med undantag för sträckorna till två busshållplatser. Fotgängarna kan i stället använda sig av Fyrhusvägen som är en mindre gata dock utan gångbana.

På Norra Västkustvägen finns en dubbelriktad gång- och cykelbana som är separerad gentemot motortrafik men inte mellan fotgängare och cyklister.

På majoriteten av Rustborgsvägen finns en dubbelriktad gång- och cykelbana som är helt separerad från motortrafik genom en gräsremsa och träd. Fotgängare och cyklister är inte separerade från varandra.



Figur 18: Befintlig gång- och cykelbana i planområdets västra del

Kollektivtrafik

Österleden trafikeras av regionbuss 132 och 134. Två hållplatser finns inom ca 400 meter från planområdets mitt: Borgeby Österleden och Borgeby Fyrhusleden.

En tågstation planeras att öppna i Flädie 2026 ca 4,5 km från planområdet.



Figur 19: Busshållplatsen Borgeby Österleden

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Detaljplanen ingår i E:ons koncessionsområde.

I den norra kommundelen finns en dubbel 130 kV-ledning (som löper parallellt med Svenska kraftnäts 400 kV-ledning) som matar E.ONs fördelningsstation i Borgeby.

Fjärrvärme

Kraftringen planerar att knyta ihop fjärrvärmenätet i Lomma-Bjärred men ingen tidplan är satt ännu.

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

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Vattenledningar inom planområdet kan behöva flyttas till allmän platsmark eller anpassas för att kunna ligga i väggkroppar.

Renhållning

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

Närmste återvinningsstation är belägen ca 1000 meter söderut i korsningen Norra Västkustvägen – Fjelievägen.

Kommunikationer

Inom området finns ledningar för tele- och datatrafik. Nätägare för planområdet är GlobalConnect AB, Kraftringen Fiber AB och Telia Company AB.

Hälsa och säkerhet

Österleden

Österleden är en omledningsväg för väg E6. Transporter av farligt gods färdas på Österleden.

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)	

Figur 20: Bestämmelserna i förordningen (SFS 2015:216)

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.

Området är utsatt för buller från Österleden. Det löper en bullervall öster om planområdet längs med Österleden. Ingrepp kommer göras i bullervallen för att skapa en angöring till planområdet från österleden.

Markradon

Med hänsyn tagen till jordart, årstid, grundvattennivå m m innebär mätvärdena radonhalter i lågriskintervallet, men tidvis kan värden över gränsen till normalriskmark möjligen uppträda.

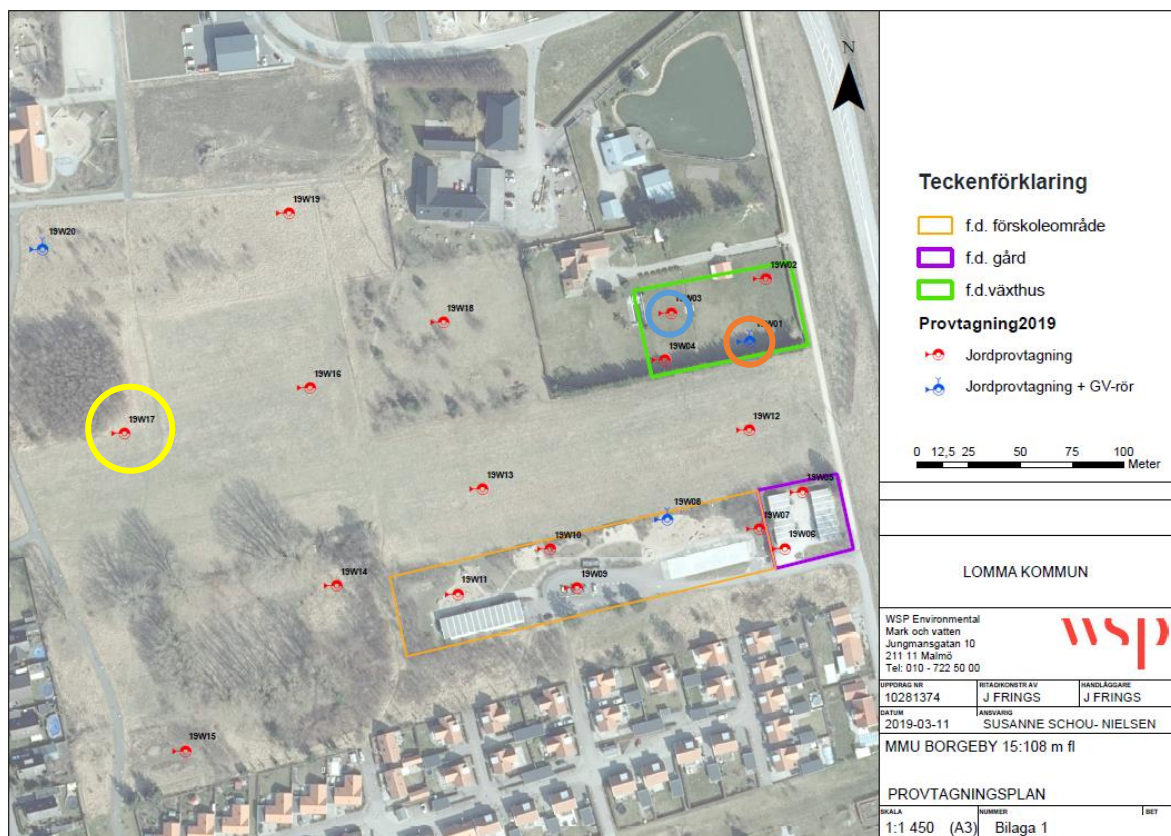
Markföroreningar

Inom planområdet utfördes en översiktlig miljöteknisk markundersökning (WSP, 2019.

I punkt 19W17 (se figur 21) påträffades en halt av tyngre alifater (>C16-C35; 120mg/kg TS) som överstiger Naturvårdsverkets riktvärde för KM (100 mg/kg TS) på nivån 0-0,4 m under markytan. I underliggande mark (0,4-1,0 m under markyta) låg halten under KM (uppmätt halt 13 mg/kg TS).

Undersökningen visar vidare på en förorening med bekämpningsmedel (kvintozen – pentakloraniliin) samt barium och zink på fastighet Borgeby 15:18 som motsvarar före detta växthus. I en av fyra punkter på denna fastighet, punkt 19W03, nivå 0-0,5 m u m, påträffades pentakloranilin och zink i halter över Naturvårdsverkets riktvärden för Känslig markanvändning (KM), barium i en halt som överstiger riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). I underliggande mark (0,3-1,0 m under markyta) låg halterna av alla dessa parametrar under KM.

Pentakloranilin påträffades dock även i grundvattnet på denna fastighet (punkt 19W01). Pentakloranilinhalten i grundvattnet ligger i nivå med en tiondedel av giltiga dricksvattennormen i Sverige (Livsmedelsverket, 2015 / EU Direktiv 98/83/EC) och bedöms därför som låg.



Figur 21: Gul cirkel visar provtagningspunkt 19W17. Ljusblå cirkel visar provtagningspunkt 19W03. Orange cirkel visar provtagningspunkt 19W01.

Transporter av farligt gods

Farligt gods och tung trafik rör sig längs med planområdets östra sida.

Industri

Avstånd till närmsta industri är ca 50–60 meter (Borgeby verksamhetsområde). Detaljplan för industriområdet anger skyddsavstånd på 50 m för beteckningen J2.

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 utplagska vara 5 meter. Området bedöms ej utsättas för påverkan av elektromagnetism från kraftledningar eller järnvägar.

Gasledning

En gasledning löper utmed Österleden och Desideriavägen. Område "Gas befintligt område" pekats ut norr om planområdet i ÖP 2020. Denna kräver inget skyddsavstånd.

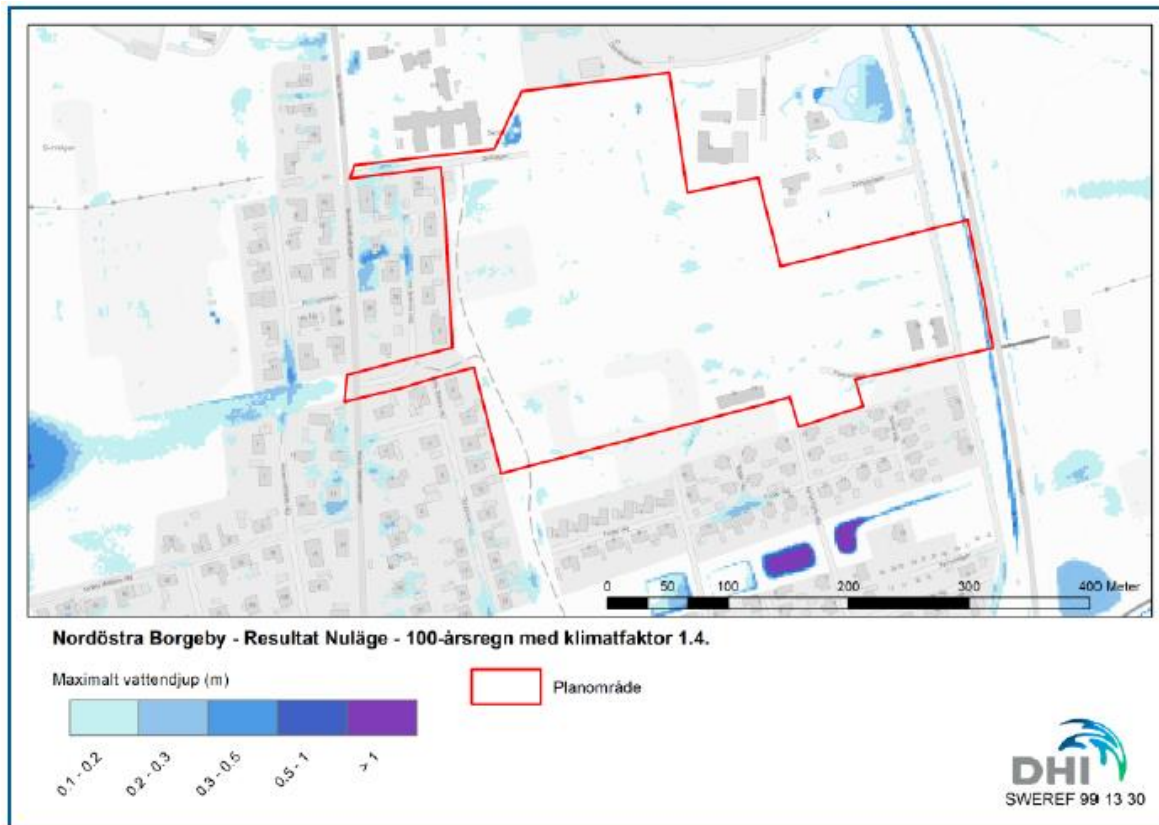
Översvämning (regn eller högvatten)

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.

Planområdet berörs av ett dikningsföretags båtnadsområde Borgeby 1936.

2023 genomförde DHI en skyfallsskartering som visar att inom föreliggande detaljplan är det enbart mindre påverkan.



Figur 22: Områden där vatten förväntas bli stående vid ett intensivt 100-årsregn, baserat på DHI:s skyfallskartering för Lomma kommun (DHI, 2023)

Översvämningar i ån till följd av förändrat klimat bedöms inte kunna påverka grundvattenförhållandena i bostadsområdet eftersom ån mynnar i havet och maximal nivå i ån inte förväntas stiga mer än havsnivån. Risken för höjda grundvattennivåer till följd av stigande havsnivåer på grund av klimatförändringar bedöms som liten. En havsnivåhöjning även i det högre intervallet på 1,19 m meter bedöms inte påverka grundvattennivåerna så långt in på land som det aktuella undersökningsområdet.

Eftersom området inte ligger nära någon ytvattenförekomst eller någon grundvattenförekomst i sand och grus så bedöms inte heller den planerade byggnationen påverka den regionala hydrologin eller vattenkvaliteten i yt- och grundvatten. Den närmsta grundvattenförekomsten i sand- och grus (Furulund, MSCD: WA57001576) ligger ca 1,5 km från det aktuella området och området ligger med god marginal (>1 km) från dess tillrinningsområde.

Detaljplaneområdet ligger inom avrinningsområdet för Lödde å och leds via dagvattenledningsnätet, till Lödde å och vidare till vattenförekomst Lommabukten. Utloppet för Lödde å är ett Natura 2000 område vilket kräver att man säkerställer att planerad exploatering inte har en negativ inverkan på områdets miljö och djurliv.

Erosion

Planområdet ligger ej i direkt anslutning till kusten (cirka 2 km) och är ej utpekad i Lomma kommuns översiktsplan att ligga inom sårbarhetszon.

Havsnivåhöjning (långsiktigt)

Inom planområdet rinner inga större vattendrag utan endast diken och det finns inga klassade ytvattenförekomster i området. Det närmsta större vattendraget är Lödde å som ligger dryga 1,6 km från området.

I IPCCs scenarion med mycket höga men troliga framtida utsläpp av koldioxid bedöms havsnivån i Lomma år 2100 stiga med knappt 1 m (troligt intervall 65-119 cm, median 88 cm), (AR6 Delrapport 1 – Den naturvetenskapliga grunden”2 från IPCC 2021.)

Träd

En riskanalys utfördes av Landskapsgruppen i Trädinventering (2023). Träden i planområdets sydvästra hörn är överlag i god kondition, med låg till måttlig risk för personskada eller materiella skador.

Kultur

Byggnadsminne

Inom planområdet finns inga byggnader som omfattas av byggnadsminne.

Kulturmiljöprogram

Fastighet Borgeby 17:98 - Norra Västkustvägen/Ernst Norlinds väg ingår i området Borgeby i Lomma kommuns kulturmiljöprogram antaget av kommunfullmäktige 2005-11-24.

Planområdet angränsar till det utpekade området Borgeby (se karta på sid. 4).

Historiskt sett har Bjärred och Borgeby trots att de delvis varit sammanbyggda setts som två separata orter. De östvästliga gröna rummen förbinder Borgeby visuellt med omgivande landskap och utgör gemensamma landskapsparker för de boende i Borgeby. De olika delarna ges en skiftande karaktär och funktion. Ur kulturmiljöhänseende är det viktigt att de båda orternas olika historia och karaktärer är fortsatt avläsbara. Detta bedöms kunna uppfyllas genom beaktade av skala, karaktär och bebyggelsestrukturer samt genom att olika landskapselement och historiska huvudstrukturer inom området bevaras så att landskapet fortsatt är avläsbart.

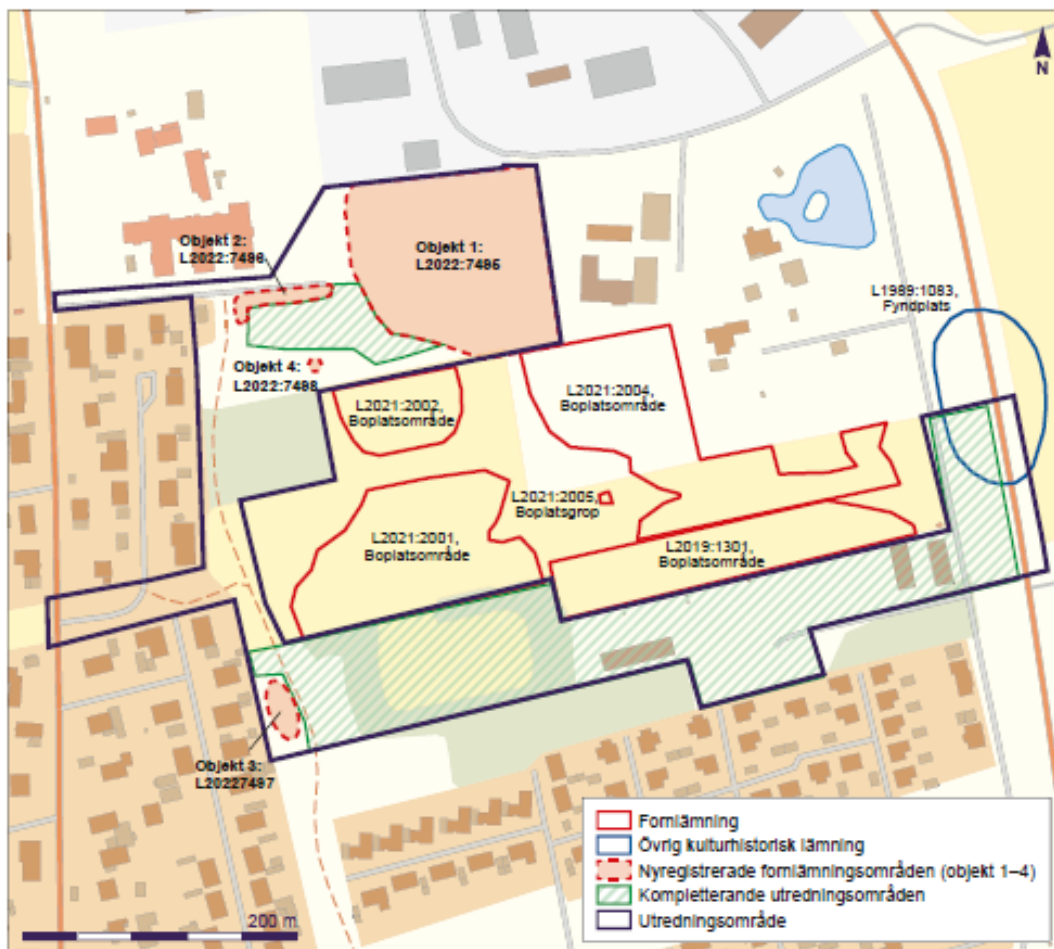
Fornlämningar

Arkeologisk utredning steg 2 är utförd 2023 (Rapport 2023:2). Då planområdet delvis ligger i anslutning till befintlig bebyggelse med tillhörande infrastruktur av vägar och grönytor, och fortfarande hyser tillfällig bebyggelse, så var inte hela området tillgängligt för utredning. Dessutom utgick ytor som innehöll skyddade arter. Av det ansökta området på cirka 52 000 kvadratmeter var ungefär 15 000 kvadratmeter tillgängligt för arkeologisk utredning. Lokalområdet är rik på fornlämningar från de flesta förhistoriska perioder. Inom själva utredningsområdet var endast en fyndplatsregistrerad men i direkt anslutning har flera fornlämningar konstaterats de senaste åren (L2019:1302, L2021:2001–2002, L2021:2004–2005). Området har av allt att döma hyst omfattande förhistoriska bebyggelser och aktiviteter under yngre stenålder, bronsålder och äldre järnålder. I sökschakten påträffades 101 arkeologiska boplatslämningar. Dessa utgjordes av sex diken, 15 gropar, fyra härdar, ett lager, fyra rännor och 71 stolphål. I speciellt ett område fanns en koncentration med stolphål som bedöms vara lämningar efter förhistorisk bebyggelse i form av stolphus. Sammantaget visar resultaten att fornlämningar finns inom drygt 10 500 kvadratmeter av det tillgängliga

utredningsområdet. Boplatslämningarna grupperades inom fyra områden, varav det fjärde representeras av en solitär anläggning. Fornlämningarna erhöll fornlämningsnummer L2022:7495–7498 och är kategoriserade som tre boplatsområden och en boplatsgröp. Inget fornlämningsområde är avgränsat i sin helhet.

En preliminär bedömning, grundad på anläggningarnas karaktär, fynd och det omgivande fornlämningsbeståndet är att området ingår ett stort sammanhängande område med lämningar från ett flertal tidsperioder. Den preliminära dateringen av de nu påträffade lämningarna är bronsålder och äldre järnålder. Det medeltida myntet indikerar sannolikt inte någon bosättning inom utredningsområdet utan har förmodligen tappats i samband med jordbruksarbete.

- I händelse av exploatering föreslås att de konstaterade fornlämningsområdena går vidare till arkeologisk förundersökning för att klarlägga lämningarnas bevarandegrad, karaktär, datering och komplexitet, se figur 23.
- Då stora delar av planområdet inte var tillgängliga föreslås även att en kompletterande arkeologisk utredning i form av sökschaktsgrävning utförs inom ytor i anslutning till ej avgränsade fornlämningsområden om dessa blir aktuella för fortsatt exploatering.



Figur 23: Plan över nyregistrerade fornlämningsområden samt områden som behöver kompletteras med arkeologisk utredning i händelse av exploatering.

Riksintresse

Området omfattas av riksintresse högexploaterad kust, dock utgör bestämmelserna inte hinder för utvecklingen av tätorter eller av det lokala näringslivet.

Högexploaterad kust

Borgeby omfattas av ett större kustområde som utgör riksintresse för geografiska bestämmelser enligt 4 kap 1 § och 4 § MB. För områden som omfattas av riksintresseområden enligt 4 kap 1 § och 4 § får exploateringsföretag endast komma till stånd om hinder inte möter enligt 2–8 §§ och om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna i första stycket 2 och i 2–6 §§ utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Då områdena i Borgeby utgör förtätning inom tätorten bedöms inga negativa konsekvenser uppstå på riksintresset.

Natura 2000 (habitat och fågel)

Cirka 1,5 km väster om inventeringsområdet, vid Lödde å, ligger naturreservatet Löddeåns mynning. Detta område är ett Natura 2000-område som omfattas av fågeldirektivet. Planområdets avrinningar kan ge påverka Natura 2000-området.

Service

Planområdet ligger centralt i Borgeby och har två skolor, Montessori Bjerred (f-9) och Rutsborgskolan (f-9), samt två förskolor. Borgeby idrottsplats och Borgebyhallen ligger också i närheten av planområdet. Lekplats och idrottsutrustning är lokaliserat just söder om planområdet.

Bjærred centrum ligger ca 2 km ifrån planområdet, och där finns bland annat livsmedelsbutik, vårdcentral, bibliotek, skola (f-9) och förskola.



Figur 24: För- och grundskola som angränsar till planområdet

Barnperspektivet

Barnkonsekvensanalys är upprättad (2023) för detta planarbete och följs upp under planarbetets gång.

Planområdet är beläget i anslutning till existerande villaområden. I dessa områden bor barn, som nyttjar delar av planområdet till lek. Detta visade sig tydligt när platsbesök gjordes och man fann både leksaker och byggda kojor i de södra delarna av planområdet.

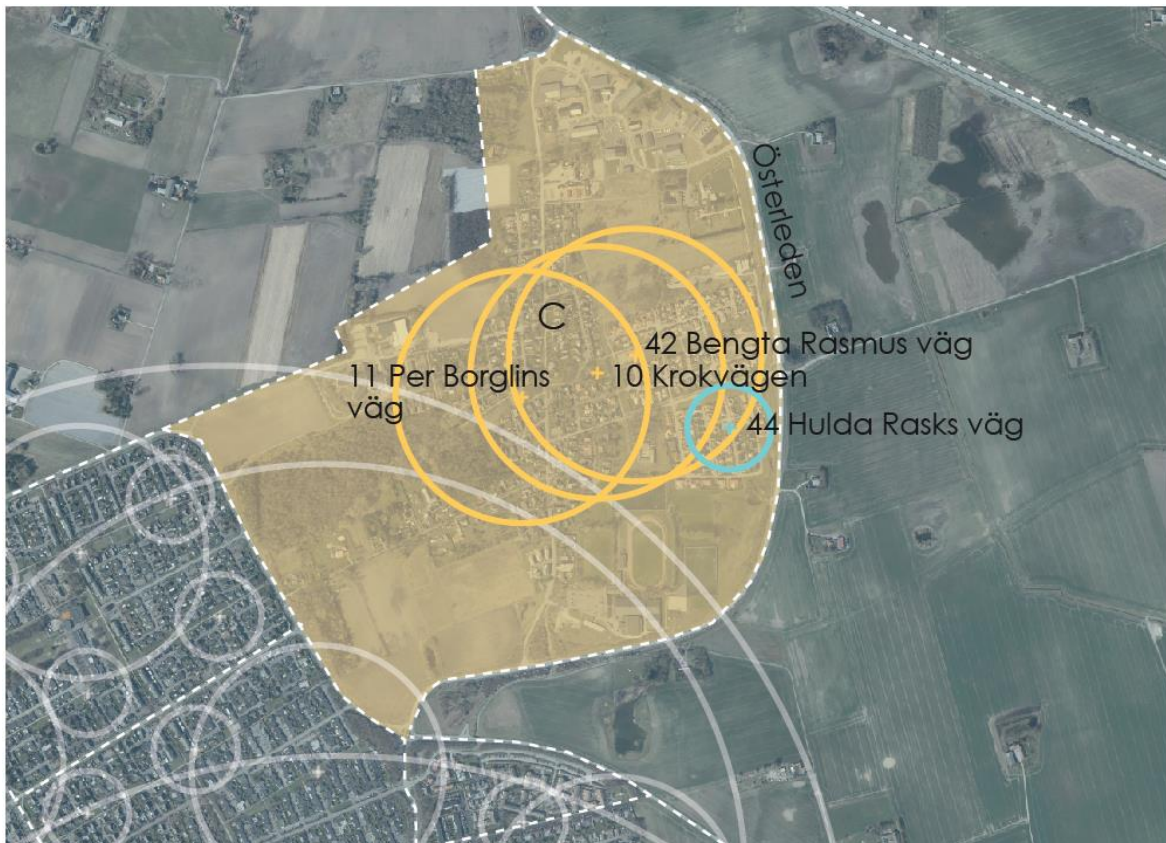
Ett arbete är genomfört med klass 4 på Rutsborgskolan. Träffar gjordes med klassen för utbyte av kunskaper:

1. Besök i klassrummet genomfördes för presentation av projektet. En övningsuppgift kring de globala målen gjordes för att binda dessa till stadsplanering. Och för att lära vad barnen tyckte var viktiga mål för Lomma kommun att arbeta med.
2. Besök på planområdet med klassen för att göra en inventering. Barnen fick ta bilder och skriva texter kring deras fynd inom planområdet.
3. Modellbygge i klassrummet. Barnen delades in i grupper och fick bygga modeller över planområdet. Avslutas med presentationer över sina verk. De fick presentera process, innehåll och koncept.

Utöver detta gjordes ett projekt där de fick spela in filmer där de svarar på frågan om hur man lever och leker i Borgeby om 80 år?

I modellerna kunde man läsa in att olika typer av mötesplatser skapats i olika former. En gemensam nämnare för alla modeller var element av vatten som man kunde ha tillgång till på olika sätt. Detta har lett oss till att arbeta vidare med öppna dagvattensystem inom planområdet, gärna med stående vatten för att skapa kvalitativa miljöer och mötesplatser. Ambitionen är även att området ska innefatta olika typer av mötesplatser, både för lek och rekreation.

Utifrån Lomma kommuns lekplatsplan kan det utläsas att denna del av kommunen har tre områdeslekplatser och en närområdeslekplats, se figur 26.



Figur 25: Områdeskarta i lekplatsplan, aktuellt planområde ligger inom område C.

Södra delen av planområdet hamnar inom upptagningsområdet för lekplatsen på Bengta Rasmus väg och Krokvägen. Lämpligen bör planområdet kompletteras med närområdeslekplatser samt tonårslekplatser. Möjligheten att anlägga ett lekstråk längs med den centrala dagvatten dammen bör undersökas. Se figur 26 för de olika typer av lekplatser som nämns i denna text.

Områdeslekplats

- Medelstor lekplats med besökare från familjer, barngrupper från förskolan, skolbarn själva och ungdomar på kvällen.
- Riktat sig till åldrarna 0-15 år.
- Variation av svårighetsgrad på lekelementen samt lekvärden anpassade efter olika åldrar.
- 300 meters upptagningsområde.
- Bör finnas minst ett större område med lekbar vegetation.
- Miljön bör erbjuda ca 6-8 olika typer av lek med en variation inom dessa för olika åldersgrupper och svårighetsgrader.
- Tillgänglighet.
- Sittplatser med bord.
- Varierad topografi.

Lekstråk

- För barn och vuxna i alla åldrar.
- Bör placeras på platser utan biltrafik.
- Kan innehålla en variation av stora och små inslag. Allt ifrån en hinderbana till små djursteg målade på marken.
- Kan ha tillgängliga inslag till exempel en hinderbana anpassat för rullstol eller målningar på marken med färgkontraster.
- Kan innehålla lekbar vegetation eller lekutrustning eller en kombination av båda.
- Det kan finnas inslag av sensoriska upplevelser till exempel, syn- lampor i olika färger, hörsel- talrör eller musikinstrument, känsel- material med olika strukturer, smak- ätliga växter och lukt- doftande växter.

Tonårslekplats

- En lekplatstyp där fokus ligger på äldre barn mellan 13 och 18 år.
- Möjlighet till större utmaningar.
- Flera sittmöjligheter.
- Vädskydd.
- Wifi och eluttag.
- Belysning.
- Bör kännas tryggt, välkomnande och omfamnande.
- 1000 meter upptagningsområde.
- Bör utformas efter medborgardialog med berörd åldersgrupp.

Närlekplats

- Mindre lekplats
- Riktat sig till boende i närheten av lekplatsen i åldrarna 0-6 år.
- Variation av svårighetsgraden på lekelement.
- 100 meters upptagningsområde.
- Bör finnas minst ett område med lekbar vegetation.
- Miljön bör erbjuda minst 4-6 olika typer av lek på flera olika sätt med en variation inom dessa och med varierad svårighetsgrad.
- Sittplatser med bord.

Figur 26: Lekplatstyper från Lomma kommuns lekplatsplan.

PLANFÖRSLAG

Struktur och huvuddisposition

Planområdets struktur och huvuddisposition baseras på områdets naturliga topografi, befintliga biotoper och omkringliggande bebyggelse. Även arbetet med klass 4 på Rutsborgskolan har gett inverkan på utformningen.

Strukturen består av en huvudgata/allégata som löper genom området där angöringspunkterna är från Österleden och Desideravägen (industriområdet norr över).

Kommunens mark planeras markanvisas och arbetet för den norra delen är på ett konceptuellt plan för att skapa riktlinjer inför markanvisningen.



Figur 27: Strukturplan för planområdet.

Huvudfokus för planområdet är att områdets utformning och funktioner ska utformas ur ett socialt perspektiv där mötesplatser, promenadstråk och höga naturvärden ska karaktärisera området.

Planområdet utformas för att möjliggöra ett utbud av blandade boendeformer och viss centrumverksamhet. Inom planområdet möjliggörs för boende i parhus, radhus och kedjehus och flerbostadshus.

Med en variation i bostadstyper kan olika behov hos invånare tillgodoses i olika skeden i livet, vilket bidrar till att skapa en socialt hållbar boendemiljö.

Inverkan på befintlig bebyggelse och vegetation

Inom planområdet finns höga naturvärden som även är betydelsefulla för fladdermössfaunan som har boplatser i de närliggande naturreservaten. Naturområdet inom planområdets sydvästra hörn är en utpekad biotop och bevarandevärd, och kommer ej att exploateras. Stora träd i form av popplar som står i ovan nämnd biotop kommer ersättas med andra inhemska träd.

Tillkommande bebyggelse

Bostäder

Norra delen

I den norra delen av planområdet kommer det möjliggöras för bostadshus upp till 4 våningar samt viss centrumverksamhet. Det är ca 60 bostäder som möjliggörs. Då planområdet har starka naturvärden och en koppling till rekreation ska hög ambition läggas på områdets mellanrum och landskapet mellan husen. Ett projekt som inspirerat kommer från Hamburg: Harburg Schlosstrasse 27, där hög kvalitet gällande utformning både byggnadsmässigt och landskapsmässigt har utförts. Detta ska prägla även den norra delen av planområdet.



Figur 28: Bild från HARBURG SCHLOSSTRASSE 27 / HAMBURG

Utformning och placering

Föreslagen planbestämmelse innebär att norra delen planläggs för bostäder B och för centrumverksamhet C i bottenvåningar i flerbostadshusen.

- Minst 25 % ska vara genomsläpplig – b1.
- Höjden på bebyggelsen kommer regleras med h3 en högsta byggnadshöjd på 15 m, samt h6 en högsta nockhöjd på 19 m.
- E1 – Största bruttoarea för byggrätt 6300 kvm.
- E2 - Största bruttoarea för byggrätt 2200 kvm.
- Det möjliggörs för en transformatorstation E.
- U- område för befintliga ledningar.

Södra delen

I den södra delen av planområdet kommer det möjliggöras för B – bostäder i form av radhus och kedjehus i 2-3 våningar. Det möjliggörs för ca 170 radhus/kedjehus/parhus.



Figur 29: Visualisering över södra området, White arkitekter.

Utformning och placering

- Minst 25 % ska vara genomsläpplig – b1.
- Höjden på bebyggelsen kommer regleras med h1 en högsta byggnadshöjd på 7 m och h4 en högsta nockhöjd på 10,5 m för 2 våningar, samt h2 högsta byggnadshöjd på 10,5 m och h5 en högsta nockhöjd på 13,5 m för 3 våningar.
- f1 radhus/parhus och f2 kedjehus disponerar hustyperna i området.
- f3 – max 4 enheter innan brytning i material eller färgsättning ska bidra till en variation av bostadstyperna i området. F6 sätter bestämmelser kring materialval av tak för att minska föroreningar av koppar och zink.
- Egenskapsbestämmelse p1 bidrar till att husen inte ligger i gata och möjliggör för utrymme till t ex cykelparkering. Kvarteren kommer planeras med korsmark på 2 m mot användningsgräns/egenskapsgräns på vissa delar. Egenskapsbestämmelse p2 reglerar husens placering i form av att husens långsidor hamnar mot gata, som ett variationsskapande element. Även f4 och f5 reglering ska skapa en dynamik där längre rader av husenheter placeras, och innebär att det ska ske en förskjutning eller brytning i form av släpp av husenheten efter max 4 enheter.
- Det möjliggörs för en transformatorstation E.

Verksamheter och handel

I norra delen av planområdet möjliggörs det för C centrumverksamhet i bottenvåningar.

Utformning och placering

Föreslagen planbestämmelse (C) innebär kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförliga verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå.

Skydd

Grundläggning

Då endast en översiktlig geoteknisk undersökning utförts bör kompletterande undersökningar utföras i projekteringskedet för att säkerställa de geotekniska förutsättningarna. Grundvattenmätning pågår.

Bullerskyddsåtgärder

Trafikbullerutredning pågår.

Radonskydd

En markteknisk undersökningsrapport för geoteknik och miljöteknik har tagits fram för området och baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som låg till normalriskområde och byggnader ska utföras med radonskyddad konstruktion.

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 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.

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

Gemensamt för alla platsbildningar är att de ska utformas för att säkerställa att det finns platser för alla åldersgrupper och för olika behov. Inom området behövs närlekplatser, tonårslekplatser och/eller lekstråk.

Torg och platsbildningar

Norra delen av planområdet ska innefatta en mötesplats i form av torgbildning. Ett torg är en öppen plats som ofta har en hårdgjord yta och saknar omfattande vegetation. Torg omgärdas ofta av byggnader eller andra stadsbyggnadselement och kan användas för till exempel handel, utskänkning och allmän kommunikation.

Natur, parker och grön infrastruktur

Planområdet kommer möjliggöra för parkmark i den centrala delen där dagvatten kommer omhändertas. Det kommer bli ett grön/blått stråk som löper horisontellt från entrén i väster till en park i öster. I norra delen av planområdet möjliggörs för ett större parkområde intill nordsydlig gc-väg.

Det sydvästra hörnet med poppelträden kommer planläggas som naturmark. Med ambitionen att bibehålla dess naturvärden och verkan som biotop för både människor, djur och växter. Samt Borgeby 17:134 för att säkerställa sträckningen av den ekologiska korridoren. Västra delen av planområdet med nordsydlig gc-väg planläggs även den som naturmark.

Under planarbetets gång har kompletterande inventeringar och bedömningar av naturvärdena, samt rekommendationer till dessa tagits fram för att finnas som underlag till de dispenser från artskyddsförordningen och eventuellt från det generella biotopskyddet som behöver sökas hos länsstyrelsen med nuvarande planförslag. Kompensation som kan behöva ske på grund av dessa dispenser ska inte sammanblandas med den miljökompensation av ekosystemtjänster som beskrivs nedan. (Ekologigruppen 2022,2023 och Landskapsgruppen 2023).

Exempelvis på kompensationsåtgärder för att bibehålla naturvärdena:

- Den breda växtbädden i allégatan återskapa och bevara vegetation från torrängarna.
- Brynmiljö inkorporeras i gestaltningen med hänsyn till biologisk mångfald.
- Blottad sand inkorporeras i torrängsvegetation i smitvägarna samt i delar av mötesplatser och parkeringsplatser.
- Arbeta med torrängsvegetation i smitvägarna samt i delar av mötesplatser och parkeringsplatser.



Figur 30: Bild från Landskapsgruppens utredning, exempel på växtval.

Planförslaget ger därutöver goda förutsättningar för anläggning av grönytor för dagvattenhantering. Möjlighet ges även att plantera nya träd som på sikt kan bidra till luftrening, ge skugga under varma dagar och dämpa vinden under blåsiga dagar samt ge ett ombonat och trevligt intryck.

Fastighet Borgeby 17:134 som idag är planlagd för bostäder kommer planläggas som naturmark för att säkerställa den gröna korridorens sträckning genom planområdet.

Utformning och placering

Landskapsgruppen (2023) har tagit fram växtval med fokus på inhemska växter. För trädraderna rekommenderas mindre träd tex rönn, oxel och fågelbär. Där utrymmen finns kan platsen med fördel förstärkas med ek, skogslönn och björk.

För smitvägar och öppna gräsytor bör man bevara den naturliga miljön med sandiga torrängar. Lämpliga växtval återfinns i fröblandningar och pluggplantor för torräng, tex liten blåklocka, åkervädd, prästkrage, gulmåra och rölleka med flera.

Föreslagen planbestämmelse NATUR innebär grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Mindre grönområden eller skogsdungar mellan bostadsområden planläggs vanligen som Natur. Ofta används Natur för att avskilja eller skydda kvartersmark från något. Det kan handla om gröna stråk mellan bebyggelse som leder ut i större naturområden eller grönområden som utgör skydd mot störningar från buller eller ljus. Natur kan även innehålla utrymmen för omhändertagande av dagvatten, till exempel i form av utjämningsmagasin, våtmarker eller dammar. Dessa områden kommer preciseras med egenskapsbestämmelsen dagvatten.

Mörka områden, för till exempel fladdermus och övriga mindre djur är viktiga och detta bör beaktas vid eventuell ljussättning. Undvik all riktad belysning mot bryn, enskilda träd och vatten. Belysning bör allmänt vara låg, avskärmd, ha varm färgtemperatur och styras av timers och rörelsedetektorer i de mest naturnära lägena (och i övrigt där det är möjligt). Planbestämmelse Park används för de grönområden som helt eller till viss del är anlagda. Här möjliggörs för mötesplatser och lekplatser i ens närområde.

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. Detta för att säkerställa ekosystemtjänsterna på sikt. Om inte arealen ryms inom planen ska compensation ske på annan plats i kommunen. 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 av ekolog. Kompensation regleras i exploateringsavtalet.

Påverkan på områdets värden

Ekologiska värden

Nuvarande planförslag innebär att 75% av naturmarken försvinner. En dunge med flera stora träd samt område 8 (med hedblomster).

Försörjande ekosystemtjänster

70 000 kvm odlingsbar yta försvinner med nuvarande planförslag.

Reglerande ekosystemtjänster

Cirka 60 000 kvm yta för reglerande ekosystemtjänster försvinner, blommande äng, stora träd samt infiltrerande yta (beräknad till att 15 000 kvm försvinner och blir förmodat hårdgjord yta istället = 20 % av exploateringsområdet).

Kulturella ekosystemtjänster

Med nuvarande planförslag påverkas strövstråk och utblickar kraftigt då de skärs av i stora delar.

Exempel på kompensationsåtgärder för att upprätthålla naturvärdena:

- Den breda växtbädden i allégatan återskapar och bevarar vegetation från torrängarna.
- Brynmiljö inkorporeras i gestaltningen med hänsyn till biologisk mångfald.
- Låt all parkmark inspireras av de naturliga förutsättningarna för ängsmark och sandblottor.
- Torrängsvegetation sås eller planteras i smitvägarna samt i delar av mötesplatser och parkeringsplatser.
- Anlägg nya smitvägar och värna rundslingor.
- Undvik gödsling av markerna.
- Plantera träd längs vägarna i enlighet med föreslagna växtval.
- Man bör hantera sandiga jordmassor med fröbank så att denna komma till användning på andra platser i kommunen där brist på sandiga massor finns.
- Den compensation som inte ryms inom planen bör överföras till närliggande kompensationsområde vid Otto Pers gård.

Del-områden	Värden	Före	Påverkan av förslag	Potentiella framtida värden	Kvantifiera påverkat område	Förslag på kompensation eller andra åtgärder
1 och 2	Ekologiska värden	Låga värden Jordhögar med potential att bli backsvallebranter	Försvinner som biotop	Slätteräng med höga naturvärden, sandig mark	5200 + 4900 kvm	.Gödsla ej marken
	Försörjande ekosystemtjänster	Odlingsvärd jord	Försvinner som resurs	Odlingslotter/ängsmark	5200 + 4900 kvm	Försök att spara matjorden
	Reglerande ekosystemtjänster	Infiltrationsyta	Minskar		5200 + 4900 kvm	LOD så långt möjligt
	Kulturella ekosystemtjänster	Utblickar	Försvinner		5200 + 4900 kvm	Tillgänglig mark och stråk genom området
3	Ekologiska värden	Dunge med björkar	Kvarstår	Biologisk mångfald	3700 kvm	Behöver ej kompenseras
	Försörjande ekosystemtjänster	Virke och ved	Kvarstår	Valutvecklad skogsdunge	3700 kvm	Behöver ej kompenseras
	Reglerande ekosystemtjänster	Vattenupptag/fördrojning	Kvarstår	Valutvecklad skogsdunge	3700 kvm	Behöver ej kompenseras
	Kulturella ekosystemtjänster	Rekreation, naturpedagogik och upplevelse	Kvarstår	Kojskog	3700 kvm	Behöver ej kompenseras
4	Ekologiska värden	Låga	Försvinner som biotop	Slätteräng med höga naturvärden, sandig mark	29 000 kvm	.Gödsla ej marken, transplantera till annan plats om möjligt, kompensera med ängsmark på Otto Pers kompensationsområde, utveckla ängsmarken på kvarvarande parkmark
	Försörjande ekosystemtjänster	Odlingsvärd jord	Försvinner som resurs	Odlingslotter/ängsmark	29 000 kvm	Försök att spara matjorden
	Reglerande ekosystemtjänster	Infiltrationsyta	Minskar		29 000 kvm.	LOD samt ej vattenförorenande material i byggnader
	Kulturella ekosystemtjänster	Utblickar och stignät	Försvinner		29 000 kvm	Värna stignät genom området som tillåter slingor och släpp igenom stigar mellan husen på vissa strategiska platser, se kartan.

Figur 31: Beskrivning av värden (delområden benämnda i enlighet med figur ,8? röd färg=områden där kompensation krävs, grön färg= områden som inte kräver kompensation).

Trafik

Biltrafik

En allégata tillskapas som en huvudled genom planområdet. Den har angöringspunkter österifrån till österleden och norrifrån till Desideriavägen.

Gatorna har två huvudkaraktärer där allégatan är bredare för att inrymma möjligheten till regnbäddar. Möjligheten att röra sig med gång och cykel finns inom de båda gatutyperna.



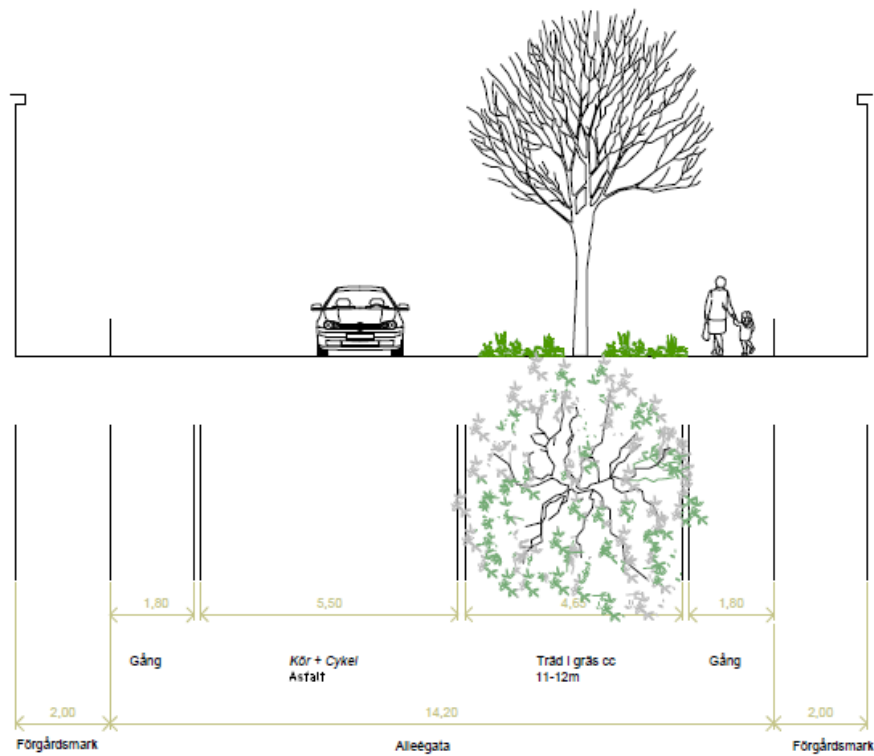
Figur 32: Orange linje visar allégatans sträckning.

Gång- och cykeltrafik

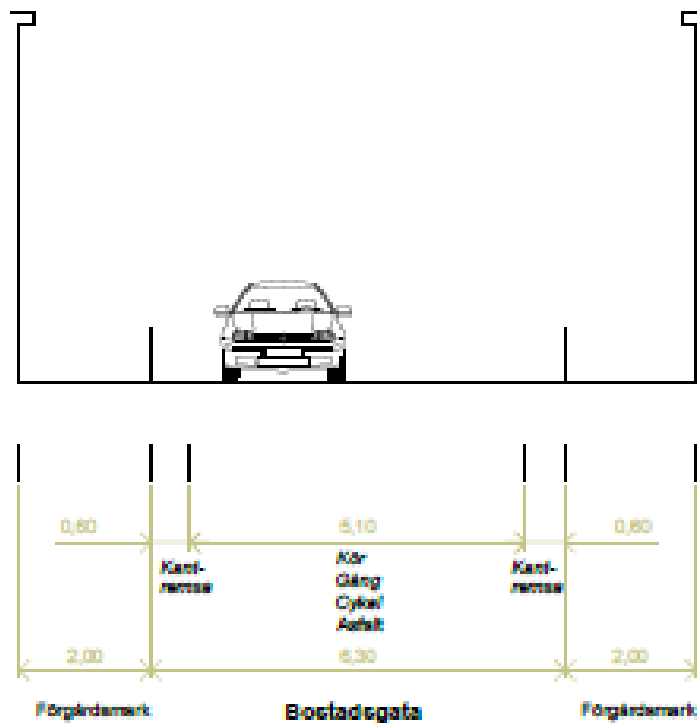
Gatustrukturen för Borgeby kommer att utvecklas ut i takt med att nya området byggs ut. Gång- och cykelvägar kommer att koppla ihop den norra delen med den södra delen av Borgeby. Med det nya planförslaget byggs cykelnätet ut i Borgeby där cyklisterna kan välja att cykla närmare in i samhället för att inte tvingas cykla i blandtrafik. Allégatan utformas med gångbanor. Den andra typen av gata i planområdet utformas med ett samutnyttjat körfält för bil-, cykel- och gångtrafik. Se gatusektioner nedan (Figur 33 och 34).

Utformning av gator

Den genomgående allégatan ges en generös växtbädd för att möjliggöra etablering av inhemska arter (se figur 33 och 34). Den breda växtbädden kan användas för att återskapa och bevara vegetation från torrängarna, för att anlägga naturlika planteringar för blomrikedom alternativt anläggas som regnbäddar. Det bidrar till en lummig och lugn känsla inne i bostadsområdet och förstärker närheten till naturen.



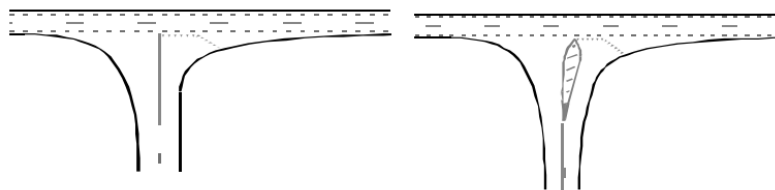
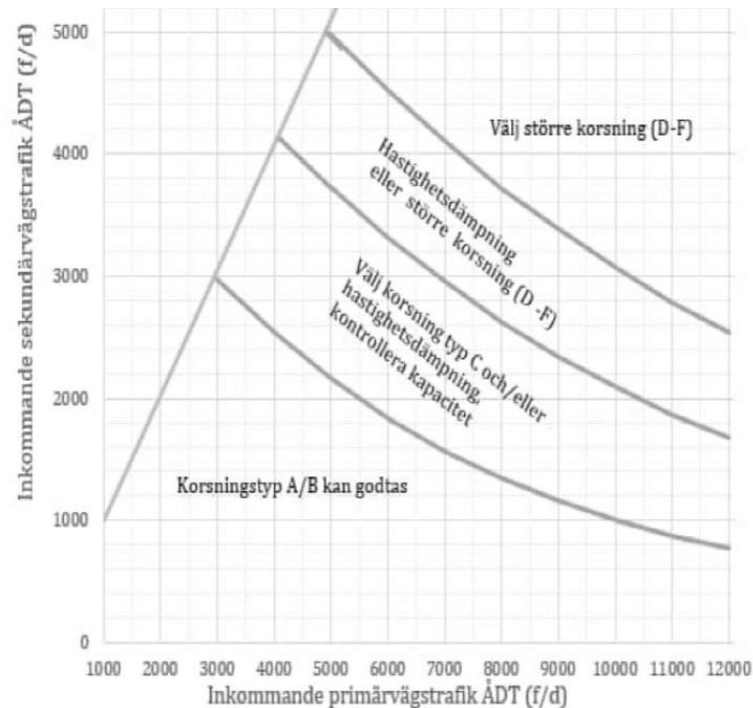
Figur 33: Sektion alleegata.



Figur 34: Sektion gata.

Korsningsutformning

En tolkning är att korsningstyp A och B kan användas där "välj mindre korsning" anges och korsningstyp C där "överväg större korsning" anges. I figur 35 redovisar grafen en överslagsmetod för bedömning av belastningsgrad för korsningarna utifrån ÅDT i tätort. Graferna är dimensionerade för 60 km/h, idag är hastighetsbegränsningen 70 km/h på den delen av österleden som det är tänkt att den östra anslutningen ska byggas.



Korsningstyp A (finns även som fyrvägs korsning)

Korsningstyp B (finns även som fyrvägs korsning)

Figur 35: Övanför: Graf: 3 vägs korsning 60 km/h. Nedanför: Korsningstyp A och B.

Korsningsutformning norra anslutning

Korsningen mellan planområdet och Desideriavägen kommer att vara närmaste anslutning mellan avfarten på E6:an och planområdet. Anslutningen mot planområdet kan dock inte anses som den primära utfarten från planområdet. Utifrån kapacitetssynpunkt görs bedömningen att korsningstyp A eller B kan användas.

Korsningsutformning östra anslutning

Den östra korsningen mellan Österleden och planområdet förväntas vara den primära anslutningspunkt som samlar upp trafiken som kommer söderifrån samt i viss mån norrifrån till planområdet.

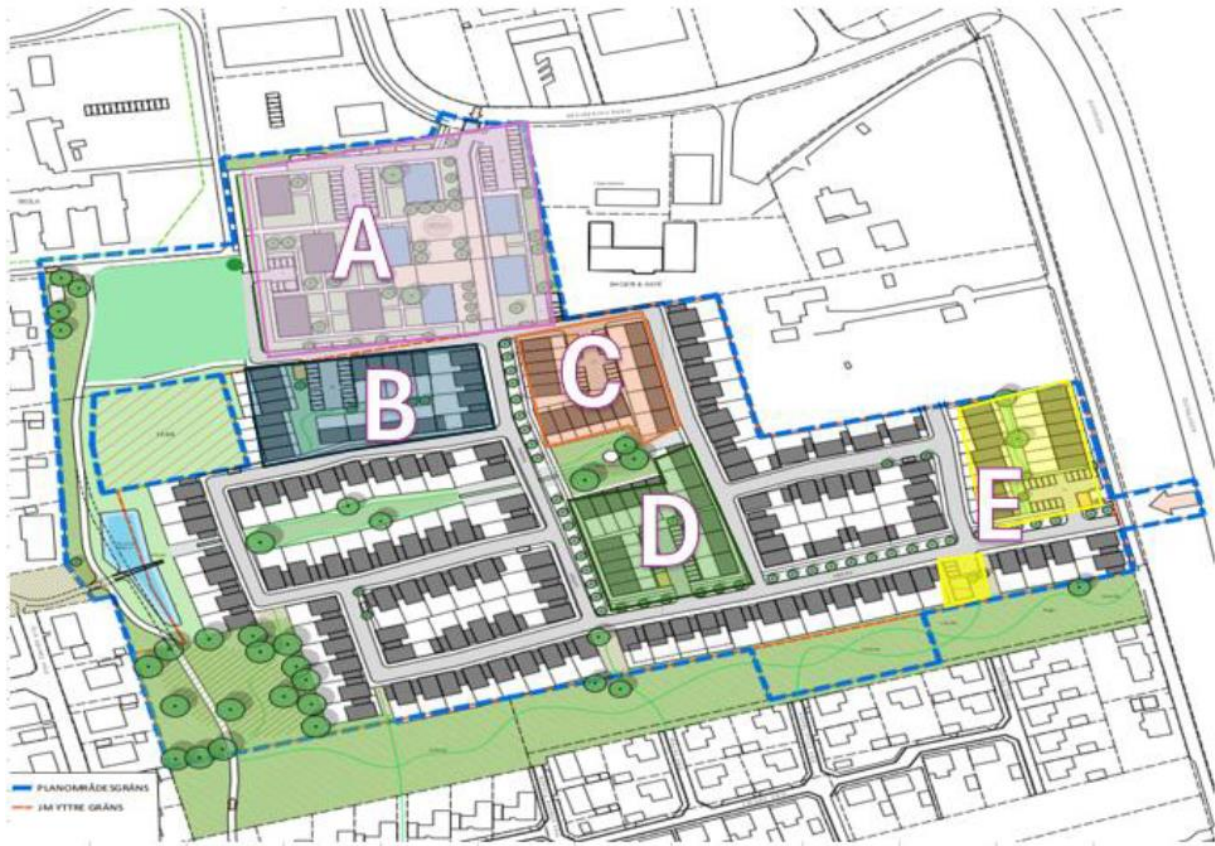
För trafikalstringen från planområdet har antagande gjorts om att ca 80 % går igenom denna korsning, dvs ca. 800 fordon per dag. I figur 35 redovisas lämpliga utformningar för 3-vägs korsningar utifrån ÅDT mellan dygnsflöden för primär- och sekundärväg och lämplig korsningstyp från VGU. Utifrån kapacitetssynpunkt görs bedömningen att nuvarande korsningsutformning kan bibehållas, det innebär korsningstyp A/B kan godtas.



Figur 36: Exempel på gata med regnbäddar.

Parkering och angöring

Mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram för planområdet (2024). Utredningen föreslår att parkering i området hanteras genom samlade parkeringsanläggningar för radhusen och parkering på egen fastighet för kedjehusen. Kedjehusens parkeringsefterfrågan tillgodoses genom en parkeringsplats i garage/carport samt en plats på uppfart framför garage/carport. Det vill säga två parkeringsplatser per bostad. Planområdet har delats in fem mindre områden som innefattar radhus och flerbostadshus: A-E. Se figur 37.



Figur 37: Planområdet uppdelat i fem områden: A-E. Källa: Förslag till strukturplan, bearbetad av Ramboll.

Figur 38 nedan redovisar antal radhus och lägenheter samt antalet parkeringsplatser som ordnas i samlade anläggningar i respektive område.

Område	Antal radhus	Antal lägenheter	Antal parkeringsplatser i samlade anläggningar
A	-	83	52
B	17	-	18
C	16	-	17
D	17	-	17
E	17	-	18
Totalt:	67	83	122

Figur 38: Föreslagen parkeringshantering enligt planförslaget.

Planförslaget utifrån strukturskiss föreslår 122 bilparkeringsplatser i samlade anläggningar. Enligt aktuell strukturskiss är det ett underskott av parkeringar.

Trafik- och mobilitetsutredningen (Ramböll 2024) rekommenderar följande parkeringstal per bostad för Nordöstra Borgeby:

- Flerfamiljshus 1,1 varav 0,1 för besök med möjlighet till reduktion till 0,9 med stöttande mobilitetsåtgärder enligt parkeringsnorm.
- Radhus med gemensam parkering 1,4.
- Radhus/Kedjehus med enskild parkering 2,0.

Parkeringsfrågan kommer arbetas vidare med under planarbetet och lösas inom kvartersmark.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

El

Inom planområdet möjliggörs för två transformatorstationer med planbestämmelse E1.

Fjärrvärme

Planområdet föreslås anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Vatten och spillvatten

Planområdet kommer att anslutas till befintligt vatten- och spillvattennät. VA SYD kommer bygga ut ledningsnät inom området. Förbindelsepunkter kommer upprättas och anslutningsavgifter är enligt gällande VA-taxa.

Dagvattenhantering

Dagvatten avleds med hjälp av ledningsnät till dike och damm där rening och fördröjning sker innan det släpps vidare till ledningsnät och recipient.

Enligt beräkning med antaganden presenterade i figur 39 och 40 behöver planområdet planeras för att kunna utjämna ca 2 700 m³ dagvatten (dagvatten- och skyfallsutredning 2024). Dikningsföretaget har ett krav på 1 l/s/ha. Då flödet är kraftigt strypt kommer den fulla volymen ta ca 3 dygn att tömma. Det rekommenderas därför att det anläggs en yttlig bräddfunktion genom att anlägga dammens lägsta slänkrön mot lågstråket i gatan västerut. Detta för att hantera långvarigt återkommande nederbörd eller regn med högre återkomsttid än 100 år på ett säkert sätt.

Föreslagen dagvattendamm, dike och fördröjningsyta, dimensionerade för regn med 20 års återkomsttid, klimatfaktor 1,25 samt 24 h varaktighet ger en god effekt även vid skyfall.

Typ av yta	Avrinningskoefficient [-]	Area [ha]	Reducerad area [ha]
FÖRE			
Väg	0,8	0,42	0,34
Takyta	0,9	0,13	0,11
Gårdsyta inom kvarter	0,5	0,37	0,18
Parkmark	0,2	0,06	0,01
Upplag med asfalt mm	0,8	0,09	0,075
Skogs- och ängsmark	0,1	7,7	0,77
Totalt	-	8,76	1,49
EFTER			
Väg	0,8	1	0,8
Takyta	0,9	1,9	1,7
Parkering	0,8	0,3	0,24
Parkmark	0,4	0,27	0,11
Grönt	0,1	5,29	0,53
Totalt	-	8,76	3,38

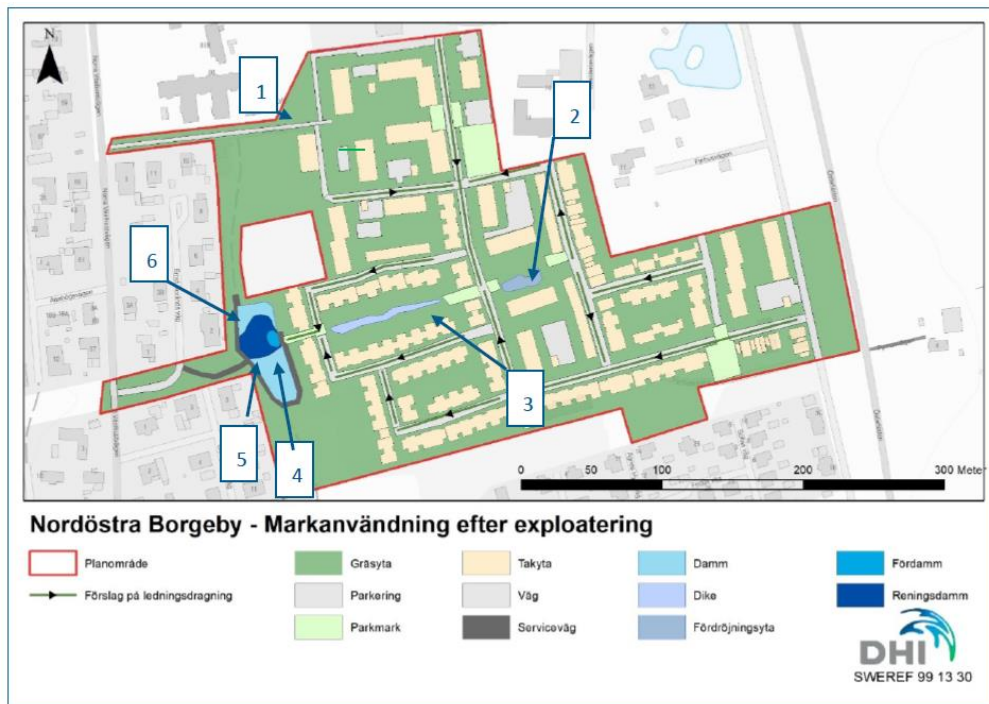
Figur 39: Beskrivning av markanvändningsfördelning och reducerad area för befintlig samt planerad situation.

	Erforderlig magasinsvolym (m ³) för framtida situation. Magasinet tömms med max 1 l/s, ha.	Erforderlig magasinsvolym (m ³) för befintlig situation. (Avrinning från området är max 1,5 l/s, ha som motsvarar teoretisk hastighet för naturavrinning)
2-årsregn med kf 1,25	1 400 m ³	32 m ³
5-årsregn med kf 1,25	1 800 m ³	220 m ³
20-årsregn med kf 1,25	2 700 m ³	780 m ³
100-årsregn med kf 1,4	3 800 m ³	1 600 m ³

Figur 40: Beräknade volymer för återkomsttider.

En av förutsättningarna för området kopplat till dagvattenhanteringen är att flödet från området inte ska öka utan ska hållas till 1 l/s, ha. Detta medför att detaljplansområdet påverkan på Lödde å när det kommer till höga vattenflöden och tillhörande risker för erosion eller upprivning av bottensediment bedöms vara väldigt låg. Ytterligare reningsmöjlighet och föroreningarnas påverkan på Natura 2000 området (där dagvattennätet släpper ut vattnet) utreds vidare.

Utformning och placering



Figur 41: Föreslagen dagvattensystem.

1. Befintlig damm, dammen nyttjas ej för dagvattenhantering.
2. Fördröjningsyta – har ett djup på ca 1 m (ca +10,10) och en slänt på 1:4 – volym ca 300 m³.
3. Diket har ett djup på 1 m (ca +9,3) och en slänt på 1:4 – volym ca 400 m³.
4. Fördamm.
5. Reningsdamm.
6. Dammen har ett djup på ca 1,8 m och en slänt på 1:4 – volym ca 2900 m³.

Reningen sker i den stora dammen längst ner i systemet (nr 6). För att säkerställa en god reningseffekt bör dammen ha en permanent vattenyta motsvarande 2% av hårdgöringsgraden i området. Det motsvarar en yta på 670 m² vilket redovisas som reningsdamm (nr 5). Övriga ytor föreslås vara gräsbeklädda, med slänter ner mot dammens utloppsnivå. Även en fördamm med yta ca 70 m² föreslås (nr 4). Vidare föreslås även en fördröjningsyta (nr 2) och ett dike (nr 3). Figuren visar också föreslagen ledningsdragning.

Övriga områden där det i nuläget sker avrinning till omgivande mark visar inte på någon förändring i avrinning. Bedömningen är således att det inte behövs några kompletterade skyfallsåtgärder inom planområdet.

Föreslagen planbestämmelse damm1 innebär att dagvattenhantering ligger inom planbestämmelsen NATUR och PARK. För att minska föroreningsbelastningen som området genererar, rekommenderas att man minskar andelen hårdgjorda ytor. Detta kan t.ex. göras

genom att göra parkeringsplatser med permeabelt material och i en kombination av växtbäddar och träd i skelettjord (för vägar och GC-vägar).

Vid projekteringskedje är det viktigt att säkerställa att instängda områden undviks samt att fria avrinningsvägar möjliggörs till föreslagna dammar. En lägsta färdig golvhöjd bör tas fram med marginal för att för att säkerställa att marköversvämning undviks.

Renhållning

Källsortering och sophantering ska ske på kvartersmark samt enligt den för tidpunkten gällande kommunala standarden.

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 5 ha mark planläggs som kvartersmark för bostäder, centrum, parkering och teknisk anläggning. I området planläggs även allmän platsmark, cirka 2 ha som natur och park samt cirka 1 ha som gatumark.

Vatten

Risken för höjda grundvattennivåer till följd av stigande havsnivåer på grund av klimatförändringar bedöms som liten.

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

*Vidare utredningar kring dagvattenutsläppen pågår.

Luft

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

Natur

Naturvärden

Planförslaget innebär att ca 1 ha naturmark planläggs som naturmark. Fyra objekt med visst naturvärde och fem objekt med påtagligt naturvärde och ett objekt med högt naturvärde har urskilts. Inventeringsområdet hyser 33 naturvårdsarter varav fyra är fridlysta (idegran, gullviva, hedblomster (VU = sårbar), klotullört) och fyra är rödlistade (hedblomster (VU), vittåtel (NT = nära hotad), kavelhirs (NT), igelkott (NT)). Värdefulla och skyddsvärda träd förekommer i form av framför allt poppel, men här finns även uppvuxna och friska träd av de rödlistade arterna ask och alm. Inom inventeringsområdet har 14 arter som riskklassats i Artdatabankens risklista observerats under fältarbetet. Av dessa är det främst blomsterlupin, kanadensiskt gullris och tysklönn som är spridda i inventeringsområdet.

Under planarbetets gång har kompletterande inventeringar och bedömningar av naturvärdena, samt rekommendationer till dessa tagits fram. Påverkan på naturmiljön bedöms därför inte bli betydande, och bedömningen är att det inte finns incitament till att sätta tvingande planbestämmelser för att bevara träden. Det är dock positivt att vid en utveckling av platsen värdesätta och att så långt som möjligt bevara de stora träd som finns. Markarbeten vid eventuell byggnation behöver ske med hänsyn till träden och inte skada deras rotsystem. Sådana skador kan på sikt leda till att trädens kondition försämras och att de då kan medföra en högre risk.

lanspråktagandet av naturmarken får vägas mot samhällsintresset av stads- eller infrastrukturutveckling där syftet är att möjliggöra byggnation i anslutning till befintlig tätortsstruktur.

Fladdermusfauna

Om nedanstående rekommendationer beaktas är bedömningen att negativ påverkan på fladdermössen minimeras vid exploatering av området.

- Planområdets fladdermusfauna är förhållandevis artrik för så pass liten yta (sex arter). Aktiviteten är dock mycket låg förutom för nordfladdermus.
- Det finns goda ambitioner att bevara gröna stråk, söder och väst om planområdet. Kom dock ihåg att gröna stråk också bör vara mörka.
- Undvik all riktad belysning mot bryn, enskilda träd och vatten.
- Belysning bör allmänt vara låg, avskärmad, ha varm färgtemperatur och styras av timers och rörelsedetektorer i de mest naturnära lägena (och i övrigt där det är möjligt).

Vidare bedöms påverkan på områdets fladdermusarters ekologiska kontinuitet som låg.

Biotopskydd

Exploatering av planområde bedöms inte påverka något objekt som omfattas av biotopskydd.

Natura 2000

Områdets påverkan bedöms vara en risk för ökad mängd föroreningar. Utredningar?

Miljökompensation

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

Trafik

Biltrafik

Ett genomförande av planförslaget bedöms medföra en viss ökning av trafikmängden.

Bebyggelsen är jämnt fördelat över planområdet och antaganden görs att den alstrande trafiken från samtliga kedjehus samt fyra av de sydliga flerfamiljshusen använder den östra

utfarten som primär utfart vilket motsvarar 700 fordon per dygn. För den norra utfarten antas alstring från 9 av de norra flerfamiljshusen vilket motsvarar 175 fordon per dygn.



Figur 42: Trafikflöden nya anslutningar.

Figur 43 visar dagens trafik på de vägar som leder till korsningen in mot planområdet och som används i beräkningarna. Trafiken räknas upp till år 2040 och får ett trafiktillägg från planområdet på grund av de nya bostäderna. Det saknas trafikuppgifter för Desidervägen och en uppskattning har gjorts att det passerar ca 600 fordon per dag på vägen. Framtida trafik på Österleden har räknats upp utifrån Trafikverkets uppräkningsstal för Skåne.

Gata	ÅDT, dagens situation 2022	Andel tung trafik, dagens situation 2022	ÅDT, år 2040	ÅDT, år 2040 med alstring	Skyltad hastighet ²
Österleden ³	5800 f/d	4 %	7900 f/d	8750 f/d	60/70 km/h
Desideriavägen ⁴	600 f/d	- %	-	775 f/d	40 km/h
Norra anslutning	0 f/d	- %	-	175 f/d	30 km/h
Östra anslutning	0 f/d	- %	-	700 f/d	30 km/h

Figur 43: Trafikflöden på närliggande vägar.

Gång- och cykeltrafik

Nya gång- och cykelvägar inom planområdet kopplas ihop med befintligt gång- och cykelvägnät.

Parkering och angöring

Parkeringsfrågan utreds fortsatt under planarbetet.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Ytterligare transformatorstationer kommer att krävas inom planområdet.

Vatten och spillvatten

VA SYD kommer bygga ut ledningsnät inom området. Ledningsnätet kommer läggas i allmänna gator och lämpliga förbindelsepunkter kommer upprättas i anslutning till dessa.

Dagvattenhantering

Planens genomförande innebär att ytor kommer att hårdgöras till förmån för exploatering. När planområdet exploateras kommer avrinningen från området att öka, dels eftersom andelen hårdgjorda ytor i området ökar, dels eftersom mer intensiv nederbörd förväntas i framtiden till följd av ett förändrat klimat. I tillägg till att den årliga dagvattenavrinningen ökar, förväntas också en ökning av föroreningshalterna i dagvattnet från de exploaterade områdena. I figur 44 visas att mängden föroreningar ökar för samtliga ämnen även om koncentrationen kan minska för vissa. Bland förorenande ämnen är det nitrat som sticker ut med måttlig status.

Ämne	Halt före (µg/l)	Halt efter (µg/l)	Ökning halt (%)	Mängd före [kg/ha/år]	Mängd efter [kg/ha/år]	Ökning mängd (%)
P	158	93,8	-41 %	0,18	0,25	35%
Cu	14	19,7	44 %	0,016	0,05	227%
N	3 300	1 584	-52 %	3,8	4,23	10%
Zn	49	61	23 %	0,057	0,16	180%
Olja	431	360	-16 %	0,49	0,97	90%
PAH16	0,2	0,31	52 %	0,00023	0,0008	246%
SS	70 300	43 800	-38%	56,97	117,70	42%

Figur 44: Föroreningen från området för nuläge och efter exploatering.

Figur 45 visar på en fortsatt ökning av föroreningsmängden för koppar. Eftersom nivåerna efter dammens rening är så pass låga hade effekten från ytterligare åtgärder blivit mindre. För att hantera dessa specifika föroreningskällor föreslås att införa krav på att byggnader ej ska ha koppar och zinkdetaljer för att på sätt minska andelen källor till föroreningar.

Ämne	Mängd före [kg/ha/år]	Mängd efter [kg/ha/år]	Reningseffekt i damm (%)	Mängd efter rening i damm [kg/ha/år]	Skillnad i mängd före jämfört med efter rening [kg/ha/år]
P	0,18	0,25	50	0,123	-0,058
Cu	0,016	0,05	60	0,020	0,005
N	3,8	4,23	35	2,70	-1,1
Zn	0,057	0,16	65	0,055	-0,001
Olja	0,49	0,97	80	0,190	-0,3
PAH16	0,00023	0,0008	70	0,00023	0
SS	56,97	117,70	80	23	-33,4

Figur 45: Mängden föroreningar per hektar samt reningseffekter.

Ytterligare dagvattenanläggningar i form av till exempel damm, magasin, växtbäddar och svackdiken krävs vid ett plangenomförande. För att minska föroreningsbelastningen av området rekommenderas att man minskar andelen hårdgjorda ytor. Detta är aspekter som utreds vidare under planarbetet.

MKN Vatten

Då recipienten Lödde å är en del av Natura 2000 område är det av vikt att följa MKN för recipienten och säkerställa att det inte sker en negativ påverkan av exploateringen. Eftersom områdets avrinning är strypt till motsvarande dagens nivåer på 1 l/s, ha bedömts det inte finnas risk för erosion eller störningar av förhöjda flöden i anslutning till Lödde å. Områdets påverkan bedöms därmed bero på risk för ökad mängd föroreningar.

Det saknas tyvärr riktvärden för de olika utsläppspunkterna men då detaljplanen med åtgärder kan hålla föroreningsmängden nere på motsvarande naturliga nivåer så bedöms det inte ha en negativ inverkan på Lödde å eller Natura 2000 området.

Ämne	Mängd före [kg/ha/år]	Mängd efter rening med Tegeltak [kg/ha/år]	Mängd efter rening med Grönatak [kg/ha/år]
P	0,18	0,15	0,17
Cu	0,016	0,01	0,011
N	3,8	3,7	1,6
Zn	0,057	0,03	0,021
Olja	0,49	0,19	0,19
PAH16	0,00023	0,00006	0,0001
SS	56,97	22	18

Figur 46: Mängd föroreningar per hektar med olika val av tak.

Hälsa och säkerhet

Tillkommande buller genom planen

Bullerutredning tas fram under det fortsatta planarbetet.

Tillkommande risker genom planens genomförande

En riskanalys kommer utföras gällande farligt gods och tung trafik på Österleden.

Kultur

Planförslaget bedöms inte ändra kulturmiljöns status.

Riksintressen

Kustzon

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

Planområdet omfattas av höga naturvärden. Planförslaget tar hänsyn till dessa genom att planlägga de mest värdefulla områdena som natur och kompensera för förluster genom kompensationsåtgärder. Dock utgör identifierade naturvärden kärnvärden för kustområdet. Exploatering av planområdet bedöms som naturlig tätortsnära utveckling.

Bedömningen är att detaljplanens genomförande ej ger någon negativ påverkan på riksintresset.

Sociala konsekvenser

Kommersiell och kommunal service finns i Bjärred centrum cirka 2 km från planområdet. Grundskola, förskola och idrottsplats finns i Borgeby. Detaljplanen kommer ge utrymme för bostäder, centrumverksamhet, park och naturområden.

Stort fokus vid genomförande kommer att läggas på mötesplatser och rekreation för att främja en social tillvaro, och upplevas som en säker, trygg och jämställd miljö. I arbetet med detaljplanen har en barnkonsekvensanalys (2023) 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/beslut 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: Planen genomförande innebär att jordbruksmark/ängsmark tas i anspråk. Med en täthet på 0,4329 % så görs ändå bedömningen att marken nyttjas väl för exploatering.

Samråd med länsstyrelsen i frågan om betydande miljöpåverkan sker under detaljplanens samråd.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Ansvar för genomförande av allmän plats och kvartersmark

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar genom samhällsbyggnadsförvaltningen för dess utbyggnad, drift och underhåll.

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden av ny bebyggelse inom kvartersmark.

Avtal

Exploateringsavtal

Genomförandet av detaljplanen ska ske med stöd av exploateringsavtal som ska tecknas mellan Lomma kommun och berörd exploatör. Exploateringsavtal ska upprättas i enlighet med av kommunen beslutade riktlinjer för exploateringsavtal. Exploateringsavtalet ska beslutas och vinna laga kraft innan detaljplanen antas.

Exploateringsavtalet ska reglera ansvarsförhållande och kostnadsfördelningar avseende detaljplanens genomförande såsom exploatörens bidrag till kostnader för allmän plats, marköverlåtelse, fastighetsbildningsfrågor, samordning av arbeten, m.m.

Markanvisningsavtal och köpeavtal

Kvartersmark som kommunen äger avser kommunen att sälja till extern byggaktör genom markanvisningsförfarande i enlighet med av kommunen beslutade riktlinjer för markanvisningar. Förutsatt att avtalade villkor i markanvisningsavtalet uppfyllts avses det fullföljas genom en marköverlåtelse. Köpekontrakt ska bland annat innehålla reglering köpeskillning och byggnadsskyldighet. Kommunen avser sälja kvartersmark för dess marknadsvärde enligt detaljplanen och genom köpeskillningen stå för fastighetens andel av kostnaderna för utbyggnad av allmän plats. Exploatören genomför byggnationen inom den kvartersmark som förvärvats. Markanvisningsförfarande har ännu ej påbörjats.

Befintliga avtal

Plankostnadsavtal

Kostnader för framtagande av detaljplanen har reglerats genom plankostnadsavtal mellan JM AB och Lomma kommun (planeringsavdelningen). Någon planavgift ska därför inte tas ut i samband med bygglov för framtida bebyggelse inom planområdet.

Tidplan

Byggstart planeras preliminärt till 2026. Utbyggnadstakten för bostäder bedöms till i genomsnitt omkring 30 bostäder per år vilket innebär att byggnation kommer att pågå i omkring sex år. Byggnation av olika bostadstyper skulle kunna ske parallellt vilket därmed kan korta utbyggnadstakten.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (4 kap 40 § PBL).

Tekniska åtgärder

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Allmän plats

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar inom planområdet nyanläggs: lokalgator med angoring från Desideriravägen och Österleden dagvattenanläggning och park- och naturmark.

Teknisk försörjning

Berörda fastighetsägare ska betala erforderliga anslutningsavgifter och bruksavgifter till respektive ledningshavare/nätägare enligt deras respektive gällande taxor

VA

VA Syd är huvudman och ansvarar för utbyggnad och drift av VA-nätet innefattande de åtgärder som krävs för att ny bebyggelse ska kunna anslutas. Vid höjdsättning av området ska VA Syd medverka för att säkerställa att spill- och dagvatten kan avledas med självfall i möjligaste mån.

EI

E.ON ansvarar för de åtgärder som krävs på elnätet, såsom nya transformatorstationer, så att ny bebyggelse ska kunna anslutas.

Fjärrvärme

Kraftringen ansvarar för de åtgärder som krävs på fjärrvärmenätet för att ny bebyggelse ska kunna anslutas.

Kommunikationer

Anslutning av ny bebyggelse ansvarar respektive fastighetsägare för efter kontakt med berörd leverantör/nätägare.

Buller

Mer detaljerade underlag kan behöva redovisas av exploatören i samband med bygglovsansökan för att säkerställa att planbestämmelser om byggnaders användning uppfylls.

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.

Sanering av förorenad mark

Avhjälpandeåtgärder i förorenad mark klassas som miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken och ska anmälas till tillsynsmyndigheten MBN. 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.

Respektive fastighetsägare ansvarar för avhjälpande av förorening i mark.

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

Grundläggning

Respektive fastighetsägare ansvarar för att ta fram erforderliga kompletterande geotekniska undersökningar.

Miljökompensation som ej är relaterad till kap 7 MB

Hänsyn ska tas till befintlig vegetation i enlighet med kommunens miljökompensationsutredning. Kompensationsåtgärder som syftar till att minska förlusten av ekosystemtjänster i området ska företrädesvis ske på allmän plats. Gödsling ska ej ske inom parkytorna då detta riskerar naturvärden på plats.

Där det finns höga naturvärden i jordmånen ska denna transplanteras på annan plats, i första hand i närområdet och annars, i nom kommunen.

Ekonomiska frågor

Utbyggnad och kostnadsfördelning avseende allmän plats

Exploaterarna ska erlägga ersättning till kommunen för åtgärder avseende utbyggnad av allmän plats, inkl. kostnader för projektering, upphandling etc. som föranleds av den nya bebyggelsen. Kostnadsåtagandet ska enligt 6 kap 40 § PBL stå i rimligt förhållande till fastighetsägarens nytta av planen.

Kostnader kommer att utredas vidare under detaljplaneprocessen och preciseras närmare i kommande exploateringsavtal. Beräknade kostnaderna för allmän plats redovisas även i kommunens årligen beslutade investeringsbudget.

Kommunen ansvarar för och bekostar, genom skattemedel, drift och underhåll av allmän plats.

Ersättning för överföring av mark för allmän plats

Mark som utlagts som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunägd gatu- och parkmarksfastighet. Marköverföringen ska regleras i exploateringsavtal med berörd fastighetsägare, annars gäller reglerna om rättigheter och skyldigheter avseende inlösen av allmän plats enligt PBL 6 kap. 13 § respektive 14 kap. 14 § samt fastighetsbildningslagen (FBL) 5 kap. 8 a §. För överlåten mark ska ersättning utgå enligt expropriationslagens ersättningsregler. Ersättning och övriga kostnader i samband med överföring av allmän plats regleras i exploateringsavtal och utgör del av kostnaden för utbyggnad av allmän plats varvid den kommer att fördelas mellan de exploatörer som har nytta av detaljplanen.

Intäkter från markförsäljning

Intäkter från försäljning av kvartersmark tillfaller respektive fastighetsägare. Kommunens intäkter från markförsäljning tillsammans med övriga kostnader för exploateringen redovisas i kommunens årligen beslutade exploateringsbudget.

Avgifter och taxor

Anslutningsavgifter avseende VA, el etc. bekostas av respektive fastighetsägare i enlighet med gällande taxa.

Kostnader för bygglov bekostas av respektive fastighetsägare.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Nya fastigheter omfattande kvartersmark inom området planeras att bildas företrädesvis genom avstyckning och eventuella övriga förändringar genom fastighetsreglering. Mark som ska utgöra allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till en av kommunen ägd gatu-/parkmarksfastighet, i detta fall Borgeby 17:98 och/eller Borgeby 16:12, som delvis ingår i planområdet och/eller annan kommunägd fastighet som Lantmäteriet bedömer lämplig.

Nedan beskrivs planerade förändringar utförligare:

Borgeby 15:22

Fastigheten kommer att avstå mark för allmän plats till de kommunägda befintliga gatu-/parkfastigheterna Borgeby 17:98 och/eller Borgeby 16:12. Fastigheten kommer även att avstå kvartersmark för transformatorstation. Kvarstående del av Borgeby 15:22 som utgör kvartersmark inom detaljplanen kan genom avstyckning delas upp i lämpliga mindre fastigheter anpassade till planerad byggnation.

Borgeby 17:134

Fastigheten Borgeby 17:134 ska genom fastighetsreglering överföras till Borgeby 17:144 (en av de intilliggande fastigheterna i den ekologiska korridoren). Borgeby 17:134 kommer att avstå mark för allmän plats.

Borgeby 17:98

Fastighet är en kommunägd befintlig gatu-/parkfastighet och kommer troligtvis att erhålla ytterligare mark för allmän plats från övriga fastigheter inom exploateringsområdet.

Borgeby 16:12

Fastighet utgör en befintlig gatu-/parkmarksfastighet samt innehåller även kvartersmark enligt den föreslagna detaljplanen. Fastigheterna kommer även att avstå kvartersmark för transformatorstationer. Kvartersmarken kan genom avstyckning delas upp i lämpliga mindre fastigheter anpassade till planerad byggnation.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Borgeby S:15

Den del av samfälligheten som enligt detaljplanen utgör allmän plats avses genom fastighetsreglering överföras till Borgeby

17:98 och/eller Borgeby 16:12, som delvis ingår i planområdet och/eller annan kommunägd fastighet som Lantmäteriet bedömer lämplig

Gemensamhetsanläggningar

Om det mellan fastigheter uppstår behov av gemensamma anläggningar inom kvartersmark kan gemensamhetsanläggning inrättas. Detta prövas i lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen.

Berörda fastighetsägare ansöker om och bekostar anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. Beroende på antalet berörda fastigheter kan det bli aktuellt att även bilda en samfällighetsförening.

Ledningsrätt

Rätt att framdra ledningar inom planområdet ska regleras med ledningsrätt eller servitut. Upplåtelse av ledningsrätt och servitut sker 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/ledningsägare att hos Lantmäteriet ansöka om erforderlig fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning och erforderliga rättigheter. Med ansökan följer lantmäterikostnader som åläggs den som har nytta av respektive åtgärd alternativt regleras kostnaderna enligt överenskommelse.

PLANERINGSAVDELNINGEN

Roger Jönsson
planeringschef

Grace Wetterlund
planarkitekt