

## TEKNISKA NÄMNDEN

2013-03-01  
rev. 2013-03-12

### Tekniska förvaltningen

*Er referens:*

*Vår referens:* Lotta Ahlfors

*Direkttel:* 040-641 10 92

*Direktfax:* 040-641 14 33

*E-postadress:* lotta.ahlfors@lomma.se

*Diariennr:*

Tekniska nämnden

inför mötet den 25 mars 2013

## Remissyttrande över samrådshandling gällande Utvecklingsplan för Bjärred och Borgeby (fördjupning av översiktsplanen)

### Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen håller på att arbeta fram ett förslag till utvecklingsplan för Bjärred och Borgeby i Lomma kommun i enlighet med separat utsända handlingar. Syftet med fördjupningen av översiktsplanen för Bjärred och Borgeby är att den ska vidareutveckla den kommunomfattande översiktsplanens visioner och mål samt vara en del i utvecklingen av de båda orterna.

Utvecklingsplanen är nu föremål för samråd och synpunkter ska skriftligen, enligt underrättelsen, ha kommit till Kommunstyrelsen senast 2013-04-08.

### Yttrande

Tekniska förvaltningen (Tf) har granskat materialet och har följande kommentarer till planförslaget:

### GENERELLT:

Bildtexter saknas på många bilder.

I kartan som visas på många ställen i utvecklingsplanen finns Bjärehovsvägen med som den såg ut innan Bjärehovsparken byggdes om. Kartan bör uppdateras.

I och kring de olika utredningsområdena har raka och långa gator föreslagits, detta är att föredra när det går kollektivtrafik på gatan för att få en så gen och snabb och därmed så attraktiv kollektivtrafik som möjligt. Men långa och raka gator inbjuder även till höga hastigheter och kräver i många fall hastighetsdämpande åtgärder där oskyddade trafikanter korsar. Därför bör gator som inte kommer att trafikeras av kollektivtrafik utformas så att de ej inbjuder till höga hastigheter.

Nordvästa Borgeby inkl. Augustenborg föreslås utredas ytterligare och markanvändningen kan exempelvis redovisas som en procentuell fördelning mellan kommunal service, bostäder, naturområden etc. för området. Alla kartor uppdateras således gällande ovanstående.

Postadress	Besöksadress, Kommunhuset	Telefon, växel	Telefax, växel	Internet
Kommunhuset 234 81 LOMMA	Hamngatan 3 Lomma	040-641 10 00	040-641 13 90	<a href="http://www.lomma.se">http://www.lomma.se</a>

## INLEDNING

### BAKGRUND OCH SYFTE

Kartan med gränser för fördjupningen av översiktsplanen upplevs som rörig och borde ha rensats från onödigt information. Dessutom anges utredningsområdena som utbyggnadsområden, när de senare i utvecklingsplanen kallas utredningsområden. Tekniska förvaltningen ifrågasätter om Habo Ljung stavas som ett ord (Haboljung) som det gör på plankartan på sidan 7.

### SAMMANFATTNING

På sidan 13 står att den fördjupade översiktsplanen föreslår kring 400 lägenheter, medan man på andra ställen i utvecklingsplanen kan läsa att över 500 lägenheter föreslås. Under rubriken "Aktiv fritid" beskrivs att "Många aktiviteter som bad, båtsport och fiske är knutna till kustzonen och åarna", det borde istället stå "... kustzonen och ån" eftersom det bara finns en å i den norra kommundelen.

### BJÄRRED OCH BORGEBY IDAG

"Området kring Nettobutiken" borde kallas något annat som inte binder upp sig kring matbutikens namn.

### VISION OCH MÅL

#### IDENTITET OCH LIVSMILJÖ

I andra stycket beskrivs bl.a. att det är viktigt att stärka Bjärreds och Borgebys identiteter och att förändringar och utveckling ska komma ur ortens egna förutsättningar och knyta an till historien. Tekniska förvaltningen saknar ett resonemang kring detta i de olika utbyggnads- och utredningsförslagen som presenteras längre fram i planen.

#### VISION 2030 – FRAMTIDENS BJÄRRED OCH BORGEBY

I texten nämns en ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar utveckling. I utvecklingsplanen beskrivs mycket kring en ekologiskt hållbar utveckling, men mindre om en socialt och ekonomiskt hållbar utveckling.

Även en återkoppling till och resonemang kring strategierna (attraktivitet, tillgänglighet och hållbarhet) saknas i viss mån i beskrivningen av de olika utrednings- och utbyggnadsområdena.

Tekniska förvaltningen undrar om ett bostadsbyggande av cirka 100 lägenheter per år och totalt 2000 lägenheter under planperioden som beskrivs i utvecklingsplanen gäller för hela kommunen? Isåfall borde detta förtydligas i texten.

Rubriken "Hållbarhet" anger förtätning och hushållning med mark – utvecklingsplanen genomsyras inte av detta i synnerhet inte vad gäller ianspråktagandet av + 10-jord.

#### ÖVERSIKTSPLAN 2010

En utbyggnad av Bjärred och Borgeby med 515 bostäder anges i texten, medan man på sidan 13 föreslår 400 lägenheter.

## HÅLLBARHETSPERSPEKTIV

”Den plans konsekvenser för uppfyllandet av normerna redovisas också i konsekvensbeskrivningen” ska ändras till ”Denna plans konsekvenser...”.

## ÖVERGRIPANDE STRUKTURER

### GRÖNSTRUKTUR OCH VATTEN

På kartan bör anges var Augustenborg, Plommonskogen och Domedelja mosse är belägna.

I texten anges att grönområden med parkkaraktär ska få ändrad skötsel mot en som gynnar biologisk mångfald. Tekniska förvaltningen har redan skötsel som gynnar den biologiska mångfalden och texten bör ändras till att grönområden med parkkaraktär ska ha en fortsatt skötsel som gynnar den biologiska mångfalden.

Meningen ”Många av vattenmiljöerna är tyvärr av dålig kvalitet, ofta på grund av för låg skötsel” bör omformuleras och beskriva att en differentierad skötsel ska ske för att gynna olika sorters djurliv.

På gröonstrukturkartan finns utmarkerat kompensationsområde typ 1, men ingen beskrivning finns kring vad typ 1 är eller om det finns en typ 2.

**Tekniska förvaltningen föreslår att marken i sydvästra Borgeby ska vara kompensationsområde och att kompensationsområdet söder om Bjärred ska flyttas till öster om Bjärred/Alfredshäll (där ett bostadsområde är planerat). Kompensationsområdet söder om Bjärred föreslås markeras som utredningsområde.**

I teckenförklaringen bör riksintresse kustzonen-linjen visas som en linje.

Tekniska förvaltningen undrar vad som menas med ”korridor med kulturlandskapfokus” och om dessa korridorer har lagts i ägo gränser, vid vattendrag eller liknande?

Avsnittet ”Parkmiljöer” bör kompletteras med information om de naturlika planteringarnas tillkomst, innehåll och utvecklingspotential. Mycket av det som beskrivs i avsnittet görs redan.

Meningen ”I kompensationsområden ska lokala inhemska arter alltid användas” ska ändras till ”I kompensationsområden ska lokala inhemska arter användas i första hand.”.

Vad gäller kompensationsområden anser Tekniska förvaltningen det lämpligt att förlägga dessa på kommunägd mark.

I kompensationsområdet söder om Österleden har redan bok och ek planterats.

På vattenmiljö-kartan är en fördröjningsdamm placerad väster om Borgeby där även ett kollektivtrafikstråk är planerat.

I ”Kommunens ställningstagande”

- ska i meningen ”Förlust eller försämring av biologisk mångfald och ekosystemfunktioner ska kompenseras för” tilläggas att detta i första hand ska ske på egen mark.

- föreslås att ”korridorer” ändras till gröonstråk

- föreslås att en balanserad avvägning mellan exploateringsmöjligheter och grönstråk/områden ska beaktas i preciseringen av markanvändningen

## REKREATION

Alfredshällskolan bör läggas till vad gäller mindre idrottsanläggningar.

En befintlig ridstig finns på Gyllins ängar, denna bör finnas med på rekreationskartan.

Ridstigar bör helst läggas i en slinga.

Tekniska förvaltningen ifrågasätter om en ridstig kan placeras hur nära bostäder som helst, detta med tanke på ridstigen öster om Bjärred som placerats nära den planerade utbyggnaden av Alfredshäll och Ekehem.

En gång- och cykelport är planerad ungefär där den föreslagna ridstigen korsar Fjelievägen.

Under rubriken ”Tillgänglighet” bör något om offentliga toaletter nämnas.

## KULTURMILJÖ OCH LANDSKAP

Meningen ”Skyddet för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bör förbättras” hör ej hemma i utvecklingsplanen utan bör istället vara med i en revidering av kulturmiljöprogrammet, tas således bort från Kommunens ställningstaganden.

Vidare under kommunens ställningstaganden föreslås att punkten 3 och 4 slås ihop så att lydelsen blir;

Det öppna landskapets karaktär ska bevaras. Gränssnittet bebyggelse – omgivande landskap ska ägnas stor omsorg vid planering och byggnation.

## BEFOLKNING OCH BOENDE

På kartan som anger utbyggnadsområde för bostäder stämmer ej antalet planerade bostäder (430 st) med vad som står på andra ställen i utvecklingsplanen.

Kartan ”Utbyggnadsområde för bostäder” bör kallas ”Utredningsområde för bostäder” eftersom man i planen kallar dessa områden utredningsområden.

På kartan står även angivet att utbyggnad planeras redan 2011 i nordvästra Borgeby och Bjärred centrum, men någon utbyggnad har ej påbörjats.

## SAMHÄLLSSERVICE OCH NÄRINGSLIV

På kartan ”Tillkommande samhällsservice och verksamheter” bör båda förslagen på placering av nytt resecentra finnas med. Utvecklingsområde Bjärreds norra centrum bör kallas utredningsområde Bjärreds norra centrum, så att samma term används genomgående i dokumentet.

Meningen ”Utifrån gällande befolkningsprognos (2010) beräknas behovet, totalt i kommunen, vara en utbyggnad av tre vårdboenden fram till och med 2025” bör omformuleras då en del ej stämmer, bl.a. är ett vårdboende redan under byggnation.

Alternativ 3 vad gäller lokalisering av begravningsplats är ej optimal ur tillgänglighetssynpunkt.

## TRAFIK

**Tekniska förvaltningen förespråkar att Lundavägen ligger kvar i dagens läge med en framtida koppling från Lundavägen/Fjelievägen till Österleden (dvs. så som förslaget till vägdragning ser ut i ÖP 2010). Lundavägen är idag en gen väg mot Lund som många bjarredsbor använder när de bilpendlar till Lund. Om Lundavägen tas bort och ersätts av en förlängning av Alfredshällsvägen finns risken att många biltrafikanter väljer Norra Västkustvägen för att komma ut på Fjelievägen och därmed skulle biltrafiken genom Bjarreds centrum öka.**

För att biltrafik kommande söderifrån ska välja att köra runtom Bjarred (på Alfredshällsvägen och dess planerade förlängning alternativt på befintliga Lundavägen) för att komma norrut mot Borgeby och trafikplats Borgeby är det viktigt att länken mellan Fjelievägen och Österleden blir av, annars kvarstår Södra och Norra Västkustvägen den genaste vägen norrut.

Meningen ”Gångtrafikanternas situation kan också behöva ses över i delar av de bägge samhälle” ska ändras till ”Gångtrafikanternas situation kan också behöva ses över i delar av de bägge samhällena”.

Kartan över cykelvägar i Bjarred och Borgeby bör tas bort eftersom den ej är genomarbetad utan endast arbetsmaterial.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

Meningen ”Mark för utökning av det befintliga reningsverket alternativt ett nytt reningsverk kommer att behövas som en konsekvens av eventuella utbyggnader i de norra kommundelarna” ska ändras till ”Mark för utökning av befintligt reningsverk kan behövas som en konsekvens av förändring av lagstiftning och villkor i kombination med utbyggnad av bostäder i de norra kommundelarna”.

Symbolerna för återvinningscentralerna och återvinningsstationerna ser likadana ut på kartan för teknisk försörjning och det är svårt att skilja dom åt.

En huvudledning vatten som kommer söderifrån in i Bjarred saknas på kartan.

”Fjärrvärme befintligt område” på kartan ska inbegripa all bebyggelse på Nordmannavägen i Bjarred.

En återvinningsstation bör placeras i norra Borgeby t.ex. i befintligt verksamhetsområde.

Gasledningen ligger fel på kartan.

I ”kommunens ställningstagande” står meningen ”Som ett led i att minska risken för översvämningar bör mark reserveras för dammar och andra tekniska anläggningar som bidrar till att minska riskerna” till denna bör tilläggas att detta även gäller för tillkommande exploateringar. Även ställningstagandet ”Mark för utökning av befintligt reningsverk alternativt nytt reningsverk kommer att behövas för att klara framtida behov” ska ändras till ”Mark för utökning av befintligt reningsverk kan behövas för att klara framtida behov”.

## KLIMATASPEKTER

Meningen ”Kommunens består till största delen av lerjordar som efter långa perioder med regn eller efter snösmältning vid tjäle uppvisar samma vattenhållande förmåga som en asfaltsyta” ska ändras till ”Kommunen består till största delen av...”

En fördröjningsdamm för dagvatten har placerats där ett kollektivtrafikstråk är planerat.

Meningarna ”Strandfordring, där ny sand förs på, är en teknik som i övriga Europa används alltmer som ett alternativ till hårda erosionsskydd av sten och betong. Tillsammans med etablering av naturlig strandvegetation som ger ett skydd mot vinderosion kan strandfordring skydda och reparera badstränder som är påverkade av kusterosion” ska ändras till ”Som ett komplement till de idag utförda erosionsskydden av sten och betong kan naturanpassade erosionsskydd som strandfordring och plantering av strandvegetation ge ett mera tilltalande utseende samt biologiskt mervärde”. Stavningen av strandfordring i texten bör kollas upp.

Texten ”För tillfället gäller att erosionsskydd som uppförs inom vattenområde är vattenverksamhet enligt MB 11 kap samt erosionsskydd även utgör sådana anläggningar som kräver dispens i enlighet med bestämmelserna i 7 kap § 13 miljöbalken” bör förenklas och endast beskriva att provning sker enligt miljöbalken.

Kommunens ställningstagande bör kortas ner och fackspråk bör ej användas. Dessutom bör tilläggas att en utbyggnad och komplettering av erosionsskydd ska ske.

## MILJÖFAKTORER

Bullerplan ska ändras till ”Åtgärdsplan för buller från kommunala vägar”.

I meningen ”I Lomma kommun finns runt 150 enskilda avlopp vilket är relativt få i jämförelse med andra kommuner med jämförbart invånarantal” ska antalet enskilda avlopp som är kvar ändras till cirka 40 stycken.

Meningen ”Ambitionen är att nästan alla fastigheter under 2013 ska anslutas till det kommunala avloppsnätet och att övriga ska uppfylla kraven i gällande lagstiftning” ska ändras till ”Ambitionen är att nästan alla fastigheter under 2016 ska anslutas till det kommunala avloppsnätet och att övriga ska uppfylla kraven i gällande lagstiftning.”

Meningen ”Utsläppen härrör från djurhållning och jordbruk” ska ändras till ”Utsläppen kan härröra från djurhållning och jordbruk”.

Kartan över grundvattenförekomster är svår att tyda och borde visa ett större område t.ex. hela kommunen eller tas bort helt.

## UTVECKLINGSOMRÅDEN

### BJÄRREDS CENTRUM

Vikingaplatsen är ett namn som inte används så ofta, därför borde det förklaras på kartan var denna plats är.

I texten står ”På den kommunägda tomten i norr kan en ny byggnad i 3-4 plan för vårdboende uppföras”. Tomten är för liten för ett vårdboende och lämpar sig bättre till ett behovsprövat boende.

I meningen ”Särskilt beläggning och förhöjningar kan markera torgets omfattning och på vems villkor som trafiken rör sig” tas förhöjningar bort, eftersom det kan bli missförstånd om vad som avses med förhöjningar.

Bildtext saknas och den bör innehålla texten; att det är en möjlig illustration – ett exempel på hur ett framtida centrum kan se ut. Förslagsvis bör man utreda om S.Västkustvägen ska flyttas öster om nybyggnationen vilket skulle skapa ett bilfritt utrymme/torg mellan den befintliga centrumbyggnaden och de nya byggnaderna.

### LÖDDESNÄSPARKEN

I detta kapitel hade det passat bra att skriva om gamla Löddesnäs gård som en gång låg i nuvarande Löddesnäsparken.

I den västra delen av Löddesnäsparken finns ett utredningsområde där bostäder övervägs. Detta utredningsområde bör beskrivas i text och även visas på kartbilden.

Byggnaderna i Löddesnäsparken tål ej en påbyggnad på höjden. Att riva byggnaderna för att bygga nytt är ej heller att rekommendera då byggnaderna beräknas ha en livslängd på ytterligare 20 år.

### ALFREDSHÄLL OCH EKEHEM

**Tekniska förvaltningen föreslår att detta område blir kompensationsområde och att utbyggnaden av bostäder istället sker söder om Bjärred och Carl Olssons väg/Alfredshällsvägen. Utredningsområdet Alfredshäll-Ekehem ligger på jordbruksmark med klassificeringen 10+ medan området söder om Carl Olssons väg/Alfredshällsvägen ligger på klassificeringen 9. Även detta läge söder om Carl Olssons väg/Alfredshällsvägen ger god kollektivtrafikförsörjning. Jordbruksmarken ska tas tillvara så långt detta är möjligt.**

**I förslaget till utbyggnad i planen tas dagens sträckning av Lundavägen bort. Biltrafik från de västra delarna av Bjärred som idag kör Lundavägen mot Lund riskerar då att välja Norra Västkustvägen förbi centrum för att komma ut på Fjeliavägen. Tekniska förvaltningen förordar därför att Lundavägen med dagens gena dragning ska finnas kvar för att minimera trafiken genom centrum.**

I förslaget saknas ett primärt gång- och cykelstråk mot Bjärreds centrum och Bjärehovskolan som är en stor målpunkt.

Att lyfta Bredbäck i dagen innebär stora investerings- och driftkostnader.

### BORGEBY NORDVÄST

På sidan 29 och 57 i planen anges en ekologisk korridor genom nordvästra Borgeby. Denna finns ej med på kartan på sidan 76.

Meningarna ”Enligt kommunens ”Bostads- och lokalförsörjningsprogram 2011-2030” behövs en utbyggnad av tre boendeenheter för särskilt boende redan 2018. Dagverksamheten behöver

utökas med ca 150 kvm år 2019. Trygghetsbostäder inom LSS kommer att behöva byggas till år 2021.” ska omformuleras eftersom en del uppgifter i texten ej stämmer.

**Bilden bör redovisa området i enlighet med tidigare resonemang under generella synpunkter.**

#### ÖSTRA BORGEBY

På kartbilden saknas hur området ska trafikmatas. Det primära gc-stråket bör även ansluta till skolan. En gc-väg i den västra delen av utredningsområdet kommer att byggas i år, denna bör finnas med på kartan.

Färgerna på bostadsområdena i kartbilden kan förväxlas med de gröna strukturerna och borde ha en annan färg.

#### OMRÅDE MELLAN BJÄRRED OCH BORGEBY

Ett kompensationsområde bör även läggas norr om Österleden /öster om Västanvägen så att Bjärred och Borgeby ej växer ihop.

Busshuvudhållplatsen bör ändra namn till huvudbusshållplatsen.

#### LÖDDE ÅS DALGÅNG

Kartan med översvänningskartering anger ej för vilket flöde eller markhöjd den anger. Eventuellt räcker det med kartan på sidan 84.

### MARK- OCH VATTENANVÄNDNING

På kartan saknas utredningsområdet i den västra delen av Löddesnäsparken.

Färgen som anger bostadsområden på kartan bör ändras till en färg som ej kan förväxlas med gröna strukturer.

### GENOMFÖRANDE

I tabellen över aktuella projekt bör tilläggas ”Tydligare gc-strukturer” och ”Planskild gc-väg under Lundavägen” för ”Trafik” åren ”-2015”.

”Viss utbyggnad Borgeby ARV” 2021-2025 bör ändras till ”Utbyggnad Borgeby ARV”.

Under ”Generella utredningsbehov” kan man läsa att ”Utredning avseende Borgeby reningsverks möjliga placering i ett förändrat klimat” denna mening ska ändras till ”Utredning avseende skyddsåtgärder på Borgeby reningsverk mot klimatförändringens effekter”.

### KONSEKVENSER

Under rubriken ”Utbyggnadsförslag” kan man läsa att en utbyggnad av 400 lägenheter planeras inom planområdet, medan man på andra ställen i planen anger drygt 500 lägenheter.

Under rubriken ”Rekreation” står ”Lederna kring Natura 2000-området Löddesnäs kommer dock inte att göras mer tillgängliga med förslaget och därmed kan risken för ökat slitage/störning i detta område anses liten”. Tekniska förvaltningen tror dock att både bjärredsbor och borgebybor kommer att hitta dit fastän området ej görs mer tillgängligt.



Texten i avsnittet ”Klimat effekter” som lyder ”Modellen visar också att området Löddeåns dalgång kommer att översvämmas vid höjda vattennivåer. Inom den zon som riskerar att översvämmas ligger viss bebyggelse samt kommunens reningsverk. Runt Borgeby reningsverk reserveras mark för ett skyddsområde i närområdet till reningsverket. Detta för att långsiktigt säkra plats för olika skyddsåtgärder mot klimatförändringens effekter. På sikt kommer dock en flytt av reningsverket krävas och kommunen måste ta fram en plan för hur översvämningsriskerna för reningsverket skall lösas” ska ändras till ”Modellen visar också att området Löddeåns dalgång kommer att översvämmas vid höjda vattennivåer. Inom den zon som riskerar att översvämmas ligger viss bebyggelse samt kommunens reningsverk. Runt Borgeby reningsverk reserveras mark för ett skyddsområde i närområdet till reningsverket. Detta för att långsiktigt säkra plats för olika skyddsåtgärder mot klimatförändringens effekter. Kommunen måste ta fram en plan för hur översvämningsriskerna för reningsverket ska lösas inom planens genomförandeperiod”.

I ”Konsekvenser och uppföljning” avseende vattenfrågor står att en VA-plan behöver tas fram. Detta är ej ett förslag till åtgärd. I sammanhanget bör stå att investeringsbehovet bör utredas.

Bl.a. under rubriken ”Utbyggnadsalternativ” kan man läsa om genomfartstrafik på Södra Västkustvägen genom Bjärred, det bör förtydligas att det gäller Södra och Norra Västkustvägen genom Bjärred.

På sidan 108 används företagsnamn som ”Statoilmacken” och ”Larsson i Bjärred Mekaniska Verkstads AB”, dessa bör ändras till andra namn.

”Byggnation ska inte göras närmast Västanvägen...” kan man läsa på sidan 109 om utbyggnadsområdet Alfredshäll-Ekehem. Västanvägen går dock inte i närheten av Alfredshäll-Ekehem.

Tekniska förvaltningen vill till sist lyfta meningarna på sidan 111 som lyder ”Möjligheterna att tillgodose en ökande befolkning kan göras på jordbruksmark men då måste kommunen först ha utrett möjligheterna till förtätning fullt ut. Det är osäkert huruvida detta har skett i detta planarbete.”

### **Förslag till beslut**

Tekniska förvaltningen föreslår TNAU att till Kommunstyrelsen överlämna ovanstående synpunkter. Där de viktigaste synpunkterna är;

- området mellan Bjärred och Borgeby markeras som kompensationsområde
- området söder om Bjärred markeras som utvecklingsområde och området öster om Bjärred (Alfredshäll/Ekehem) markeras som kompensationsområde
- Lundavägen ligger kvar i befintligt läge och kopplingen mellan Österleden och Fjelievägen sker vid Lundavägen/Fjelievägen (samma sträckning som i ÖP'n).

I tjänsten,

Lotta Ahlfors  
Teknisk chef