

Detaljplan för del av Ljunghuset 1:1 m.fl. i Lomma, Lomma kommun (Haboljung)



Ortofoto med planområde markerat

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser 2016-04-13
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)

Utredningar och underlag (tillgängliga på kommunledningskontorets kansli):

- Behovsbedömning 2015-02-24
- Inventering av befintliga förhållanden samt förslag på reglering genom detaljplan 2015-12-28

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att fullfölja intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för kustzonen genom att bland annat begränsa avstyckning och nybyggnation och värna de befintliga boendemiljöerna vad gäller till exempel volymer, placering, karaktär, utblickar, luftighet och grönska. Vidare ska detaljplanen inte omöjliggöra det reservat för kollektivtrafik som finns med i gällande översiktsplan.

PLANDATA

Läge, avgränsning, areal

Planområdet, som omfattar cirka 14 hektar, ligger mellan Bjärred och Lomma och avgränsas av Haboljungs fure (naturreservat) i söder, Örestads golfklubb i öster, jordbruksmark respektive befintlig bebyggelse i norr och befintlig bostadsbebyggelse i väster.

Markägare

Natur, park- och gatumark, förutom Södra Västkustvägen (samfällighet) och del av Tappers väg (privatägd), är kommunalägt. Övriga fastigheter är privatägda.



Markägoförhållanden: Lila områden är kommunägd mark, övriga områden är samfälligheter eller privatägda fastigheter

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut i denna planprocess

Miljö- och byggnadsnämnden gav 2007-01-30 § 19 plan- och byggkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området och *Kustzonen Fördjupad översiktsplan för området mellan Lomma och Bjärred* (antagen av kommunfullmäktige 2006-11-23) ska utgöra program för detaljplanen.

Planarbetet inleddes dock inte förrän tredje kvartalet 2015 varför PBL 2010:900 tillämpas i detta planarbete.

Översiktsplan

I Lomma kommuns översiktsplan pekas, i anslutning till Södra Västkustvägen, ett reservat för kollektivtrafik ut.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av *Förslag till avstyckningsplan för del av Ljunghuset 1:1 m.fl. i Lomma socken, Malmöhus län* som vann laga kraft 1937-03-04. Avstyckningsplanen saknar genomförandetid. Nordöstra delen av planområdet omfattas av *fastighetsplan* (1262-P06/119).

Fördjupning av översiktsplan

Enligt fördjupad översiktsplan för kustzonen, antagen av kommunfullmäktige 2006-11-23, består västra delen av planområdet av befintlig bebyggelse och den östra delen är utbyggnadsområde för bostadsändamål. Efter att den fördjupade översiktsplanen antagits har den östra delen av området bebyggts. I den fördjupade översiktsplanen skrivs om de riktlinjer som tagits fram för området.

De riktlinjer som antagits för Haboljungs bebyggelse (MBN § 81/2004) såsom tillägg till avstyckningsplanen är på några punkter hämtade från kulturmiljöprogrammets allmänna riktlinjer och i övrigt utarbetade med utgångspunkt i den nuvarande karaktären av sommarbebyggelse i grannskapet. Denna karaktär är idag mångfaldig vad gäller t ex material och färgsättning men har tillräckligt många karaktärsdrag av äldre sommarbebyggelse som bör värnas och vara bestämmande för den framtida behandlingen av helhetsmiljön. De antagna riktlinjerna är dock väl detaljerade för att vara vägledande för behandlingen av den övriga befintliga bebyggelsen. De har därför bearbetats och gjorts mindre ingående för att vara en mer användbar vägledning för vidmakthållandet av kvaliteterna i den nuvarande bebyggelsen i övrigt.

Följande riktlinjer avses således gälla som vägledning för ombyggnad och ev nybyggnad inom den icke planlagda tätare bostadsbebyggelsen i området närmast Södra Västkustvägen. När denna bebyggelse detaljplanläggs kan de bekräftas i denna.

1. Vid ombyggnad och ev nybyggnad bör anpassning ske till platsen och omgivande bebyggelse vad gäller volym och placering på tomt. Där den ursprungliga sommarbebyggelsen är bevarad skall särskild hänsyn tas till denna.

2. Tomterna bör omgärdas av häck eller lägre staket. Plank och höga murar i fastighetsgräns mot allmän plats/gata är olämpliga i den öppna och gröna villamiljön.
3. Tomterna bör inte styckas av; stora tomter med väl uppvuxen grönska är områdets viktigaste särdrag. Uppvuxna träd är tillgångar både för den egna tomten och för helheten och bör vårdas.
4. Stödmurar bör undvikas i lägen som är exponerade mot granne eller allmän plats/gata.
5. Högst 1/4 av tomtytan bör bebyggas, inklusive komplementbyggnader. Karaktären med en huvudbyggnad per tomt, i regel enbostadshus, bör bevaras med komplementbyggnader och ev bostäder utöver huvudbyggnaden underordnade denna i storlek och placering. Komplementbyggnader bör vara fristående från huvudbyggnaden och inte placerade så att de dominerar vyn mot gatan.
6. Bostadshus bör vara friliggande, d v s med minst 4,5 från fastighetsgräns. Förgårdsmarken bör vara grön, större hårdgjorda ytor bör undvikas i lägen som är exponerade mot granne eller allmän plats/gata.
7. I samband med bygglovsansökan för förändringar som påverkar markens utformning mot gatan bör även utformningen av denna redovisas i ansökan

I den fördjupade översiktsplanen skrivs vidare att någon ytterligare bostadsbebyggelse utöver redan planlagd inte avses komma till stånd i området - med hänsyn till dels landskapet med dess utblickar, inte minst mot havet, dels till de nuvarande kvaliteterna i den nuvarande bebyggelsemiljön med luftighet och grönska.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark

Nuvarande användning

Planområdet utgör en del av kustområdet mellan Lomma och Bjärred. Kustremsan väster om planområdet är en tillgång som rekreationsområde och allmänhetens tillgänglighet skyddas genom strandskydd. Södra Västkustvägen, som binder ihop Lomma och Bjärred, ligger i västra delen av planområdet.

Centralt i planområdet finns Ljunghustorget som är en öppen parkyta som bland annat nyttjas för bollspel, i norra delen av planområdet finns en lekpark med uppvuxna träd och lekredskap och i östra delen finns dagvattendammar och en ridväg. I Lomma kommuns översiktsplan finns ett förslag till dragning av Skåneleden i planområdets östra del.

Västra delen av planområdet är ursprungligen ett sommarstugeområde från 1930-talet, då tomter började styckas av och säljas. Dessa bebyggdes fram till 1950-talet med nätta små stugor som ofta hade fasader i liggande träpanel och ett flackt sadeltak. Under andra halvan av 1900-talet fortsatte området i viss mån att bebyggas, men nu med något större hus för åretruntboende. Under denna period byggdes många av husen om och till för att kunna fungera som bostad hela året. Den östra delen styckades av och såldes i mitten av 2000-talet. Till grund för den bebyggelsen låg riktlinjerna som finns med i den fördjupade översiktsplanen för kustzonen. Hela området karaktäriseras av en luftighet och grönska och utblickar mot det öppna landskapet i öster.

I den fördjupade översiktsplanen för kustzonen har det också angetts att det finns ett högt exploateringsstryck längs kusten mellan Bjärred och Lomma. För att kunna reglera bebyggelsen föreslås i fördjupningen att bland annat denna plan ska upprättas.

Geoteknik

Området består främst av sand, grus, sten och block. Enligt geoteknisk undersökning (som omfattar den östra delen av planområdet) från 2004 (*PQ GEOTEKNIK & MILJÖ 2004-08-31*) varierar grundvattennivåerna mellan drygt +3 i väster och cirka +1 i nordost. Detta motsvarar som mest ca 3 m under markytan och som minst knappt en meter under markytan. Grundvattenytans läge varierar med årstid och nederbörd.

Markradon

Enligt översiktlig kartering ligger planområdet inom lågriskområde och enligt geoteknisk undersökning från 2004 (*PQ GEOTEKNIK & MILJÖ 2004-08-31*) bedöms östra delen

av området kunna klassas som lågriskmark. Vid lågriskmark krävs inga speciella åtgärder för markradon.

Markföreningar

Inom planområdet finns inga kända markföreningar.

Trafik

Enligt Lomma kommuns parkeringsnorm, antagen av kommunstyrelsen 2013-11-20, ska enbostadshus med egen p-plats ha 2 bilplatser/fastighet. Parkering ska ske inom egen fastighet.

Biltrafik

Planområdet angörs via Södra Västkustvägen och Tappers väg från norr och Södra Västkustvägen i söder.

Kollektivtrafik

I Lomma kommuns översiktsplan pekas, i anslutning till Södra Västkustvägen, ett reservat för kollektivtrafik ut. Busshållplatser (linje 132) finns strax norr respektive strax söder om planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Tappers väg ingår i det regionala gång- och cykelstråket (cykeltrafik sker i blandtrafik) och längs Södra Västkustvägen finns en separerad gångväg på västra sidan medan cykeltrafik sker i blandtrafik. I Lomma kommuns cykelplan (antagen av KF 2016-02-11) pekas Tappers väg ut som regional länk där trafiksäkerhetsförbättringar ska ske.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

I Lomma kommuns översiktsplan finns ett reservat för fjärrvärmeledning utpekad längs Tappers väg.

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Dagvattenhantering

Planområdet ligger ej inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten (gata och tomtmark).

Vatten

Planområdet ingår i avrinningsområdet för Höje å vars ekologiska status är otillfredsställande och Höje å uppnår ej heller god kemisk status. Lommabukten har måttlig ekologisk status. I området, som ligger inom Alnarpsströmmen, är det god kvantitativ och kemisk grundvattenstatus.

Haboljung angränsar till havsområde som i Lomma kommuns översiktsplan är utpekad som hänsynsområde för bad och friluftsliv. Havsområdet är likaså utpekad som ekologiskt särskilt värdefullt havsområde.

Luft

Enligt beräkningar; *Emissioner och luftkvalitet i Skånes kommuner, rapport från Skånes luftvårdsförbund och Malmö stad (2009)*; innehålls riktvärdena för miljö kvalitetsnormen för luft (kvävedioxid och PM 10) i Lomma kommun.

Hälsa och säkerhet

Vägtrafikbuller

Ny trafikbullerförordning (SFS 2015:216) började gälla vid halvårsskiftet 2015. Förordningen ska tillämpas på detaljplaner påbörjade under 2015 eller senare. Föreliggande detaljplan påbörjades 2007 varför denna nya förordning ej ska tillämpas. Istället gäller följande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53.

Bostäder, vård- och undervisningslokaler:

Ekvivalentnivå, L_{eq}

55 dBA (fasad, frifältsvärde)

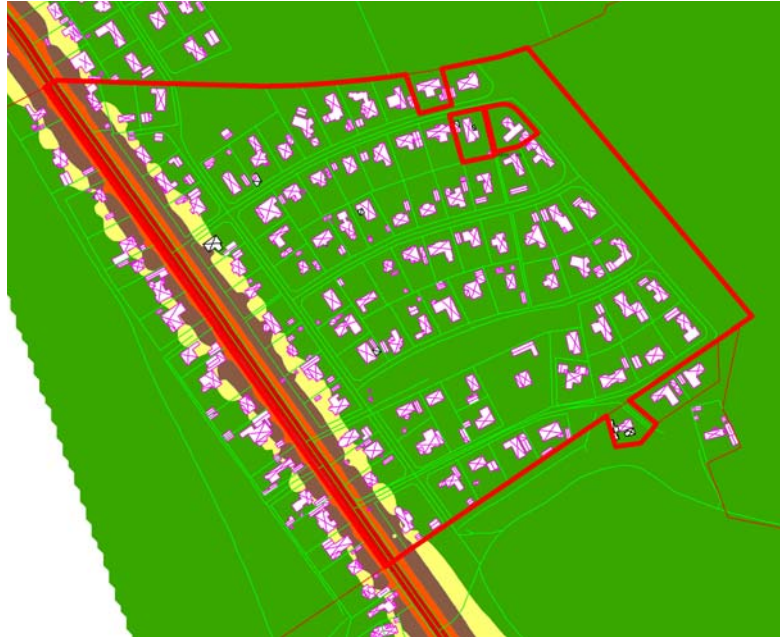
30 dBA (inne)

Maximal ljudnivå, L_{max}

70 dBA (uteplats, frifältsvärde)

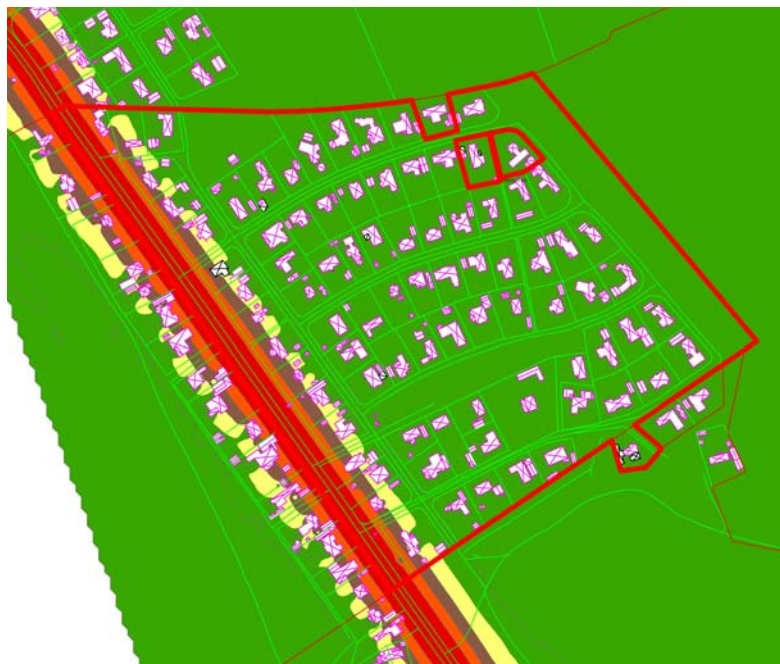
45 dBA (inne, nattetid)

Kommunen har gjort en kartläggning av bullret inom kommunen. I projektrapporten "*Lomma kommun Bullerkartläggning, 2010-02-19*" framtagen av Soundcon, redovisas ljudnivåer från både statliga och kommunala gator. På följande sida redovisas beräknade ljudnivåer, både ekvivalenta och maximala. Föreliggande planförslag bedöms ej ge upphov till bullerpåverkan som leder till överstigande av riktvärden (ingen större exploatering har skett i området efter framtagande av föreliggande bullerutredning). Därav anses framtagande av beräknade värden för omgivningsbuller obehövligt.



Buller sammanlagd Leq

Gul = 45-50, brun = 50-55, orange = 55-60, röd = 60-65



Buller sammanlagd Lmax

Gul = 60-65, brun = 65-70, orange = 70-75, röd = 75-80

Samtliga befintliga bostadshus längs Södra Västkustvägen klarar gällande riktvärden för buller för nybyggnation. De västra delarna av fastigheterna Ljunghuset 1:21, 1:22, 1:23 och 1:16 klarar ej ekvivalentnivå varpå dessa delar av fastigheterna ej är lämpliga för ytterligare bebyggelse.

Översvämning (regn eller högvatten)

Delar av Haboljung ligger lägre än tre meter från havets medelvattenstånd. För nybyggnation i Lomma gäller, i enlighet

med Lomma kommuns översiktsplan, tre meter som lägsta höjd från havets medelvattenstånd till golv. Fastigheterna på västra sidan av Södra Västkustvägen kommer ej att planläggas då de ligger lågt och även ligger utsatt med tanke på havsnivåhöjning och erosion. Likaså kommer Ljunghuset 1:71, 1:78 och 1:83 ej att planläggas då både fastigheterna och färdigt golv ligger under tre meter. Övriga fastigheter i den östra delen av planområdet som ligger lågt har färdigt golv över tre meter som lägsta höjd från havets medelvattenstånd till golv.



Blåmarkerade områden ligger under +3 m ö h

Enligt översvämningsscenarioer i Lomma kommuns översiktsplan klarar Haboljung sig vid de scenarier som tagits fram, däremot blir ett stort område öster om Haboljung översvämmat vid samtliga scenarier.



Utdrag ur Lomma kommuns översvämningsskartering: ljusgrön markering visar 100 årsflöde, ljusblå markering visar områden som översvämmas vid havsnivå + 1.25, gul markering visar vilka områden som översvämmas vid havsnivå + 1.89

Erosion

Väster om planområdet planeras erosionsskydd prio II, norr om planområdet finns befintliga erosionsskydd och söder om planområdet planeras inga erosionsskydd.

Havsnivåhöjning (långsiktigt)

Beräkningar visar att för Öresunds del kommer havsnivån att kunna stiga med upp till 66 cm mellan åren 2070 och 2100 jämfört med dagens medelvattenyta. Samtidigt blir också högvattenstånden högre och oftare förekommande, likaså blir antal dagar med nederbörd liksom antalet kraftiga skyfall fler. Konsekvenserna av detta för Lomma blir omfattande, då stora delar är belägna i låglänt landskap, samtidigt som vi har en lång kuststräcka och två stora vattendrag som avvattnar stora delar av Skåne. De konsekvenser som befaras ske är framförallt översvämningssrelaterade och kan påverka infrastruktur såsom bebyggelse, kommunikation, vattenförsörjning, avloppshantering och energiförsörjning men även hälsofrågor och effekter på naturmiljö och ekosystem på längre sikt. Lommabukten och Öresund är dessutom kustvatten med speciella förutsättningar då en stor del av Östersjöns vatten passerar här. Vid vissa väderlekar kan havsvattennivån stiga mycket snabbt och havets nivå ger också dämningseffekter uppströms i åarna.

Natur

I Lomma kommuns översiktsplan finns öster om planområdet utpekade områden för kompensation (typ II) och nordöst (typ I) och planområdet omgärdas av ekologiska korridorer (befintliga och tillkommande) förutom i nordvästra delen. Söder om planområdet ligger naturområden med högt naturvärde respektive högsta naturvärde och här ligger också naturreservatet Haboljungs fure och naturreservatet Alkärret. Längs kusten går strandstråket som Lomma kommun arbetar med att utveckla från friluftsområdet Spillepeng i söder till Lödde å i norr.

Inom planområdet är de lummiga trädgårdarna, med ofta stora träd, en både ekologisk tillgång och karaktärsskapande element.

Biotopskydd

Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd i ett öppet landskap alternativt längs med en väg eller det som tidigare utgjort en väg omfattas av biotopskydd, träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.

Biotopskydd gäller inte i omedelbar anslutning till bebyggelse, som är uppförd innan biotopskyddet infördes (1994). Om det finns en detaljplan som vunnit laga kraft innan biotopskyddet inträder får biotopskyddet inte hindra att detaljplanen genomförs. Det innebär att det inte är förbjudet att skada

biotoper under genomförandet av planen, genomförandet ska dock ske på ett sådant sätt att eventuell skada på biotoper motverkas eller begränsas. Biotopskyddet gäller däremot fortfarande inom områden som inte ska exploateras enligt detaljplanen. Exempelvis får man inte förlägga upplag eller göra transporter över biotopskyddade områden. Träden längs Södra Västkustvägen omfattas av biotopskydd.

Natura 2000

Planområdet omfattas ej av Natura 2000.

Strandskydd

Planområdet omfattas idag ej av strandskydd och då planuppdrag gavs 2007-01-30 så återinträde ej strandskyddet.

Landskapsbildsskydd

Planområdet gränsar till område för landskapsbildsskydd i den södra delen.

Naturreservat

Söder om planområdet ligger naturreservatet Haboljungs fure och naturreservatet Alkärrret.

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.

Kultur

Enligt Lomma kommuns översiktsplan ingår planområdet i ett regionalt kulturmiljöstråk och i Lomma kommuns kulturmiljöprogram fastställs att Haboljung är ett område med kulturvärden att värna om. Tomterna bör omgärdas av häck eller staket och äldre grindar bör bevaras samt att vid eventuellt uppförande av nya byggnader i området ska en anpassning ske till befintlig bebyggelse vad gäller volym och placering på tomt.

I kulturmiljöprogrammet är Ljunghuset 1:45 (Tappersväg 29), Ljunghuset 1:46 (Tappers väg 31), Ljunghuset 1:57 (Ångsvägen 5) utpekade som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Ljunghuset 1:45 och Ljunghuset 1:46 har idag ej kvar de värden som beskrivs i kulturmiljöprogrammet.



Byggnader utpekade i kulturmiljöprogrammet är gulmarkerade

I kulturmiljöprogrammet skrivs att:

Dessa byggnader är stugor med välbevarad karaktär. Med sin volym, sina fasader i träpanel och flacka sadeltak är de karaktäristiska för den sommarstugebebyggelse som uppfördes i området under framförallt 1930-1940-talen. Området har under årens lopp förtätats och många av de ursprungligen små stugorna har byggts om och till i stor utsträckning. De välbevarade stugorna berättar om områdets ursprungliga karaktär. Därför är det viktigt att ändringar av dessa byggnader utförs med särskild varsamhet. Den ursprungliga utformningen vad gäller detaljer, material och färgsättning ska vara vägledande. Exempelvis ska eventuella tillbyggnader göras med respekt för byggnadens karaktär och skala. Trädgårdarna bör omgärdas av häckar eller låga staket.

Det har inom planområdet genomförts en arkeologisk förundersökning och Länsstyrelsen har 2014-09-14 meddelat att inga ytterligare arkeologiska insatser är nödvändiga.

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzonen och Lommabukten, utanför planområdet, ligger inom riksintresse för yrkesfisket.

Service

Kommersiell och kommunal service finns i Lomma tätort cirka 2,5 kilometer från planområdet.

PLANFÖRSLAG

Struktur och huvuddisposition

Planområdets struktur och huvuddisposition baseras på befintliga förhållanden, den fördjupade översiktsplanen för kustzonen samt på den avstyckningsplan och fastighetsplan som gäller för området.

För att bibehålla det gröna karaktärskapande stråk som finns längs Södra Västkustvägen kommer fastigheterna Ljunghuset 1:21, 1:22, 1:23 och 1:16 att åsättas med s.k. prickmark (byggnad får ej uppföras) inom området närmast Södra Västkustvägen. Likaså kommer byggnaders placering, skala, utbredning och tomtavgränsning att regleras för att bibehålla den gröna lummiga karaktären i området.

Befintlig bebyggelse och vegetation

Byggnaderna inom fastigheten Ljunghuset 1:57 utgör sådana särskilt värdefulla byggnader som avses i 8 kap 13 § PBL, d v s byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. De har därför åsatts varsamhetsbestämmelser i enlighet med 5 kap 7 § (PBL 1987:10). Varsamhetsbestämmelsen innebär att den ursprungliga utformningen ska vara vägledande vad gäller detaljer, material och färgsättning. Exempelvis ska eventuella tillbyggnader göras med respekt för byggnadens karaktär och skala.

För fastigheter som är mindre än 2000 m² är högsta tillåtna byggnadsarea, inklusive komplementbyggnad, 25 % av fastighetsarean och för fastigheter större än 2000 m² är största tillåtna byggnadsarea, inklusive komplementbyggnad, 450 m². Minsta fastighetsstorlek är 1000 m² vilket innebär att från Ljunghuset 1:13 > 1 kan avstyckas ytterligare två fastigheter. Tomtavgränsning mot gata, ängsmark, gångväg, natur- eller parkområde ska utgöras av häck.

Inom planområdet får endast friliggande hus (en huvudbyggnad) uppföras och byggnader ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån + 3,0 meter över nollplanet inte skadar byggnadens konstruktion. Huvudbyggnad och komplementbyggnad ska uppföras minst 6,0 meter från gata för att bibehålla områdets gröna karaktär och förgårdsmarken bör vara grön och större hårdgjorda ytor bör undvikas i lägen som är exponerade mot granne eller allmän plats/gata. Komplementbyggnader får uppföras i maximalt en våning och ska underordna sig huvudbyggnaden vad gäller storlek, höjd, utformning och placering. Huvudbyggnad får uppföras med en nockhöjd av maximalt 7,0 meter och en

byggnadshöjd på maximalt 3,5 meter. Lägsta höjd för färdigt golv ska vara + 3,0 meter. Uppvuxna träd är en tillgång både för den egna tomten och helheten och bör vårdas. Inom kvartersmark krävs marklov för fällning av träd med stamomfång på större än 50 cm (vid 150 cm meter höjd) i syfte att bevara området karaktär. Inom fastigheterna Ljunghuset 1:21, 1:22, 1:23 och 1:16 kommer zonen närmast Södra Västkustvägen vara s.k. prickmark där byggnad ej får uppföras för att bibehålla en grön zon längs Södra Västkustvägen.

Markförorening

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

Fornlämningar

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

Grönstruktur och offentliga rum

Natur och parker

Inom planområdet finns två områden utpekade som park, lekparken i norr och Ljunghustorget i söder. I planområdets östra del finns ett område utpekat för natur (översvämningssyta/yta för dagvattenhantering) och längs Södra Västkustvägen finns ett grönt stråk som är planlagt som natur. Trädraden längs Södra Västkustvägen omfattas av biotopskydd.

Miljökompensation

Den grönyta som försvinner ska i exploateringskedet kompenseras genom att förlorade livsmiljöer ersätts i eller i närheten av planområdet. Såväl areal som funktion och kvalitet av förlorad grönstruktur ska kompenseras. Om inte arealen ryms inom planen ska kompensation ske på annan plats i kommunen. 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 miljöstrateg. Kompensation regleras i exploateringsavtalet.

Trafik

Biltrafik

Planförslaget befäster befintliga förhållanden och del av Tappers väg och Öijings väg regleras över till allmän platsmark. För att säkerställa säkra korsningar föreslås privatägd mark från Ljunghuset 1:21 Ljunghuset 1:23 och Ljunghuset 1:35 övergå till den kommunala fastigheten Ljunghuset 1:1.

Gång- och cykeltrafik

Södra Västkustvägen regleras som huvudgata med gång- och cykelväg. På Tappers väg som ingår i det regionala cykelnätet och på övriga gator sker gång- och cykeltrafik i blandtrafik och dessa regleras som lokalgata. I östra delen av planområdet finns en cykelväg som förbinder Ångsvägen och Ljunghustorget och mellan Åkervägen, Ångsvägen och Ljunghustorget finns ett gångstråk som förbinder de norra delarna av planområdet med Ljunghustorget.

Utformning av gator

Mot Södra Västkustvägen råder utfartsförbud från fastigheterna Ljunghuset 1:21, 1:22, 1:23 för att tillse att inga ytterligare utfarter skapas mot Södra Västkustvägen. För Ljunghuset 1:16 finns utrymme för en utfart mot Södra Västkustvägen. Fastigheterna Ljunghuset 1:37, 1:28, 1:35, 1:21, 1:23 och 1:43 omfattas av utfartsförbud för att tillskapa en säkrare trafiksituation.

Parkering och angöring

För enbostadshus är parkeringsnormen 2,0 platser/fastighet. Parkering ska ske inom egen fastighet.

Bullerskyddsåtgärder

Marken närmas Södra Västkustvägen, kommer inom fastigheterna Ljunghuset 1:16, 1:21, 1:22 och 1:23, att åsättas med så kallad prickmark (byggnad får ej uppföras).

Kollektivtrafik

Planförslaget är utformat för att ej omöjliggöra ett framtida kollektivtrafikstråk längs Södra Västkustvägen.

Teknisk försörjning

För att säkerställa befintliga ledningar inom planområdet har delar av planområdet åsatts med planbestämmelsen ”u”, marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Vatten och spillvatten

Planförslaget innebär ingen utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar.

Dagvattenhantering

Planförslaget innebär ingen utbyggnad av dagvattennätet. Dagvatten ska omhändertas lokalt för tomtmark och dagvatten för gatemark omhändertas i diken och dagvattendammar i östra delen av planområdet respektive inom naturmark längs södra Västkustvägen.

Renhållning

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

KONSEKVENSER

Mark

Planförslaget är en så kallad bevarandeplan och syftar framförallt till att befästa befintliga förhållanden men planförslaget möjliggör även tillskapande av 2 stycken nya fastigheter.

Trafik

Genom planförslaget säkerställs att gator som används för allmänt ändamål regleras som lokalgata på allmän platsmark samt att trafiksäkerheten vid korsningarna vid fastigheterna Ljunghuset 1:21:1:35 och 1:23 säkerställs genom att planen medger för hörn avskärningar vilket ger bättre sikt.

Teknisk försörjning

Ingen ny teknisk försörjning krävs för ett genomförande av planen.

Vatten

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

Luft

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

Hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte påverka hälsa och säkerhet.

Natur

Planförslaget bedöms ej påverka naturområden.

Strandskydd

Planförslaget innebär att strandskydd, som återinträder när en ny detaljplan tas fram, kommer att upphävas.

Kultur

Ljunghuset 1:57 kommer att åsättas med varsamhetsbestämmelser, "k".

Riksintressen

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

BEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Behov av miljöbedömning

Om genomförandet av detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan ska, enligt 4 kap 34 § PBL, bestämmelserna om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program, enligt 6 kap 11-18 § och 22 § MB, tillämpas.

Kriterierna som anges i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4, ska beaktas vid den behovsbedömning om betydande miljöpåverkan som kommunen upprättar.

I arbetet med behovsbedömningen har tjänstemän från miljöstrategiska enheten, miljötillsynsenheten och detaljplaneenheten deltagit.

Motiverat ställningstagande

Den samlade bedömningen är att planförslagets genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning och framtagande av miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändig. Övriga miljöfrågor redovisas i planbeskrivningen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska och ekonomiska frågor

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare är huvudexploatör för eventuellt tillkommande bebyggelse.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Lomma kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med normalt förfarande.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att det från den kommunala fastigheten Ljunghuset 1:1 övergår cirka 65 m² till Ljunghuset 1:72, cirka 75 m² till Ljunghuset 1:14 samt cirka 50 m² till Ljunghuset 1:38.

Från den privata fastigheten Ljunghuset 1:13>1 övergår cirka 950 m² till den kommunala fastigheten Ljunghuset 1:1 för att säkerställa gatumark som allmän platsmark. Ljunghuset 1:13>1 kan avstyckas ytterligare två fastigheter.

För att säkerställa säkra korsningar övergår mark från de privata fastigheterna Ljunghuset 1:21 (cirka 60 m²), Ljunghuset 1:23 (cirka 50 m²) och Ljunghuset 1:35 (cirka 10 m²) till den kommunala fastigheten Ljunghuset 1:1



Orange markering = mark som övergår från allmän platsmark till kvartersmark

Grön markering = mark som övergår från kvartersmark till allmän platsmark

Ledningsrätt m m

Rätt att framdra ledningar inom planområdet ska regleras med ledningsrätt eller servitut. Upplåtelse av ledningsrätt och servitut måste ske på initiativ av ledningshavaren.

Fastighetsägare har rätt till ersättning för ledningsrätt, om överenskommelse inte kan träffas gäller expropriationslagens regler.

Ansökan om fastighetsbildning m m

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten i Malmö ansöka om erforderlig fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning.

PLANERINGSAVDELNINGEN

Anders Nyquist
planeringschef

Linnea Qvarnström
planarkitekt