

Detaljplan för del av Bjärred 48:1 m fl i Bjärred, Lomma kommun (Bjärred saltsjöbad och station)



Vitpil på stranden vid Bjärred saltsjöbad

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Utredningar och underlag (tillgängliga på kommunledningskontorets kansli):

- Behovsbedömning 2015-08-24
- Inventering av träden i Bjärreds saltsjöbadpark 2010-06-22
- Inventering och bedömning av bokskogen vid Bjärreds Saltsjöbad i Lomma kommun 2013-12-19
- Trafikutredning 2015-10-20
- Ekologisk bedömning 2015-10-29

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att området vid Bjärred saltsjöbad provas för naturändamål inför bildandet av naturreservat, att befästa befintlig idrottsanläggning samt att pröva markens lämplighet för centrumverksamhet för området vid Bjärred station.

Planförslaget innefattar allmän platsmark i form av natur, huvud- och lokalgata och park samt kvartersmark i form av centrumverksamhet, idrottsanläggning och teknisk anläggning.

PLANDATA

Läge, avgränsning, areal

Planområdet ligger i södra delen av Bjärred och utgörs av Bjärred saltsjöbad samt området kring stationen.

Planområdet omfattar cirka 8,3 hektar.

Markägare

Planområdet omfattar hela eller delar av fastigheterna Bjärred 12:1, 35:1, 48:1, 50:3 och 50:56 som är kommunala fastigheter samt av Bjärred 50:4 som ägs av Telia Net Fastigheter och av Bjärred 41:24 som är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut i denna planprocess

Kommunstyrelsen beslutade 2014-09-17 att ge planeringsavdelningen i uppdrag att ta fram beslutsunderlag som stödjer syftet att bilda naturreservat av Bjärred saltsjöbad. I uppdraget kan ingå att ta fram förslag till att såväl upphäva delar av gällande detaljplan som att upprätta ny detaljplan för området. Vid Kommunstyrelsens sammanträde 2015-04-29 beslutades att utöka tidigare givet planuppdrag till att även omfatta Bjärreds station.

Översiktsplan

Enligt Lomma kommuns Översiktsplan 2010, ska området utvecklas för rekreation och fritid.

Detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner 106, 144, 173, 98-2 samt 06/04. Genomförandetiden för dessa detaljplaner har gått ut.

Planprogram eller fördjupning av översiktsplan

Enligt ”Utvecklingsplan för Bjärred och Borgeby, Fördjupning av översiktsplanen, Godkänd av kommunstyrelsen för

utställning 2014-11-19” är allemansrättslig mark en bristvara i denna del av Skåne varför Bjärred saltsjöbad ska bevaras som en tillgång för allmänheten. Utvecklingsplanen föreslår att det inom området bildas ett naturreservat.

För området vid stationen föreslås att man ska möjliggöra för hotell och restaurang dels i själva stationsbyggnaden men även i nyttillkommande bebyggelse.

Kulturmiljöprogram

Lomma kommuns kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 2005-11-24, anger att både Bjärred saltsjöbad och stationshuset utgör värdefulla kulturmiljöer.

Naturmiljöprogram med grönplan

Lomma kommuns naturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 2008-12-11, beskriver värden och utvecklingsmöjligheter för både Bjärred saltsjöbad och Bjärred station. Bland annat anges att befintliga naturvärden bör bevaras och att de historiska spåren bör framhävas.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark

Nuvarande användning

Bjärred station används idag som fritidsgård. Norr om stationen ligger en ramp för skateboardåkning och det finns möjligheter att utöva graffitimålning. Strax söder om stationen har Telia inom sin fastighet uppfört master för radiokommunikation. Saltsjöbadsparken är ett rekreativsområde där man i västra delen, mot stranden, finner en välanvänd lekplats och offentliga toaletter. Stranden, med ”Långa bryggan” som leder till Bjärreds kallbadhus, är en populär badplats hela året om. I mitten av parkområdet ligger en parkeringsyta och närmare stationen, åt öster, ligger en under sommarhalvåret välbesökt glasskiosk. Den nordöstra delen av planområdet är utrustad med tennisbanor och därtill hörande byggnader för omklädnings- och klubblokal.

Geoteknik

Översiktlig kartläggning visar på att marken till större del utgörs av sand.

Markradon

Baserat på översiktlig prognos för markradonrisker klassificeras planområdet som lågriskområde. (Normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³.)

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar. På intilliggande fastighet i nordöstra delen har det dock konstaterats markförorening.

Trafik

Biltrafik

Genom planområdets östra del, i nordsydlig riktning, ligger Norra Västkustvägen. Denna trafikeras av cirka 5 300 fordon/dygn. I sydöst ansluter Carl Olssons väg mot Södra Västkustvägen, där Carl Olssons väg trafikeras av cirka 800 fordon/dygn. Mitt emot stationen ligger Parkallén som leder ner mot stranden. Parkallén är en säckgata och fungerar även som uppsamlingsgata för bostadsgatorna Första, Andra och Tredje Parkvägen samt för att nå parkeringsytan i mitten av Saltsjöbadsparken.

Kollektivtrafik

Norra Västkustvägen trafikeras av regionbuss och närmsta hållplats ligger i planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Inom och norr om planområdet kantas den västra sidan av Norra Västkustvägen av en gång- och cykelväg. Utanför planområdet, i söder, befinner sig dock gång- och cykelvägen på den östra sidan. Plantskolevägen, i planområdets norra del som leder till Alfredshällskolan, har längs sin norra sida en gång- och cykelväg. Från bostadsområdet på Talltitevägen, öster om planområdet, letar sig en gång- och cykelväg fram som leder genom stationsområdet och passerar stationshusets södra fasad. Passager över Södra Västkustvägen finns i höjd med stationen och i höjd med Plantskolevägen. Ytterligare passager finns över Parkallén i höjd med stationen samt över Carl Olssons väg. Passagera vid stationen är upphöjda.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Området ingår i Krafringens nätområde.

Vatten och spillvatten

Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten.

Dagvattenhantering

Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

Kommunikationer

Inom området finns ledningar för tele- och datatrafik.

Vatten

Planområdet ingår i avrinningsområdet för Bredbäck och Lommabukten. Ekologisk status för Lommabukten är måttlig medan det saknas information om status för Bredbäck. Dock torde status för Bredbäck uppvisa liknande status som

intilliggande vattendrag, det vill säga Kävlinge å, Höje å samt Önerupsbäcken som alla uppvisar otillfredsställande status. Risk finns att Bredbäck inte når god status till 2027. Risk finns även att Lommabukten inte når god status till 2021. Planområdet ingår i grundvattenförekomsten Alnarpsströmmen. Förekomsten har både god kemisk och kvantitativ status. Risk finns att kemisk status inte bibehålls till 2021.

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

Då förslaget inte innehåller ny bostadsbebyggelse eller innebär någon särskild ökning av trafiken, krävs inga utredningar vad gäller vägtrafikbuller.

Översvämning (regn eller högvatten)

Östra delen av området bedöms inte bli drabbat av översvämning med utgångspunkt i befintlig markhöjd eller att det finns ytor som stänger in vatten vid extrema flöden. Det har observerats att det vid högvatten förekommer översvämning av havsvatten på lektytan vid stranden.

Erosion

Enligt översiktsplanen behöver erosionskydd uppföras eller förstärkas, prioritetsordning 1, längs kustzonen nedanför Bjärred saltsjöbad. Sandfodring utförs inför varje badsäsong.

Havsnivåhöjning (långsiktigt)

Marknivån i planområdet är stigande från havets nivå i väster till att uppgå till cirka 9,5 – 10 meter över havet i den östra delen.

Natur

Miljövärdesbedömning och miljökompensation

Miljökompensation är en metod som ska användas i exploateringsprocessen för att uppnå god hushållning med naturresurser enligt beslut av kommunstyrelsen 2014-06-18. Den 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.

Västra delen, Bjärred saltsjöbad, innehåller höga naturvärden. Öster om Norra Västkustvägen finns det äldre trädmiljöer med måttliga-höga ekologiska värden. Större delen av planområdet

finns upptaget i Naturmiljöprogrammet och däri framgår följande för Bjärred station;

”Området är en del av Bjärreds första strukturer. Perrongerna och själva stationsbyggnaden ger området ett högt kulturhistorisk värde. Träd i området är relativt gamla och kan komma att få höga biologiska värden om de bevaras.”

Bjärred saltsjöbad beskrivs som följer;

”Bokbeståndet bildar en identitets- och effektfull entré till Bjärred. Anläggandet av Bjärreds saltsjöbad och uppförandet av villorna längs stranden förändrade Bjärreds utveckling. Tidigare hade där endast funnits gårdar och tegelbruk. Området har höga kulturhistoriska värden och potentiella naturvärden. Områdets storlek ger stora möjligheter att utveckla olika karaktärer och funktioner.”

En trädinventering är utförd 2010-06-22 av Peter Linder och i rapporten *”Inventering av träden i Bjärreds saltsjöbadpark”* framgår att parken, framförallt i den övre östra delen av parken, domineras av stora hundraåriga bokträd som på många ställen förekommer i rena bestånd vilket ger en tydlig bokskogskänsla. I den nedre västra delen är artmångfalden dock större, där finner man även avenbok, naverlönn, ask, hagtorn, ek, poppel och björk. I anslutning till Långa bryggan finns en rad med hamlad vitpil som har stort naturvårdsvärde genom förekomster av ihålligheter och död ved.

Naturvärdesbedömning och ytterligare en inventering är utförd av Skogsstyrelsen och redovisas i rapporten *”Inventering och bedömning av bokskogen vid Bjärreds Saltsjöbad i Lomma kommun”* daterad 2013-12-19. I rapporten framgår att parkträden i huvudsak är friska och vitala. Området uppvisar ett bestånd av trädindivider i skiftade ålder där både grova bokar, yngre skog och naturlig föryngring förekommer. Vind, starkt solljus och torka orsakar stress på kantträden men i regel är de anpassade till detta. Vid ingrepp (hårdgörning, grävning etcetera) i marken nära kantträden försämras dock deras vitalitet (trädslaget bok är speciellt känslig), vilket även försämrar vitaliteten för träden innanför då de får ett sämre skydd för sina stammar och kronor om kantträdens kronor blir utglesade. Med kant menas 15 meter av trädbeståndet från öppen yta till gata eller parkering.

Nästa del av rapporten redovisar naturvärdesbedömningen av området. Bedömningen resulterade i att en nyckelbiotop identifierades och delar av området motsvarar klassningen *”objekt med naturvärden”*. Nyckelbiotopen utgörs av en mycket grov bok strax väster om nuvarande parkeringsyta. Utifrån sitt växtsätt (flerstammig, skrymslen och hålligheter samt död ved av olika grovlek i kronan) finns förutsättningar att hysa hotade och intressanta arter. De områden med äldre bokskog som

motsvarar klassning ”objekt med naturvärden” är områden som inom en 20-årsperiod bedöms kunna utvecklas till att uppnå ”nyckelbiotopklass”.

Ekologisk bedömning är utförd av Lomma kommun och redovisas i rapporten ”*DP Saltsjöbad - Ekologisk bedömning utanför naturreservat*” daterad 2015-10-29. Den sammantagna bedömningen är att området innehåller många värdefulla träd, främst bok, vilka bör skyddas mot trädfällning. Dock förekommer invasiva arter, främst i form av tysklönn, vilka inte kräver något skydd.

Strandskydd

I planområdets västra del förekommer strandskydd.

Kultur

Planområdet berörs inte av någon fornlämning.

Enligt Lomma kommuns kulturmiljöprogram ingår hela området i bebyggelsemiljön *Bjärreds saltsjöbad, järnvägsstationen och Bjersund* och det påpekas att detta är en miljö med kulturvärden att värna om. Stationshuset är dessutom utpekad som en byggnad som både är värdefull och värd att bevara.

Riksintresse

Kustzon

Planområdet ligger inom riksintresset för kustzonen.

Yrkesfiske

Planområdet gränsar till riksintresse för yrkesfisket.

Service

Befintlig kommersiell service finns något längre norrut i Bjärred, framförallt längs med Södra Västkustvägen. Kommunal service finns på flera platser inom Bjärreds tätort.

PLANFÖRSLAG

Struktur och huvuddisposition

Planförslagets struktur och huvuddisposition baseras på de avvägningar som gjorts i samband med arbetet med ”Utvecklingsplan för Bjärred Borgeby”. Denna fördjupning av översiktsplanen framhåller att Bjärred saltsjöbad ska bilda naturreservat med anledning av att det i denna del av Skåne råder brist på allmän mark för rekreation. Därutöver framhålls att stationen kan kompletteras med ytterligare bebyggelse med verksamheter för centrumändamål som till exempel hotell och restaurang. Med anledning av Bjärreds historik som bad- och

rekreationsort från 1900-talets början, är denna markanvändning rimlig att åter göra möjlig.


Befintlig bebyggelse och vegetation

Bjärred station och stationsbyggnaden utgör sådan särskilt värdefull byggnad 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.

Byggnaden redovisas både som kulturhistoriskt värdefull och bevarandevärd i kulturmiljöprogrammet och bör skyddas mot rivning. Byggnaden har därför åsatts varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud i enlighet med 4 kap 16 § PBL (plan- och bygglagen).



Utdrag ur Lomma kommuns kulturmiljöprogram.

 Kulturhistoriskt värdefulla och bevarandevärda byggnader

Den ursprungliga funktionen som stationshus ska vara tydligt avläsbar och den ursprungliga utformningen vad gäller detaljer, material och färgsättning ska vara vägledande. Därför bör tomten inte styckas av eller på annat sätt delas och stationsområdet bör inte inhägnas. Frånsett mindre komplementbyggnader placerade norr om stationshuset bör ingen ny bebyggelse uppföras på fastigheten. Större träd bör bevaras liksom spåren efter perrong och spårrområde. Varsamhetsbestämmelsen innebär att fasader ska utgöras av gulmålad stående panel med vitmålade knutar, fönster- och portomfattningar samt vindskivor och sadeltaket ska beläggas med enkupigt rött taktegel. Byggnaden får inte förses med takkupor eller takfönster.

Viss bebyggelse förkommer även i övriga delar av planområdet, dels byggnaderna tillhörande tennisklubben samt nere vid stranden ett par servicebyggnader för förvaring och allmänna toaletter.

Trädbeståndet i Bjärred saltsjöbadspark är inventerat och kommer att skyddas genom bildande av naturreservat. Även beståndet utanför saltsjöbadsparken är inmätt och inventerat. Träden på kvartersmark föreslås skyddas mot fällning och har därför åsatts med bestämmelse om träd ska bibehållas. Denna bestämmelse gäller dock inte för arter som är invasiva. Inom område betecknat med "n" gäller, i enlighet med 4 kap 15 § PBL, utökad lovplikt för trädfällning.

Tillkommande bebyggelse

Bebyggelse för centrumändamål

I norra delen av fastigheten Bjärred 50:3 föreslås ny byggrätt. Tillkommande bebyggelse ska liksom den befintliga stationsbyggnaden kunna användas för centrumverksamhet, till exempel restaurang och hotell. Den nya byggrätten uppgår till en byggnadsarea (BYA) om 300 m² och ska placeras norr om infarten till Bjärred 50:9. Byggnaden får uppföras med en byggnadshöjd respektive totalhöjd om 4 meter respektive 7,5 meter. Takkupor och/eller frontespiser tillåts i begränsad omfattning utan att det påverkar beräkning av byggnadshöjden. Den nya byggnaden ska underordna sig stationshuset och ska därför placeras indragen från Södra Västkustvägen. Utöver denna byggrätt får järnvägsvagn placeras intill befintlig perrong öster om stationshuset. Järnvägsvagnen skapar visuell koppling till områdets historik och kan användas som till exempel vandrarhem eller annan typ av övernattningsmöjlighet.

Bebyggelse för idrottsändamål

Inom ytan för idrottsändamål föreslås befintliga byggnader befästas i planförslaget. Byggrätten föreslås uppgå till maximalt 300 m² BYA vilket motsvarar befintliga byggnader samt skärmtaket. Totalhöjd föreslås till maximalt 4 meter.

Strandskydd

Strandskyddet återinträder i samband med ny planläggning. Då avsikten är att planlägga området närmast havet som "NATUR" och sedan bilda naturreservat föreslås ingen förändring av strandskyddet.

Radonskydd

Området ligger inom mark som översiktligt karterats som lågriskmark. Med anledning av detta krävs inget särskilt skydd mot markradon vid grundläggning.

Markförorening

Konstaterad markförorening som finns på intilliggande fastighet till planområdets nordöstra del har ett okänt utbredningsområde. Planförslaget innehåller markanvändningsbestämmelser som inte innebär varaktig vistelse varför någon bestämmelse om avhjälpandeåtgärd inte är aktuell.

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

Fornlämningar

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

Grönstruktur och offentliga rum

Natur och parker

Större del av Bjärred 48:1 föreslås planläggas som "NATUR" som sedan ska inrättas som naturreservat. I föreskrifterna och skötselplanen för naturreservatet avses befintlig parkering, lekplats och gångar bibehållas. Med anledning av detta anger detaljplanen egenskapsbestämmelser om "parkering", "lek" och "gång". Inom område för "NATUR" ska det även finnas utrymme för tillfart till tennisklubben varför en egenskapsbestämmelse om "infart" föreslås. Delar av södra sidan av Parkallén, västra sidan av Södra Västkustvägen samt norra sidan av Carl Olssons väg föreslås utgöras av "PARK". Inom dessa allmänna platser kan gång- och cykelvägar förekomma.

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 ska ske innan exploatering påbörjas.

Trafik

Biltrafik

Detaljplaneförslaget bedöms inte att medföra några större förändringar i trafikorörelserna eller trafikmängderna i området. Redan i dagsläget är trafikbelastningen inom området kraftigt varierande beroende på årstid och väderlek. Denna situation

kommer inte att påverkas nämnvärt genom föreliggande planförslag.

Korsningen Plantskolevägen/Södra Västkustvägen föreslås få ändrad utformning. Genom att göra Plantskolevägens anslutning vinkelrät mot Södra Västkustvägen kan framförallt fotgängare och cyklisters framkomlighet förbättras. Även skolbussarnas idag bristande framkomlighet ges bättre utrymme och totalt sett resulterar förändringen i en för alla trafikslag förbättrad trafiksäkerhet i korsningen.

Gång- och cykeltrafik

Den möjlighet som idag finns att passera strax söder om stationshuset med cykel eller till fots föreslås behållas.

Detaljplanen ger utrymme för att kunna anlägga en gång- och cykelväg längs Södra Västkustvägens östra sida. Passage över Carl Olssons väg krävs för att länka samman med gång- och cykelvägen som ansluter söderifrån. Via ny passage över Plantskolevägen kopplas den nya gång- och cykelvägen samman med befintlig gc-väg längs Plantskolevägens norra kant. Befintlig passage över Södra Västkustvägen i höjd med Plantskolevägen behålls, likaså passagerna i höjd med Parkalléns anslutning mot Södra Västkustvägen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken påverkas inte av föreliggande planförslag.

Utformning av gator

Passager över Södra Västkustvägen föreslås alltså vara upphöjda för att på så vis bidra till en bättre trafiksäkerhet. Utfartsförbud längs delar av Bjärred 50:3 mot Södra Västkustvägen föreslås, på så vis koncentreras all trafik från fastigheten Bjärred 50:3 samt 50:9 till en utfart.

Parkering och angöring

Beroende på vilken verksamhet som kommer bedrivas på Bjärred station ser parkeringsnormen olika ut. För verksamheter knutna till kontor eller handel gäller en parkeringsnorm om 16 respektive 31 platser per 1000 m² BTA (bruttoarea) medan det krävs särskild utredning för verksamheter för restaurang och hotell.

För cykelparkering är motsvarande siffror 13 respektive 20 cykelplatser per 1000 m² BTA. Parkering ska lösas inom egen fastighet.

För de som bedriver verksamheter ska lastning och lossning ske inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Området kan anslutas till befintligt nät.

Vatten och spillvatten

Befintligt vatten- och spillvattennät har tillräcklig kapacitet för föreslagen utbyggnad. Förbindelsepunkt för anslutning till det kommunala nätet sker vid fastighetsgräns.

Dagvattenhantering

Inom planområdet måste dagvatten utjämnas och om möjligt infiltreras för att inte öka belastningen på det befintliga dagvattennätet.

Renhållning

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

KONSEKVENSER

Mark

Markanvändningen friluftsbad, samlingslokaler samt i viss mån park/plantering ersätts med markanvändningen "NATUR" och "C₁ – kiosk och servering".

Öster om Södra Västkustvägen föreslås del av mark för "NATUR" ersättas med markanvändningsbestämmelsen "C – centrumverksamhet".

Sydvästra delen av fastigheten Bjärred 41:24 föreslås få ändrad markanvändning i form av allmän platsmark "LOKALGATA".

Trafik

Biltrafik samt gång- och cykeltrafik

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte generera ökning av trafikmängderna i någon större omfattning.

Möjligheter för fotgängare och cyklister att passera området kommer även fortsättningsvis att finnas.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Planen kan medföra att ny transformator- eller nätstation behöver uppföras.

Vatten och spillvatten

Förstärkning av ledningsnätet för vatten och spillvatten utanför planområdet är inte nödvändig.

Dagvattenhantering

Vid ett plangenomförande kommer mark att hårdgöras och ett lokalt omhändertagande av dagvattnet krävs för att utjämna flödestoppar och minska belastningen på dagvattennätet.

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

Tillkommande buller genom planen

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

Natur

Planförslaget innebär att cirka 0,2 ha naturmark tas i anspråk för ändrad markanvändning, centrumändamål. Den ändrade markanvändningen innebär möjlighet att uppföra byggnad. Detta område besitter inga speciella naturvärden utan inrymmer idag en skateboardramp.

Planförslaget innebär att drygt 4,6 ha mark får markanvändningen "NATUR" vilket på sikt avses inrättas som naturreservat.

Träd på kvartersmark skyddas genom planbestämmelse och utökad lovplikt för trädfällning. Skyddet gäller dock inte invasiva arter.

Strandskydd

Strandskydd återinträder vid ny planprövning. Strandskyddet avses inte upphävas.

Miljökompensation

Mark som ej kan kompenseras för inom planområdet ska företrädesvis kompenseras på mark i anslutning till planområdet. Kostnaden för kompensation och utredningar inför denna belastar projektet.

Kultur

Stationsbyggnaden är redan i dagsläget skyddad mot rivning. I föreliggande detaljplan avses detta skydd bibehållas. Genom föreliggande förslag kommer fastigheten Bjärred 50:3 kunna delas upp i ytterligare fastigheter, dels som kvartersmark för centrumändamål och dels som allmän platsmark för parkändamål. Detta frångår den beskrivning om bevarande av fastighetsindelning som kulturmiljöprogrammet förespråkar. Förslaget innebär att kommunen har kvar rådigheten över

marken med de uppväxta träden som utgör en del av den mäktiga södra entrén till Bjärred.

Riksintressen

Kustzon

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

Yrkesfiske

Området gränsar till riksintresset för yrkesfisket, dock utgör bestämmelserna inte hinder för denna näring.

Sociala konsekvenser

Planförslaget innebär att allmänhetens möjlighet att använda Bjärred saltsjöbad för rekreativa ändamål säkerställs. Fritidsverksamheten som bedrivs i och kring stationen måste finna ersättningslokaler. Utredning av annan placering av verksamheten pågår där området vid Bjärehovskolan har bedömts som lämpligt alternativ.

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 miljöavdelningen och detaljplaneenheten samt miljöstrateg från planeringsavdelningen 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 den tillkommande bebyggelsen.

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.

Marklov

Inom område betecknas med "n" gäller, i enlighet med 4 kap 5 § PBL, utökad lovplikt för trädfällning.

Tekniska åtgärder

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om:

- Gc-vägar längs Södra Västkustvägen
- Korsningen Plantskolevägen/Södra Västkustvägen

Miljökompensation

Kostnader för miljökompensation och utredningar gällande miljökompensation belastar exploitören.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Del av Bjarred 48:1 med markanvändning idrottsanläggning kan bilda egen fastighet.

Del av fastighet Bjarred 48:1 som utgörs av allmän platsmark - lokalgata, föreslås bilda egen fastighet.

Del av Bjarred 35:1 överförs till Bjarred 48:1.

Del av Bjarred 50:3 med markanvändning gång- och cykelväg föreslås överföras till den kommunala fastigheten för allmän platsmark Bjarred 50:56.

Del av Bjarred 50:2 samt del av Bjarred 50:3 överförs till den kommunala gatufastigheten Bjarred 12:1.

Del av Bjärred 41:24 med markanvändning lokalgata överförs till den kommunala fastigheten för allmän platsmark Bjärred 43:1.

Kommunen har rätt att lösa in mark som enligt detaljplanen är utlagd som allmän plats, likaså har fastighetsägare rätt att kräva inlösen av kommunen. Ersättning för inlösen sker i enlighet med överenskommelse eller enligt expropriationslagens regler.

Servitut

Servitut föreslås inrättas för infart till Bjärred 50:9. Servitutet belastar Bjärred 50:3.

Tennisklubben, som i detaljplanen ges möjlighet att bilda egen fastighet, föreslås få tillfart genom inrättande av servitut. Servitutet belastar Bjärred 48:1.

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

Jenny Lindström
planingenjör