

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)
- Samrådsredogörelse 2016-04-12

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 bibehålla områdets grönska genom att bevara och skydda träd både på allmän platsmark och inom kvartersmark samt att pröva lämpligheten att området vid Bjärred saltsjöbad prövas 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 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 8,4 hektar.

Markägare

Planområdet omfattar hela eller delar av fastigheterna Bjärred 12:1, 12:2, 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 del 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 för att genom detaljplan pröva möjligheterna att kunna uppföra bebyggelse för restaurangrörelse eller dylikt.

Översiktsplan

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

Detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner 106, 144, 167, 173, 99-01 samt 06/04. Genomförandetiden för dessa detaljplaner har gått ut. Dessa planer innefattar bland annat rättigheter att få

uppföra samlingslokaler, friluftsbad och parkering inom saltsjöbadsparken.

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 graffiti-målning. Strax söder om stationen har TeliaSonera inom sin fastighet uppfört en telestation. Saltsjöbadsparken är ett rekreationsområde 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 omklädning 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. Omfattning av denna förorening är okänd och spridning till planområdet kan inte uteslutas. Föreslagen markanvändning i detaljplaneförslaget innebär inte att krav om sanering måste ställas.

Trafik

Biltrafik

Genom planområdets östra del, i nordsydlig riktning, ligger Södra 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

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

Gång- och cykeltrafik

Inom och norr om planområdet kantas den västra sidan av Södra 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. Genom områdets västra del löper en högspänningskabel i nordsydlig riktning.

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 erosionsskydd uppföras eller förstärkas, prioriteringsordning 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 Södra 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 förekomsten av ihåligheter 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 kanträderna men i regel är de anpassade till detta. Vid ingrepp (hårdgörning, grävning etcetera) i marken nära kanträderna 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 kanträdernas 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 håligheter 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 utpekat 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

Planförslagetets struktur och huvuddisposition baseras på de avvägningar som gjorts i samband med arbetet med ”Utvecklingsplan för Bjärred Borgeby”. Denna utvecklingsplan 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

Kulturmiljöprogrammet rekommenderar att 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 spårområde. 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 förekommer även i övriga delar av planområdet, dels byggnaderna tillhörande tennisklubben samt nere vid stranden ett par servicebyggnader för förvaring och allmänna toaletter.

Trädbeståndet inom planområdet för Bjärred saltsjöbad och station är inventerat. Alla träd med stamomfång om minst 50 cm vid 150 cm höjd, förutom arter som är invasiva som till exempel tysklönn, kommer att skyddas genom skyddsbestämmelse ”n” och träd inom de delar av saltsjöbadsparken som ska bilda naturreservat blir dessutom skyddade därigenom. Inom område betecknat med ”n” gäller, i enlighet med 4 kap 15 § PBL, utökad lovplikt för trädfällning. Utöver detta gäller även återplanteringsskyldighet, där varje borttaget träd ska ersättas genom nyplantering av ädellövträd med minsta stamomfång av 20 cm vid 150 cm höjd. Denna

skyldighet motiveras enligt följande; Ändrad lovplikt och lov med villkor gällande skyddsvärda träd är införda i detaljplanen för att trygga en kontinuitet av områdets naturmiljö och de ekosystemtjänster som träden bidrar med. Inne i området kan man uppleva en tydlig bokskogskänsla och träden skapar goda förutsättningar för rogivande naturupplevelser, friluftsliv, lek och naturpedagogik. Den uppvuxna skogen utgör både vid den södra entrén till Bjärred och från havssidan ett viktigt visuellt element i landskapsbilden. Träden är också en förutsättning för områdets biologiska mångfald då den uppvuxna bokskogen, partierna av blandlövskog och skogsbrynen utgör viktiga livsmiljöer för bland annat fåglar, fladdermöss och insekter. Utöver ovanstående ekosystemtjänster bidrar även träden med bland annat skydd mot väder och vind, markstabilisering, vattenbuffring samt bullerdämpning.

Tillkommande bebyggelse

Bebyggelse för centrumändamål

I norra delen av fastigheten Bjärred 50:3 föreslås ny bygggrätt. Tillkommande bebyggelse ska liksom den befintliga stationsbyggnaden kunna användas för centrumverksamhet, till exempel restaurang och hotell. Den nya bygggrätten 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 bygggrätt 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 genom planförslaget. Bygggrätten 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 "NATUR₁" 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 "NATUR₁" som sedan ska inrättas som naturreservat. I föreskrifterna och skötselplanen för naturreservatet avses ängen för valborgsfirande, lekplats och gångar bibehållas. Med anledning av detta anger detaljplanen egenskapsbestämmelse för "lek" samt avgränsning för var den anordnade lekplatsen får förekomma. Delar av södra sidan av Parkallén, västra sidan av Södra Västkustvägen samt norra sidan av Carl Olssons väg föreslås utgöras av "NATUR". Inom dessa allmänna platser kan gångvägar respektive 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 av trafikmängderna i området. Redan i dagsläget är trafikbelastningen inom området kraftigt varierande beroende på årstid och väderlek. För att förbättra trafiksäkerheten samt för att säkerställa tillfart till tennisklubben föreslås att infarten

söderifrån till parkeringsytan i saltsjöbadsparken kompletteras med en utfart norrut som ansluter Södra Villavägen. Genom att enkelrikta denna nya lokalgata skapas bättre förutsättningar för oskyddade trafikanter att röra sig förbi området och trafikproblemen med mötande biltrafik och trängsel minimeras. Förutom detta kommer även fastighetsägaren till Bjärred 39:32 få en mer lämplig utfart från sin fastighet ur markanvändningssynpunkt då marken föreslås ändras till "LOKALGATA" istället för "PARK".

Även korsningen Plantskolevägen/Södra Västkustvägen föreslås få ändrad utformning. Genom att göra Plantskolevägens anslutning vinkelrät mot Södra Västkustvägen kan framförallt fotgängares 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 upphöjd passage över Plantskolevägen föreslås den nya gång- och cykelvägen kopplas samman med befintlig gc-väg längs Plantskolevägens norra kant. Befintlig passage över Södra Västkustvägen i höjd med Plantskolevägen behålls och föreslås höjas upp, även passagerna i höjd med Parkalléns anslutning mot Södra Västkustvägen behålls. Befintlig gång- och cykelväg längs Södra Västkustvägens västra kant kommer att behållas.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken påverkas inte av föreliggande planförslag.

Utformning av gator

Passager över Södra Västkustvägen föreslås allttjämt vara upphöjda för att bidra till en bättre trafiksäkerhet. Utfartsförbud längs delar av Bjärred 50:3 mot Södra Västkustvägen föreslås, på så vis koncentreras all trafik från fastigheterna Bjärred 50:3 och 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 som 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.

Allmänna parkeringsplatser föreslås även fortsättningsvis förekomma där de idag befintliga parkeringsplatserna ligger, det vill säga strax väster om kiosken och inne i saltsjöbadsparken. Dessa ytor föreslås utgöra allmän platsmark "LOKALGATA" med egenskapen "parkering".

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Området kan anslutas till befintligt nät. Genom saltsjöbadsparken löper ett kabelstråk för högspänningsledningar. Detta område anges som "u-område" som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna ledningar.

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 "NATUR₁" och "C₁ – kiosk och servering".

Öster om Södra Västkustvägen föreslås del av mark för "NATUR" ersättas med markanvändningsbestämmelsen "C – centrumverksamhet". Vegetationsytorna i planområdets södra del, vid Bjärreds södra entré, föreslås ersättas med markanvändningen "NATUR".

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. Ny anslutning till Södra Villavägen kommer ske söderifrån. 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 norr om stationshuset att hårdgöras. Fördröjning 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 i planområdets östra del tas i anspråk för ändrad markanvändning, centrumändamål. Den ändrade markanvändningen innebär möjlighet att uppföra bebyggelse. Detta område besitter ett fåtal naturvärden då den idag inrymmer en skateboardramp. De naturvärden som finns, uppvuxna träd vid fastighetsgräns mot Bjarred 50:9, får skyddsbestämmelser.

Planförslaget innebär att drygt 5,3 ha mark i planområdets västra del får markanvändningen "NATUR₁" där delar av denna yta på sikt avses inrättas som naturreservat.

Området i den sydöstra delen föreslås övergå från markanvändningsbestämmelsen "PARK" till "NATUR".

Trädarter som förekommer eller kan förekomma inom området skyddas genom planbestämmelse och utökad lovplikt krävs för trädfällning. Dessa trädarter är ädellövträd, glasbjörk, hassel, hästkastanj, naverlön, rönn, sälg (och övriga inhemska Salix sp.), samt vårtbjörk.

Strandskydd

Strandskydd återinträder vid ny planprövning. Strandskyddet avses inte upphävas.



Röd linje visar befintlig strandskyddslinje och blå linje visar ny strandskyddslinje. Gul linje är planområdesgräns.

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 naturändamål. 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

Det är i dagsläget inte klart vem som 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 betecknat med "n" gäller, i enlighet med PBL 9 kap 12 §, utökad lovplikt för trädfällning för träd med stamomfång större än 50 cm vid 150 cm höjd. Vid fällning av träd som omfattas av marklov, ska varje träd ersättas genom nyplantering av ädellövträd med minsta stamomfång av 20 cm vid 150 cm höjd.

Tekniska åtgärder

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om:

- Gc-vägar längs Södra Västkustvägen
- Korsningen Plantskolevägen/Södra Västkustvägen rätas ut
- Lokalgata och parkeringsyta genom och i saltsjöbadsparken

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 Bjärred 50:2 samt del av Bjärred 50:3 överförs till den kommunala gatufastigheten Bjärred 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.

Ledningsrätt m m

Befintligt kabelstråk med ledningsrätt på allmän platsmark genom saltsjöbadsparken föreslås förses med u-område. Kabelstråket med ledningsrätt som ligger inom kvartersmark för idrottsändamål föreses med u-område. Fastigheten Bjärred 50:4, som i detaljplanen utgörs av "E – teknisk anläggning" föreses i sin helhet med egenskapsbestämmelsen u-område.

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.

PLANERINGSAVDELNINGEN

Anders Nyquist
planeringschef

Jenny Lindström
planingenjör