



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ANTAGANDEHANDLING 2018-12-12
KS/KF 2015:300.214

Detaljplan för del av Bjärred 12:1 m.fl. i Bjärred, Lomma kommun (Bjärred centrum)

Rubricerad detaljplan har i enlighet med 5 kap 11§ (PBL 2010:900) varit föremål för granskning under perioden 2 juli-30 juli 2018. Underrättelse om detta har skickats till Länsstyrelsen, Lantmäteriet samt myndigheter, organisationer och sakägare. Planförslaget har kungjorts i dagstidning och på kommunens anslagstavla. Andra intresserade har kunnat ta del av förslaget i kommunhusets reception, på biblioteket samt på kommunens hemsida.

YTTRANDEN UTAN ERINRAN

Följande har inte haft något att erinra mot planförslaget:

Svenska kraftnät

Sydvatten

Sysav

Region Skåne

Socialnämnden

Barn- och utbildningsnämnden

YTTRANDEN MED ERINRAN SAMT KOMMENTARER

Nedan sammanfattas och kommenteras de inkomna yttrandena. Samtliga skrivelser finns i sin helhet tillgängliga på kommunledningskontorets kansli.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens yttrande sammanfattas inte, utan återges här i sin helhet.

Redogörelse för ärendet

Planområdet ligger i centrala Bjärred och detaljplanen möjliggör kvartersmark för bostäder, centrumverksamhet och parkering samt allmän platsmark för gatumark samt torg. För området gäller översiktsplan Lomma kommuns översiktsplan (ÖP) 2010. För planområdet gäller detaljplanerna nr 84, 112, 159 och 197. Genomförandetiden för samtliga detaljplaner har gått ut. Kommunen tar fram planförslaget med utökad förfarande. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i MB 6 kap 11-18 §§ och PBL 4 kap 34 §.

Länsstyrelsens rådgivning

Hälsa och säkerhet - risker, verksamheter och förorenad mark

För att göra planhandlingarna tydligare vad gäller förutsättningarna för byggnation inom planområdet är det en fördel om genomförandebeskrivningen kompletteras med upplysningar om de avtal som kommunen har med drivmedelsdistributören vad gäller avveckling och flytt av den befintliga bensinstationsanläggningen.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

Kommentar: *Planhandlingarna kompletteras i enlighet med Länsstyrelsens yttrande gällande avtal med drivmedelsdistributören.*

Lantmäteriet

Lantmäteriets yttrande sammanfattas inte, utan återges här i sin helhet.

Lantmäterimyndigheten har tagit del av förslaget till detaljplan. Någon fullständig genomgång av planförslaget har inte skett. Genomgången har främst varit inriktad på genomförandefrågor. Lantmäterimyndigheten väljer att särskilt belysa följande frågeställningar.

Plankarta

Bestämmelser om användning saknas för två områden i plankartan. Det är otydligt om utfartsförbudet enbart gäller fordonstrafik eller all passage. Inom halvcirkeln som utgör "ringad" mark finns olika pilar med bestämmelser. Dels finns en pil där det enbart står TORG, dels en pil med användningen PB och TORG samt en del egenskapsbestämmelser. Vilken av dessa rutor är det som ska gälla? Detta har även betydelse för den illustrerade 3D-fastighetsbildningen på sidan 30 där halvcirkeln illustration 1 benämns som kvartersmark för parkering under markplan. Detta är inte förenligt med enbart TORG som anges som allmän plats.

Grundkarta

Befintliga ledningsrätter syns dåligt i grundkartan.

Organisatoriska frågor

I samrådsredogörelsen står att Lomma kommun ansöker om omprövning av Bjärred ga:8. Detta nämns dock inte i genomförandebeskrivningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Det är otydligt vad avsikten är med den remsa prickad kvartersmark som är belägen öster om planerade radhus. Är det den marken som avses på sidan 30 under Bjärred 33:1 där det nämns att del av fastigheten överförs till Bjärred 20:2? Det verkar inte som att det markområdet omnämns någon annanstans. Denna marköverföring står inte heller under Bjärred 20:2 på sidan 30.

I samband med 3D-fastighetsbildningar inrättas vanligen rättigheter såsom servitut och/eller gemensamhetsanläggningar för att säkra tillgång till nödvändiga funktioner för fastigheterna. Kan det bli aktuellt även här? I sådana fall bör det nämnas i planhandlingarna. I planbeskrivningen står att radhusen är tänkta att ha en gemensam avfallshantering i form av miljöhus. Frågan om gemensamhetsanläggning aktualiseras därmed och genomförandebeskrivningen bör förtydligas med information om detta.

Ekonomiska frågor

Det bör framgå att vid inrättande av gemensamhetsanläggningar fastställs ersättning för upplåtet utrymme enligt reglerna i anläggningslagen om överenskommelse inte träffas. För upplåtande av rättighet genom servitut gäller ersättningsreglerna i fastighetsbildningslagen. Ersättning fastställs enligt dessa regler om inte överenskommelse träffas.

Genomförandebeskrivningen saknar information om kostnader som uppkommer i samband med fastighetsbildning/anläggningsåtgärd/ledningsrättsåtgärd samt hur dessa kostnader är avsedda att fördelas.

***Kommentar:** En översyn sker av plankartan i enlighet med Lantmäteriets yttrande. Grundkartan är gråtonad för att öka läsbarheten av planbestämmelserna. Planhandlingarna kompletteras med att Lomma kommun avser ansöka om omprövning av Bjärred ga:8 och gällande utfartsförbud. Planhandlingarna förtydligas under fastighetsrättsliga frågor gällande prickmarken i öster. Planhandlingarna kompletteras med beskrivande text gällande gemensamhetsanläggningar. Planhandlingarna kompletteras under ekonomiska frågor.*

Tekniska nämnden

Planförslaget är genomarbetat och ger de förutsättningar som krävs för att lösa de tekniska frågorna. Den böjda huskroppen och vägdragning i radie innebär dock en del tekniska och ekonomiska konsekvenser:

Sid 10 - Vegetationen i illustrationerna är missvisande, inga träd kommer finnas i vägmiljö eller på torget. Sektionen tillåter inte detta.

Sid 10 - Den stora mängden hårdgjord yta ger dåliga förutsättningar för bra växtbetingelser för vegetationen. Samtliga planteringar kommer att kräva bevattningsanläggningar. Stora träd inne på torgytan är osannolikt. Ett träd behöver ungefär lika stor yta för rotsystem som för trädets krona.

Sid 17 - Avseende cykelparkeringar finns planlagt platser för cirka 200 cyklar enligt trafikutredning. Ca 100 av dessa ska placeras på torgytan vilket innebär stora markanspråk. Om det skulle visa sig att antalet platser är underskattat, ges få möjligheter till utökning, då fri yta är mycket begränsad. Cykelparkeringarna kommer att ligga långt ifrån målpunkterna och vara placerade så att framkomligheten till torgytan begränsas. Det finns stor risk för uppställning av cyklar på gångbanan vid väderskydden.

Sid 17/18 - Offentlig toalett behövs i anslutning till busshållplatsen. Om det inte går att lösa detta i den nya bebyggelsen i bågformen, behöver annan plats frigöras för detta. Enligt planförslaget får denna fristående då placeras på torgytan, vilket innebär ytterligare markanspråk. Detta framgår inte tydligt på plankartan. Tillsammans med cykelparkeringar finns det risk för att torgytan upplevs trång.

Sid 20 - Busshållplatslägen placerade i en bågform innebär att vägen behöver vara 1,2 meter bredare än om busslägena varit på en raksträcka. Detta innebär mycket hårdgjorda ytor samt en längre passage för oskyddade trafikanter mellan hållplatslägena. Det ges inget utrymme för vegetation i vägmiljön, då all yta är disponerad.

Sid 20 - Under den tid inga bussar angör hållplatslägena kommer vägen upplevas som väldigt bred vilket bland annat kan bidra till ökade hastigheter.

Sid 20 - På den östra sidan av Västkustvägen får det endast plats för en 2,9 meter bred kombinerad gång- och cykelbana, vilket är ett mindre avsteg från kommunens norm som är minst 3 meter. I kombination med att ytan ska ge plats för väderskydd finns risk att det upplevs som trångt.

Sid 24 – I ”Förslag till kompensation” anges under punkt 2 att dagvatten kommer att hanteras i form av ”Raingardens” på gator och gräsytor längs vägar. Gräsytor saknas längs vägarna.

Sid 29 – näst sista stycket står ”Inom den östra delen av planområdet, området för radhus, är minsta fastighetsstorleken 1000 kvm för den södra respektive norra delen vilket innebär att enbart en fastighet kan bildas”. Då totalytan är cirka 2700 kvm bör detta omformuleras till ”Inom den östra delen av planområdet, området för radhus, är minsta fastighetsstorleken 1000 kvm vilket innebär att enbart en fastighet kan bildas i den södra respektive norra delen”.

Det saknas förgårdsmark för bebyggelsen i bågformen. Planförslaget säkerställer att inga dörrar får vara utåtgående samt att inga utskjutande delar av huskroppen får finnas. Byggnation utan förgårdsmark innebär dock fortfarande en stor risk för att allmän plats tas i anspråk, vilket hindrar framkomlighet på gångbana och cykelbana. Det kan tex vara uppställning av cyklar, barnvagnar eller dylikt vid entréer, krukor som placeras ut, ventilationsgaller, husdränring med mera. Optimalt hade varit 1 – 1,5 meter förgårdsmark runt samtliga byggnader.

Vid utförandet av projektet kommer det behövas en tillfällig busshållplats för Bjärred C i ca 2 år.

Plankarta – egenskapen för kvartersmark ”marken får byggas under (över) med körbart bjälklag”, formuleringen bör förtydligas för att innebörden ska bli förstälilig.

Kommentar: Till grund för planförslaget ligger genomförd markanvisningstävling som genomfördes 2017 och vanns av Mjöbäck/Järngrinden och den utformning som man efterfrågade i den tävlingen innebär mer komplicerade tekniska lösningar och kan ge ekonomiska konsekvenser. Utformningen av planbestämmelser har till stor del baserats på det vinnande tävlingsförslaget och de synpunkter som tekniska nämnden beror till stor del på tävlingsförslagets utformning och de anvisningar som låg till grund för markanvisningstävlingen. Det finns inga planbestämmelser som omöjliggör träd inom gatemark och torgyta, däremot kan det bli en kostsammare lösning för träd då det får finnas parkering under markplan. Illustrationen visar inte exakt hur utformningen kommer att bli och sektionen för Norra Västkustvägen är smal särskilt med tanke på att busshållplatser ska ligga längs vägen. Det finns begränsade ytor vilket kan innebära konsekvenser för den slutliga utformningen, dessa frågor hanteras i genomförandefasen. Den trafikutredning som tagits fram visar på antal cykelplatser som krävs och utformningen av dessa hanteras i genomförandefasen för att uppnå ett attraktivt torg och en användarvänlig cykelparkering. Ytorna inom planområdet är begränsade vilket har sin grund i den markanvisningstävling som ligger till grund för förslaget. Offentlig toalett möjliggörs för inom den bågformade byggnaden, och finns som planbestämmelse på plankartan, eventuell slutlig placering regleras ej i detaljplanen utan är en avtalsfråga. På plankartan finns även en planbestämmelse som redovisar att en 25 kvm servicebyggnad får inrymmas inom torgytan,

exakt placering fastställs ej i detaljplanen. Vad gäller de synpunkter som tekniska nämnden har på sidan 20 så baseras utformningen av detaljplanen till stor del på den markanvisningstävling som föregått planarbetet vilket innebär att det finns begränsade ytor att tillgå. Bästa möjliga lösning kommer att tas fram i genomförandefasen. Raingardens är ett förslag till kompensation och beskriver inte den slutgiltiga lösningen. Planhandlingarna omformuleras gällande fastighetsbildning på östra sidan. Avsaknad av förgårdsmark är en konsekvens av byggnadernas utformning och kan som tekniska nämnden påpekar innebära att allmän platsmark tas i anspråk. Det är viktigt att hantera denna fråga i genomförandefasen för att tydliggöra vad som är allmän platsmark respektive kvartersmark.

Under byggtiden kommer tillfällig busshållplats och väg att behöva anordnas. Tekniska nämnden hanterar detta under genomförandefasen. Planbestämmelse gällande körbart bjälklag förtydligas i enlighet med tekniska nämndens yttrande.

Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden ser att det är viktigt att utvecklingen av ett attraktivt centrum i Bjärred även omfattar folkbibliotek. Utöver kultur- och fritidsnämndens tidigare yttrande och tillägget avseende folkbibliotek, har nämnden ingenting att erinra mot förslaget till detaljplan för del av Bjärred 12:1 m.fl. i Bjärred, Lomma kommun (Bjärred centrum).

Kommentar: *Planförslaget inrymmer användningsbestämmelsen C Centrum som är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I planförslaget ska det finnas minst 450 kvm centrumverksamhet i bottenvåningen och på övriga plan får det finnas centrumverksamhet.*

Miljö- och byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden anser att detaljplaneförslaget anpassats efter nämndens yttrande i samrådsskedet med undantag av synpunkterna avseende hur acceptabel ljudnivå ska kunna uppnås och var gemensam uteplats lämpligen skulle förläggas varpå dessa kvarstår.

På granskningsförslaget har miljö- och byggnadsnämnden följande synpunkter:
Det gemensamma miljöhuset placeras åtskilt från bostäderna av en lokalgata varpå byggnadsnämnden ifrågasätter om placeringen är lämplig.

Under rubriken Bullerskyddsåtgärder önskar Miljöenheten ett förtydligande för lägenheter där ljudnivån överskrider enligt 3 § Förordning om Trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216). Det bör framgå att ljudnivåer vid fasad på den skyddade sidan inte får överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00.

I planförslaget står att den skyddade sidan innebär "över ekvivalent 55 dBA".

I detaljplanen står att uteplatser bör vara orienterade i riktning bort från vägen eller kompletteras med en gemensam uteplats på den skyddade sidan. Det står även bland annat att frånvaron av privat utemiljö kompenseras med generösa balkonger mot gatan. Om det anordnas balkonger som definieras som uteplatser mot gatan finns risk att rikt-värdena enligt 3 § Förordning om Trafikbuller vid bostadsbyggnader överskrids. Riktvärdena bör uppfyllas för minst en uteplats per bostad, gemensam eller privat vilket i sådana fall medför att gemensam uteplats behöver anordnas.

I detaljplanen står vidare att möjlighet till friyta finns på balkonger, loftgångar samt på torget, som har egenskapsbestämmelsen "lek" d.v.s. yta för lek ska finnas. Det finns en skillnad mellan uteplats och friyta som enligt Miljöenhetens bedömning inte framgår i planen. Enligt Boverket är uteplatsen avsedd att tjäna för social samvaro för de boende och inte primärt för lek och utevistelse som fallet är med friytan. Enligt Boverket bör inte heller allmän plats nyttjas som uteplats.

Miljöenheten anser, med hänvisning till ovan, att det kan finnas behov av att anlägga en gemensam uteplats för att gällande riktvärden ska kunna uppfyllas, annars finns risk att balkongerna uteblir. Om syftet är att möjliggöra balkonger mot gatan är det därför viktigt att särskilja ytor för friyta respektive uteplats. Det bör tydligt framgå i detaljplanen att en avgränsad yta i anslutning till bostäderna finns som uppfyller riktvärdena för uteplats och som inte utgör allmän plats.

Kommentar: *Kapitlet gällande bullerskyddsåtgärder förtydligas i enlighet med miljö- och byggnadsnämndens synpunkter, likaså förtydligas kapitlet Flerbostadshus med handel i bottenvåningen. Lokalisering av miljöhus kan lösas med gemensamt miljöhus eller hämtning vid de enskilda radhusen, detaljplanen medger båda lösningarna. Det finns inga riktlinjer, förutom avstånd, var miljöhus kan placeras.*

Övriga intressenter

Kraftringen

Kraftringen har ledningar för fiber, gas, fjärrvärme samt hög- och lågspänning inom planområdet. Det finns hög- och lågspänningsledningar som hamnar inom kvartersmark. Ska ledningarna flyttas eller ligga kvar i befintligt läge? Ska ledningarna ligga kvar vill Kraftringen att det i plankartan läggs ut u-områden för dessa inom kvartersmarken. Gasledning ligger i kanten på byggområdet och ledningen kommer eventuellt att påverkas. Eventuellt så behöver ledningen flyttas men det kan även räcka med nya skyddsror vid nya cirkulationsplatsen.

Kommentar: *Ledningar inom kvartersmark kommer att flyttas. Vid behov av flytt av ledningar bekostar Lomma kommun flytt av ledningar, med ledningsrätt eller likvärdigt avtal med Lomma kommun, i samband med exploateringen.*

Bette och Lasse Bröms, Enstigen 4

Önskar framföra följande synpunkter på planen:

Det är bra tänkt med bussar som stannar vid centrum. Själva busscentralen, med möjlighet till byte, att parkera cykel, att parkera bil bör flyttas till ett område norr om

rondellen vid Bjärreds norra infart. Dessa synpunkter har fastighetsägarna framfört tidigare men de har avfärdats med att Skånetrafiken inte vill detta. Fastighetsägarna anser att det är dags att ställa nya krav på Skånetrafiken då Bjärred Centrum skulle vinna mycket på detta. Dessutom är det ett nytt läge nu när kommunen vill bygga ihop Bjärred och Borgeby.

Vad gäller cykelparkering så föreslås att den sker i portalerna under det nya huset. Problemet är att det inte finns plats. Idag står uppemot 200 cyklar på torget, under husen finns det plats för ca 50, men som vi förmodar mest för de boende. Torget kommer att bli samma cykelparkering som idag och inte den fina mötesplats som beskrivs i planen. Fastighetsägarna har ett förslag på lösning gällande cykelparkering vilket är att radhusen öster om Norra Väst kustvägen ej byggs utan att där anläggs en park som kan innehålla cyklar och den toalett som föreslås byggas på torget. Radhusen får ju ett minst sagt tråkigt läge med bussar parkerade framför entréerna och en lokalgata omedelbart bakom huset.

Vad gäller syftet med planen så anser fastighetsägarna att ett vidare synsätt behövs. Hänvisar till att det i planen talas mycket om mötesplatser och fastighetsägarna föreslår att biblioteket flyttas till ett nytt medborgarhus i centrum, t.ex. den obebyggda tomten norr om centrum.

Fastighetsägarna tror att den nya byggnaden för bostäder kan bli bra men anser att en fråga som inte styrs i planen är utformningen av husen. De anser att förslaget med loftgångar mot torget och balkonger mot gatan borde vändas på så att balkongerna vetter mot torget och loftgångarna mot gatan.

Vad gäller Norra Väst kustvägen, som byggdes om för några år sedan, så höjdes den upp på ett sätt som strider mot gällande plan. Fastighetsägarna påpekade detta för kommunen och det har varit diskussioner om bullerdämpande åtgärder mot bebyggelsen öster om Väst kustvägen. Fastighetsägarna yrkar nu på att vägen sänks ned i samband med att man bygger den nya rondellen i centrum.

Kommentar: *Detaljplanen medger en lösning med busscentral i Bjärred centrum med grund i dagens förutsättningar. En översyn av denna placering kan ske framöver i arbetet med Framtidens Bjärred. Vad gäller cykelparkering ska de tillkommande bostäderna lösa cykelparkering inom kvartersmark. Hur övrig cykelparkering ska utformas hanteras i genomförandefasen med syfte att skapa en attraktiv mötesplats på torget. Vad gäller radhusen på östra sidan om Norra Väst kustvägen så är de en del i att skapa ett attraktivt centrum och har ej bedömts som lämpligt för park. Planförslaget inrymmer användningsbestämmelsen C Centrum som är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. Frågan gällande den obebyggda fastigheten norr om planområdet hanteras ej i föreliggande detaljplan. Till grund för planförslaget ligger genomförd markanvisningstävling. Utformningen gällande loftgångars respektive balkongers placering regleras ej i detaljplanen och utformningen av husen styrs av ett flertal aspekter, bland annat buller, tillgänglighet m.m. Enligt genomförd bullerutredning kommer den befintliga bebyggelsen kring Norra Väst kustvägen inte att påverkas ljudmässigt av den ökade trafiken eftersom den blir helt*

försumbar jämfört med övrig trafik på vägen. Höjdsättningen av den nya rondellen regleras ej i detaljplanen, frågan hanteras i genomförandefasen.

Max Ferkinghoff

Överklagar detaljplanen för del av Bjärred 12:1 m.fl. i Bjärred, Lomma kommun (Bjärred centrum). Önskar i först hand att Lomma kommun skriver in i detaljplanen att samtliga bostäder ska bli hyresrätter och i andra hand att det byggs 1:or och 2:or vilket kommunen är skyldig att tillhandahålla enligt lag vilket inte görs. Men i detta fall är det kommunens mark och då ska det göras. Av 1000 lägenheter har inte 1 st blivit hyres så man ligger efter i statistiken gällande produktion av hyreslägenheter. Här är ett fint tillfälle att rätta till det (Kommunen ska planera för bostadsförsörjning så att alla i kommunen kan leva i goda bostäder ur bostadsförsörjningslagen).

Till stöd för yrkanden anføres följande dokument:

Bostad för alla Vem tar ansvar för att alla får en bostad?

Boverkets översyn bostadsförsörjningslagen

Bostadspolitik verktyg för att locka ”rätt” Människor

Boverkets handbok om kommunens bostadsförsörjning

Trots nya kris – få nya hyresrätter

Regeringen höjer stödet för hyresrätter

Kommentar: *Detaljplanen kan inte överklagas innan den antagits av kommunfullmäktige. Detaljplanen kan inte reglera vilken upplåtelseform som bostäder inom planområdet ska komma att ha. I Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar står i första paragrafen att:*

1 § Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Lag (2013:866”).

Frågan gällande bostadsförsörjning hanteras ej i enskilda detaljplaner utan hanteras i Lomma kommuns översiktsplan samt i det av kommunfullmäktige fastställda kompletterande riktlinjer för bostadsförsörjning i Lomma kommun, beslutade 2017-09-07 § 57.

Martin Jansson

Fastighetsägaren konstaterar att genomförande av detaljplaneförslaget innebär väsentliga negativa konsekvenser och risker för hans, och andra kringboendes, egendom. Förslaget kan därför inte realiseras med mindre än att alla kringboende garanteras skadeslösa.

Vidare anser fastighetsägaren att förslaget sådana brister i fastighetsbeteckningar, plankartans redovisning av bestämmelser, underlag och förutsättningar att dess trovärdighet undergrävs.

Riskerna som fastighetsägaren lyfter för kringliggande fastigheter är att genomförande av förslaget innebär temporär, och möjligen också bestående, sänkning av grundvattennivån. Påpekar att risken är uppenbar att detta förorsakar sättningar eller andra problem för kringliggande fastigheter. Detta till trots har grundvattenförhållandena inte alls behandlats i förslaget eller i tillhörande bilagor. Förslaget måste redovisa grundvattenförhållandena före, under och efter byggprocessen, såväl inom planområdet som vid kringliggande fastigheter.

Fastighetsägaren lyfter vidare att genomförandefasen innebär betydande störningar för kringboende i form av vibrationer, damm, ljud etc. och anser att förslaget måste omfatta rimlig kompensation till de berörda för dessa besvär.

Påpekar att skrivningen att planområdet avgränsas av "Bjärred 19:8" är felaktig. Fastighetsägaren skriver vidare att grundkartan nu har korrigerats till överensstämmelse med verkligheten - i alla fall de delar som berörs av förslaget. Däremot relaterar flertalet skisser och utredningar, som förslaget baseras på, fortfarande till en verklighet som inte längre finns. Underlaget är alltså inte uppdaterat och de analyser som görs blir därför inte korrekta. Speciellt ger utredningen "Vind- och solanalys Bjärred centrum" inte trovärdigt resultat eftersom den baseras på felaktig information gällande Bjärred 19:18. Vidare lyfter fastighetsägaren att Dagvattenutredning 2018-03-01 inte finns att tillgå på kommunens hemsida samt att utredning av grundvattenförhållanden inom området saknas helt, vilket är helt oacceptabelt.

Kommentar: Vid förtätning i centrala delar kan omkringliggande områden komma att påverkas, påverkan anses ej vara så stor att planförslaget ej kan genomföras i föreliggande fall. Inom tätort bedöms en viss påverkan ej orimlig. En översyn sker av fastighetsbeteckningar och plankartans redovisning av bestämmelser. Planförslaget bedöms inte innebära en permanent grundvattensänkning, frågan hanteras i genomförandeskedet. Att leda bort grundvatten tillfälligt under byggnation eller kontinuerligt från undermarksbyggen (garage, källare), gräva eller borra brunn, ta ut vatten för dricksvatten, bevattning eller kylning samt tillhörande pumpanordningar listas som vattenverksamhet och för att bedriva vattenverksamhet krävs oftast tillstånd eller att du gör en anmälan. Frågan hanteras av Länsstyrelsen. Genomförandetiden kommer att innebära viss påverkan på omkringliggande bebyggelse, störningar under ombyggnadstiden regleras i gällande lagstiftning och synpunkter kan inlämnas till miljö- och byggnadsnämnden. Den felaktiga fastighetsbeteckningen Bjärred 19:8 korrigeras. De felaktigheter som fanns i grundkartan som legat till grund för genomförda utredningar bedöms inte leda till felaktiga slutsatser i genomförda utredningar. Alla utredningar finns tillgängliga på kommunledningskontorets kansli, denna information finns på första sidan i plan- och genomförandebeskrivningen.

Jessica och Peter Svenmar, Vikingavägen 4

Fastighetsägarna undrar vem som kontrollerar, säkerställer och ansvarar att de relevanta och viktiga synpunkterna, som i samrådsredogörelsen bemöts med att de ej hanteras i detaljplanen utan hanteras i genomförandefasen.

De anser att det generellt och genomgående redogörs mycket i förslaget för vad som kan göras och vilka alternativ som finns, men att mycket lite fastslås i detaljplanen. De anser att detta gör det svårt att ta ställning till förslaget.

Vad gäller dagvattenhantering så tas förslag och tankar tas upp, men krav på lösningar och tillhörande nivåer fastställs inte. Fastighetsägarna känner en oro att de här frågorna ej kommer hanteras och därmed leda till problem. De anser att krav bör finnas gällande att dagvattenhantering för befintliga fastigheter ej försämrats.

Fastighetsägarna anser även att infiltrationsytersonemangen innehåller endast, just resonemang och inga krav eller tydliga förklaringar på vad som ska göras.

Vidare påpekar fastighetsägarna att miljökompensation nämns på flera ställen i dokumentet och att det kan tolkas som att det skulle kunna ske var som helst i kommunen och inte just i centrum i Bjärred. De anser vidare att det är diffust uttryckt att trädkompensation/grönska med samma antal som tas bort ska göras. Det bör förtydligas med krav på att det är i centrumområdet i Bjärred som miljökompensation ska ske liksom den motsvarande trädplanteringen kompensations av grönska.

Fastighetsägarna lyfter även frågan om hur kommunen säkerställer att befintliga fastigheter ej under någon del av dygnet eller året negativt drabbas av skugga då studier endast gjorts vid "vedertagna tider och årstider" ? De anser att det borde tydliggöras med krav att befintliga fastigheter ej påtagligt negativt ska påverkas av ökad skugga.

I planhandlingarna beskriver kommunen att man värnar om och vill skapa ett uttryck i de nya byggnaderna som avspeglar Bjärred som havsnära ort och gammalt eget tegelbruk, etc. fastighetsägarna undrar hur avspeglas, värnas och balanseras de nya höga 14,5 m höga byggnaderna med de närliggande låga husen och områdena som anges ha kulturvärde.

Fastighetsägarna undrar om underlag/utredning tagits fram som visar att det finns underlag för nya lokaler för handels-/näringsverksamhet och uteserveringar, såsom kommunen tänker sig i markplanet på den nya byggnaden. De anser att det vore mycket olyckligt med fler tomma lokaler, såsom det idag står tomma lokaler i nuvarande centrumhus, vilket skulle förstöra ett positivt intryck.

Slutligen undrar fastighetsägarna hur planen ser ut för att i genomförandet säkerställa att närliggande fastigheter ej påverkas negativt under den långa byggtiden av buller och logistikbegränsningar.

Kommentar: Genomförandetiden kommer att innebära viss påverkan på omkringliggande bebyggelse, störningar under ombyggnadstiden regleras i gällande lagstiftning och synpunkter kan inlämnas till miljö- och byggnadsnämnden. I övrigt hanterar tekniska nämnden genomförandefasen. En detaljplan ska visa att det går att lösa dagvattenfrågor och infiltration men behöver ej reglera hur. Enligt beslut fattat av kommunstyrelsen ska den grönyta som försvinner i exploateringsskedet kompenseras genom att förlorade livsmiljöer

ersätts i första hand inom eller i närheten av planområdet. Om inte arealen ryms inom planen ska kompensation ske på annan plats i kommunen. Vad gäller skuggstudier har en studie gjorts över vedertagna tider och årstider, ytterligare utredning anses ej behövlig. Inom tätort bedöms en viss påverkan ej orimlig. Vad gäller beskrivningen "värnar om och vill skapa..." är bedömningen gjord, med tanke på Bjärred centrum nuvarande utformning, att Bjärred klarar en högre bebyggelse i de centrala delarna. Anpassning har skett med val av fasadmateriäl. En handels utredning har ej ansetts behövlig då det enbart handlar om en mindre andel tillkommande ytor för centrumverksamhet.

SAMMANFATTNING

Efter granskningen genomförs ändringar i planhandlingarna med anledning av inkomna synpunkter och vidare bearbetning, dessa utgörs i huvudsak av:

Plankarta

- En översyn av användning och egenskaper genomförs
- En översyn sker av fastighetsbeteckningar och plankartans redovisning av bestämmelser
- Medger centrumverksamhet på övriga plan förutom markplan
- Planbestämmelse gällande körbart bjälklag förtydligas

Plan- och genomförandebeskrivning

- Kompletteras gällande avtal
- Förtydligas med att utfartsförbudet enbart gäller fordonstrafik
- Kompletteras med att Lomma kommun avser ansöka om omprövning av Bjärred ga:8
- Förtydligas under fastighetsrättsliga frågor
- Kompletteras gällande gemensamhetsanläggningar
- Kompletteras efter Lantmäteriets synpunkter gällande ekonomiska frågor
- Förtydligas gällande körbart bjälklag
- Förtydligas under bullerskyddsåtgärder
- Förtydligas under Flerbostadshus med handel i bottenvåningen

PLANERINGSÄVDELNINGEN

Lovisa Liljenberg
tf planeringschef/stadsarkitekt

Linnea Qvarnström
Planarkitekt