

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att med nybyggnad och gatuumläggning utveckla ett attraktivare centrum, knyta ihop Bjärred över en relativt hårt trafikerad genomfartsväg och skapa en väldefinierad mötesplats.

Planförslaget innefattar:

Kvartersmark för bostäder, centrumverksamhet och parkering samt allmän platsmark för gatumark samt torg.

PLANDATA

Läge, avgränsning, areal

Planområdet ligger centralt beläget i Bjärred och avgränsas i huvudsak av Bjärred 19:8, 12:1, 20:15, 20:16, 33:11 och 20:7 i söder och Bjärred 14:11 (Bjärred centrum) och 12:1 i väster. I norr avgränsas planområdet av Bjärred 14:9, 12:1, 33:1, 15:2 och 15:3. I öster avgränsas planområdet av Bjärred 33:1, 20:3, 20:7 och 20:14.

Planområdet omfattar ca 1,3 ha.



Översiktskarta

Markägare

Bjärred 20:2

Bjärred 12:1

Bjärred 33:1

Circle K Sverige AB

Lomma kommun

Lomma kommun

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Kommunstyrelsen (KS) beslutade 21 november 2012 att ge miljö- och byggnadsnämnden (MBN) i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Bjärred centrum. MBN beslutade den 27 november 2012 att ge plan- och byggkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Bjärred centrum.

2017-06-14 beslutade KS att planeringsavdelningen ska upprätta ett planförslag med grund i den markanvisningstävling som genomförts under 2016/2017. Detta beslut innebar en minskning av planområdets omfattning i relation till tidigare fattade beslut.

Till grund för planuppdraget ligger en markanvisningstävling som genomförts under 2016/2017.

Översiktsplan

I Lomma kommuns översiktsplan (ÖP) 2010 pekas området ut som utredningsområde för byggnation och enligt ÖP bör bensinstationen i centrala Bjärred av miljöskäl på sikt lokaliseras på annan plats. I ÖP pekas även område vid trafikplats Flädie ut som plats lämplig för tankställe. 2017-05-29 vann *Detaljplan för trafikplats Flädie*, som medger fordonsservice, laga kraft. En flyttning av bensinstationsanläggningen öppnar möjligheter för en förnyelse av centrumområdet i Bjärred.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplanerna nr 84, 112, 159 och 197. Genomförandetiden för samtliga detaljplaner har gått ut.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark

Nuvarande användning

Inom planområdet finns idag en torgbildning framför Bjärred centrum, en busstation, ett tankställe samt gatemark.



Översiktlig markanvändning inom planområdet

I planarbetet har utredningen *Analys av vind- och solförhållanden för Bjärred centrum* (2015-05-21) tagits fram. I den konstateras att generellt är Bjärreds centrum väl vindskyddat från de dominerande vindriktningarna genom sin relativt låga och jämnhöga bebyggelse.

Geoteknik

Planområdet ligger enligt Sveriges geologiska undersökningar inom ett område med postglacial mellansand-grovsand med låg blockighet.

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 Önnerupsbäcken 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.

Strandskydd

Planområdet omfattas ej av strandskydd.

Luft

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

Natur

Naturmiljöprogram med grönplan

Planområdet finns inte upptaget i *Naturmiljöprogram med grönplan* antaget av kommunfullmäktige (KF) 2008-12-11.

Naturvärden

En miljövärdesbedömning inklusive kompensationsutredning är genomförd (2017-03-22) och området är ett urbant område med företrädesvis hårdgjorda ytor. Området innehåller nästan enbart gräsytor och bruksbuskage med låga biologiska värden och områdets rekreativa värde är främst dess funktion som mötesplats. De ekosystemtjänster som ryms inom planområdet är infiltration (genomsläppliga ytor) och luftrening (träd/trädmiljöer).

Biotopskydd

Planområdet omfattas ej av biotopskydd.

Landskapsbildskydd

Planområdet omfattas ej av landskapsbildskydd.

Naturreservat

Planområdet ligger ej inom eller angränsar till naturreservat.

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.

Trafik

Biltrafik

Planområdet genomkorsas i nord-sydlig riktning av Norra Västkustvägen. Det är en genomfartsväg och trafikeras idag med cirka 7 000 fordon/dygn och andelen tung trafik bedöms vara cirka 4 %. I öst-västlig riktning finns inom planområdet Flädievägen, Folkungavägen och Vikingavägen som bedöms trafikeras med cirka 300 fordon/dygn.

Köpcentret och skolområdet (Bjärehovshallen, Bjärehovsskolan, biblioteket samt Bjärehovs förskola) är de verksamheter som genererar flest trafikrörelser i området. I övrigt finns en obemannad tankstation i området som genererar trafik.

Gång- och cykeltrafik

Köpcentret med intilliggande busstation är en knutpunkt dit cykeltrafiken leds, både i blandtrafik och via separerade gång- och cykelvägar, från kringliggande områden.

Kollektivtrafik

Busstationen där flera busslinjer sammanstrålar genererar cirka 90 turer i vardera riktningen/dygn.

Parkering och angöring

För kommunen gäller *Parkeringsnorm för Lomma kommun* antagen av KS 2013-11-20. Enligt denna ska parkering lösas inom egen fastighet.

Parkeringsnorm bil (inklusive besöksparkering)

Bostäder	Bilplatser/lägenhet	Bilplatser/1000 m² BTA
Enbostadshus, egen p-plats	2.0	-
Enbostadshus, gemensam p-plats	1.3	13
Flerbostadshus, gemensam p-plats	1.0	10
Äldreboende, gemensam p-plats	Särskild utredning	-
Fastigheter med planerad bilpool	Särskild utredning	-
Arbetsplatser/Samlingslokaler	Bilplatser/1000 m² BTA	
Kontor		
• centrala delar	16	
• övriga delar	30	
Handel		
• central delar	31	
• övriga delar	47	
Industri	14	
För- och grundskola	8.0	
Hotell	Särskild utredning	
Restaurang	Särskild utredning	
Samlingslokaler	Särskild utredning	

Parkeringsnorm cykel cykelplats/1000 m² BTA

Flerbostadshus	25
Kontor	13
Handel	20
Förskola	20
Grundskola	45

ANTAGEN AV KS 2013-11-20

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Detaljplanen ingår i Krafringens nätområde. I anslutning till området finns fjärrvärme och gas.

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för både vatten och spillvatten.

Dagvattenhantering

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten (kvartersmark och allmän platsmark).

Utbyggnadsområdet berör dikningsföretag.

Renhållning

Avfallshandling ska ske på kvartersmark samt enligt den för tidpunkten gällande kommunala renhållningsordningen och i enlighet med gällande råd och riktlinjer.

Kommunikationer

Inom området finns ledningar för tele- och datatrafik.

Hälsa och säkerhet

Vägtrafikbuller

Vid den nya bebyggelsen kommer såväl de ekvivalenta som de maximala ljudnivåerna vid fasaderna i riktning mot Norra Västkustvägen att överskrida riktvärdena för ljudnivå vid uteplats.

Vid delar av fasaderna kommer också det riktvärde för ekvivalent ljudnivå som gäller för större lägenheter, >35 m², att överskridas. Ljudnivåerna i riktning bort från Norra Västkustvägen blir dock relativt låga och riktvärdena klaras vid nästan alla delar av fasaderna som vetter i riktning bort från vägen.

För att man ska uppfylla riktvärdena för den nya bebyggelsen krävs att där ljudnivåerna är över 60 dBA i riktning mot vägen ska lägenheterna vara genomgående med minst hälften av bostadsrummen mot den skyddade sidan eller högst 35 m² stora. Uteplatser ska vara orienterade i riktning bort från Norra Västkustvägen eller kompletteras med en gemensam uteplats på den skyddade sidan.

Vid den sydligaste delen av det södra nya huset på östra sidan om Norra Västkustvägen klaras inte riktvärden för uteplats eller för maximal ljudnivå vid fasad ens vid den fasad som vetter bort från vägen

Riktvärden för trafikbuller, enligt förordning 2015:216, ligger till grund för planeringen.

Markradon

Enligt översiktlig kartering, Lomma kommuns ÖP 2010, ligger planområdet inom ett lågriskområde (lera och sand) gällande radon. Detta är baserat på en geologisk undersökning gällande radonrisken i marken som kommunen 2008 uppdrog åt SGU att utföra. Huvuddelen av kommunens leror och svallsediment bedömdes som lågriskområde (Lågriskmark 10 kBq/m³).

Markföroreningar

Utförd undersökning (2017-05-19) har varit översiktlig till sin karaktär och den del av undersökningsområdet där bensinstationen ligger har inte kunnat undersökas på grund av bristande underlag över ledningar och eventuella cisterner under mark.

Vid den inledande inventeringen framkom inga uppgifter som föranledde misstanke om förorening inom fastigheterna Bjärred 12:1 eller 14:9. Inom fastigheten Bjärred 20:2 finns sedan tidigare konstaterade oljeföroreningar. Dessa har efterbehandlats i omgångar. Utifrån det underlag som funnits tillgängligt inför denna undersökning kan ingen säker bedömning av efterbehandlingarnas effekt göras. Ytterligare kontrollprovtagning av både jord och grundvatten bedöms därför nödvändig om bostäder ska uppföras inom området.

Analys av grundvatten inom fastigheten Bjärred 12:1 (den del där underjordiskt garage planeras) tyder inte på att förorening från bensinstationen ska ha spridits i västlig riktning. Detta är överensstämmande med tidigare kontrollprovtagning (utförd av SWECO 2001). Inte heller tyder den utförda grundvattenprovtagningen på att det förekommer annan förorening än oljeförorening i grundvattnet.

Utförd provtagning av jord visar inte på någon förorening inom de undersökta områdena, varken i fyllnadsmassor eller i naturligt underlagrande sand. Det finns ett jordprov som avviker något haltmässigt jämfört med övriga prov, men sammanvägt bedöms medelhalterna i området vara under både de generella riktvärdena för KM och nivåerna för Mindre än Ringa Risk (nivåer som visar att massorna, i fall av att de schaktas ur, kan återanvändas utan föregående anmälan). Notera dock att enligt Naturvårdsverkets handbok ska även laktest utföras vid bedömning av om halterna i mark är över nivåerna för Mindre än Ringa Risk.

Utifrån den översiktliga provtagning som utförts inom fastigheten Bjärred 12:1 bedöms planerad exploatering i den föreslagna detaljplanen kunna utföras utan efterbehandlingsåtgärder. Vidare tyder den översiktliga undersökningen att massor som behöver schaktas ur för att

anlägga ett underjordiskt garage inom fastigheten Bjärred 12:1 kan återanvändas.

Fastigheten Bjärred 20:2 bör undersökas inför en eventuell exploatering med bostadsbebyggelse.

Enligt miljöbalken 10 kap 11§ ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om område tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Transporter av farlig gods

Ingen led med transporter av farligt gods passerar genom området.

Industri

Ingen industri finns inom planområdet eller angränsar till planområdet.

Översvämning (regn eller högvatten)

Området ligger på cirka 10 meters höjd över havet.

Erosion

Området bedöms ej påverkas av erosion.

Havsnivåhöjning långsiktigt

Området bedöms ej påverkas av havsnivåhöjning.

Kultur

Byggnadsminne

Planområdet omfattas ej av byggnadsminne.

Kulturmiljöprogram

Planområdet ingår ej i Lomma kommuns kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 2005-11-24, men angränsar till områden och fastigheter utpekade i kulturmiljöprogrammet.

Fornlämningar

Samråd har skett, med Länsstyrelsen 2017-02-22, enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen. Det finns inte några kända fornlämningar inom planområdet och området är redan ianspråktaget för bebyggelse och omfattande markarbeten har genomförts i samband med den uppfördes. Sannolikheten för att det skulle finnas under mark dolda, ej kända fornlämningar inom området är enligt Länsstyrelsens bedömning inte så stor att det finns skäl att ställa krav på arkeologisk utredning enligt bestämmelserna i 2 kap 11 § kulturmiljölagen.

Påträffas fornlämningar vid markarbetena ska de i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Riksintresse

Kustzon

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

Service

Kommersiell- och kommunal service såsom förskola, skola, lekplats, bibliotek och äldreboende samt kollektivtrafik finns i närområdet.

Barnperspektivet

Då Bjärehovsskolan, Bjärehovshallen, biblioteket, två förskolor, en scoutgård samt Bjärehovsparken ligger i planområdets direkta närhet är det viktigt att det i detaljplanen skapas möjligheter för säkra gång- och cykelvägar.

PLANFÖRSLAG

Struktur och huvuddisposition

Planområdets utformning baseras på ett förslag som togs fram under processen med att ta fram en utvecklingsplan för Bjärred och Borgeby (fördjupad översiktsplan). Grundtanken med förslaget är att intill Bjärreds centrumhus skapa utrymme för en bebyggelse som förstärker platsens funktion som Bjärreds centrum. Förslaget tillskapar fler bostäder för delvis nya målgrupper vilket ökar tryggheten i centrala Bjärred och ger grund för en socialt hållbar utveckling.

Norra Västkustvägen byggs om och ges en bågform för att utöka och tydliggöra torgbildningen framför köpcentrumet samt dämpa hastigheten. En ny torgbyggnad föreslås som följer Norra Västkustvägens bågformade sträckning och som tillsammans med köpcentrumets östra fasad omsluter ett nytt torg. På östra sidan om Norra Västkustvägen kompletteras bågformen med radhus som i skala ansluter till angränsande bebyggelse öster därom.



Illustration

Inom planområdet föreslås totalt cirka 40 nya bostäder i ett nytt bågformat flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen (cirka 650 kvm bruttoarea BTA) och 13 radhus öster om Norra Västkustvägen.

Tillkommande bebyggelse

I planarbetet har en materialpalett använts i syfte att koppla tillkommande bebyggelse till både Bjärred som badort och för att knyta an till tegelbrukstraditionen samt göra en koppling till planområdets närhet till både hav och åkerlandskap.



Illustration

Flerbostadshus med handel i bottenvåningen

Byggnaden består av en tyngre skärmtegelklädd volym upplyft på pelare som kontrasterar mot bottenvåningens lätta och spröda material. Transparensen skapar genomsikt och en koppling mellan Norra Västkustvägen och det nya torget. Byggnaden ska upplevas som en mjuk bågförm som följer Norra Västkustvägens rundade form. Frånvaron av privat utemiljö kompenseras med generösa balkonger mot gatan och loftgångar som utformas som entrébalkonger mot torget.



Centrumhusets fasad mot öster

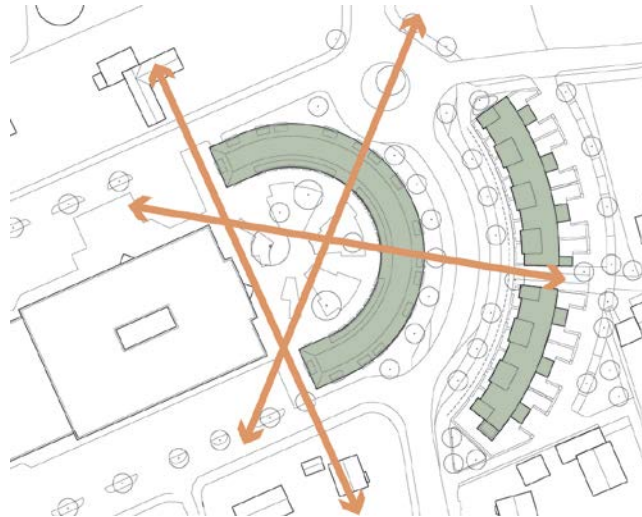


Centrumhusets fasad mot väster

Den bågförmade byggnaden föreslås få en byggnadshöjd på 10,8 m och en totalhöjd på 14,5 m och byggnaden avsätts i plan två och uppåt för bostäder.

Lokaler för centrumändamål (cirka 650 BTA) ska finnas i markplanet i den nya byggnaden på torget. Eventuella entréer

mot Norra Västkustvägen ska vara indragna eller ha inåtgående dörrar för att ej störa gångtrafiken på allmän platsmark, detsamma gäller att räcken och dylikt ej ska sticka ut på allmän platsmark. Likaså ska höjdskillnader tas upp på kvarteretsmark. Markplanet byggs som tre separata huskroppar med passager emellan. De öppna delarna nyttjas till passage och viss cykeluppställning.



Illustration

I detaljplanen regleras fasadmateriäl i syfte att koppla till ortens historik som bruks och badort, ett ljust liggande skärmtegel, på de övre planen, ger en blandning av träfasadens lätthet och teglets robusthet medan fasaderna på bottenvåningarna föreslås till stor del utföras i genomsiktligt material. I detaljplanen medges för en taklutning på mellan 00-45 grader för att möjliggöra för växttak och solceller. Del av taken ska vara växttak med möjlighet för placering av solceller i syfte att minska belastningen på dagvattensystemet respektive öka områdets energiprestanda.



Illustration

Skyltar får inte placeras på byggnadernas tak. Om placerade på fasad får de ej vara högre än byggnadens byggnadshöjd. Fristående skyltar och reklamanordningar får inte förekomma.

Radhusbebyggelse

Öster om Norra Västkustvägen, på Bjärred 20:2, medges radhusbebyggelse med en byggnadshöjd på 6,5 meter. Totalt möjliggörs för cirka 13 radhus. En grön zon skiljer husen från gatan genom förgårdsmark och trädgård.



Radhusens fasad mot öster



Radhusens fasad mot väster

Radhusbebyggelsen ska vara sammanhängande och bilda bågform i samklang med den föreslagna byggnaden på västra sidan Norra Västkustvägen. I detaljplanen regleras fasadmateriäl i syfte att koppla till ortens tegelbrukshistoria och ett vitt slammat tegel används. Taken ska vara växttak med möjlighet för placering av solceller i syfte att minska belastningen på dagvattensystemet respektive öka området energiprestanda.

Bullerskyddsåtgärder

Enligt genomförd bullerutredning (2017-09-12) klaras riktvärden på östra sidan om huset t.ex. kompletteras med en delvis inglasad utstickande balkong. Detaljplanen medger sådana lösningar.

För att man ska uppfylla riktvärdena för den nya bebyggelsen väster om Norra Västkustvägen i riktning mot Norra Västkustvägen krävs att där ljudnivåerna är över 60 dBA ska lägenheterna vara genomgående med minst hälften av bostadsrummen mot den skyddade sidan (över ekvivalent 55 dBA och Max 70 dBA). Där ljudnivåerna i riktning mot vägen är under 60 dBA, som vid största delen av fasaderna på östra sidan om Norra Västkustvägen behöver lägenheterna inte vara genomgående om de är högst 35 m² stora.

Uteplatser bör vara orienterade i riktning bort från vägen eller kompletteras med en gemensam uteplats på den skyddade sidan.

Eftersom ljudnivåerna ut mot vägen blir relativt höga räcker det inte med den ljudisolering som normalt sett uppnås vid nybyggnad av bostäder för att klara riktvärden för ljudnivå inomhus. Fasader, fönster och eventuella ventiler måste särskilt dimensioneras för att kunna dämpa bullret utifrån tillräckligt. Med tanke på att busshållplatser planeras utanför den nya bebyggelsen kan problem med lågfrekvent buller från bussarna uppstå inomhus. Speciell hänsyn bör tas till detta vid utformningen av fasaderna (inklusive fönster och eventuella ventiler). Lågfrekvent buller dämpas bäst av tjocka glas men för bästa effekt över ett större frekvensomfång ska olika tjocka glas användas i fönstren och med breda spalter mellan glasen.

Markförorening

Avhjälpandeåtgärder i förorenad mark klassas som miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken och ska anmälas till tillsynsmyndigheten (MBN). Tillsynsmyndigheten ska underrättas när markförorening påträffas. Innan avhjälpandeåtgärd av förorenad mark genomförs ska anmälan ske till tillsynsmyndigheten. Tillsynsmyndigheten kan ställa krav på hur och i vilken omfattning en markförorening ska avhjälpas.

De ekonomiska konsekvenserna av en markmiljöundersökning vid tankstället innan planens antagande bedöms överväga nyttan av en tidig provtagning. För nuvarande användning innebär konstaterad föroreningsgrad inget problem.

Enligt 4 kap 14 § PBL (2010:900) får kommunen bestämma att lov eller startbesked till en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpits eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomt. Detaljplanen kommer att reglera föroreningar genom en administrativ planbestämmelse: *Bygglov och/eller startbesked får inte ges för ändrad användning förrän markens lämplighet har säkerställts genom slutlig avhjälpandeåtgärd för det ändamål som planen anger.*

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

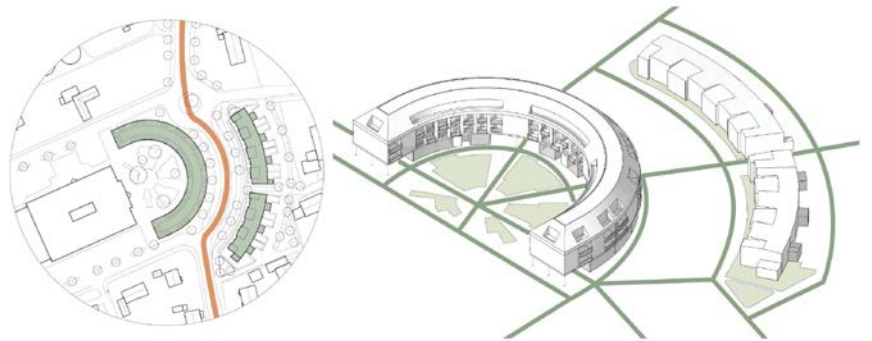
Fornlämningar

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

Grönstruktur och offentliga rum

Torg, gator och platsbildningar mm

Genom den planerade vägdragningen genom Bjärred sticker den nya centrumbebyggelsen ut och byggnadens öppna bottenvåning leder blicken in mot torget och befintlig centrumbyggnad. Torget bildar med befintlig och tillkommande kringliggande bebyggelse en väldefinierad mötesplats som knyter samman busshållplats och det gamla centrumhuset. Ingen parkering kommer att tillåtas på torget.



Illustration

För att uppnå ett attraktivt och öppet gatustråk öppnar sig lokalerna i bottenvåningen på den nya centrumbyggnaden mot både torget och gatan. För att koppla befintlig bebyggelse öster om radhusen till centrum skapas ett stråk mellan radhusen.



Illustration



Illustration

I planarbetet har utredningen *Analys av vind- och solförhållanden för Bjärred centrum* (2015-05-21) tagits fram. Entréerna till torget i nordväst och sydväst samt passagen under den halvcirkelformade byggnaden kan utsättas för högre vindhastigheter och dessa platser bör förses med kompletterande vindskydd i form av vegetation eller skärmar. Vidare fastställs att vid torgets norra del är solexponeringen relativt god under vår och höst men under sommaren kan dock solexponeringen på torget bli väl hög och skuggiga platser bör anordnas genom kompletterande vegetation eller skuggskärmar.

Med öppningarna i den bågformade byggnaden skapas en enkel och klar koppling till den nya busstationen. Cykeluppställning föreslås i öppningen under centrumbyggnaden och på torget. På torget möjliggörs torghandel samt uteservering.

Gestaltningen av torget är viktig. Den offentliga miljön har en positiv påverkan på människor och om den gestaltas med omsorg bidrar det till att skapa en tilltalande mötesplats. Utformningen av torget kan inspireras av det skånska åkerlandskapet och dess lapptäcksverkan där markbearbetningen bildar ett landskap. Det bör finnas platser för förbipasserande som uppmuntrar till att stanna till en stund och mötesplatser för olika grupper.

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.

Träden runt dagens torgyta kommer att försvinna men ska ersättas inom planområdet eller i dess närhet. Brynbuskage och gräsmattor har låga biologiska värden och kan ersättas.

Syftet med planen är att utveckla ett attraktivare centrum. Områdets rekreativa värden bedöms därmed att utvecklas positivt.

Vad gäller ekosystemtjänster är det infiltration och luftrening som riskerar att försvinna inom delar av området. Utredningar i samband med att exploatering ska genomföras får bedöma exakt påverkan och hur förlusten av dessa funktioner ska hanteras.

Kompensation regleras i genomförandeaftalet.

Trafik

Biltrafik

Norra Västkustvägen planläggs som huvudgata och här passerar genomfartstrafik och trafik som ska till planområdet eller dess närhet. Vikingavägen, Folkungavägen och Flädievägen planläggs som lokalgator och kommer vara underordnade Norra Västkustvägen. Den nya bostadsbebyggelsen öster om Norra Västkustvägen kommer angöras via en ny kvartersgata som ansluter till Flädievägen.

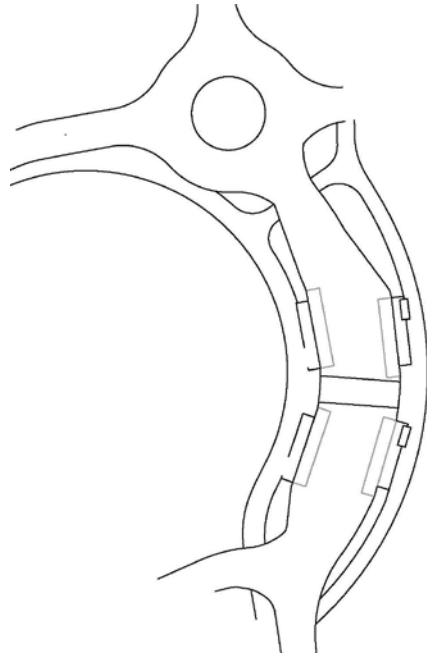


Illustration

Gång- och cykeltrafik

På Norra Västkustvägens västra sida finns en separerad gång- och cykelväg och på östra sidan finns en gångväg. Norr om korsningen Folkungavägen/Flädievägen och Norra Västkustvägen bör det finnas en passage för gående och cyklister i syfte att främja trafiksäkerheten för dessa trafikanter. På Vikingavägen, Folkungavägen och Flädievägen finns det utrymme för separerad gång- och cykelväg. Gång- och cykelkopplingar kommer att tillskapas från Vikingavägen

respektive Folkungavägen in mot det nya torget. Likaså kommer ett nytt gångstråk tillskapas genom bebyggelsen på östra sidan av Norra Västkustvägen för att koppla de östra delarna av Bjärred med centrum.



Illustration

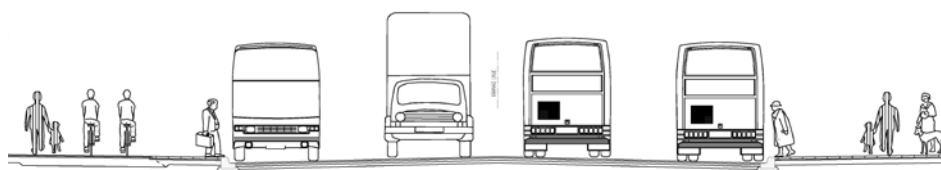
Kollektivtrafik

Nya busshållplatser anläggs på ömse sidor om Norra Västkustvägen med plats för två bussar i vardera riktningen. Föreslagen cirkulation (korsningen Norra Västkustvägen/Flädievägen/Vikingavägen) kan nyttjas för vändande bussar. På östra sidan finns utrymme för plattform respektive väderskydd för de som väntar på kollektivtrafik. På västra sidan finns plats för plattform. Väderskydd finns under byggnaden i väster.

Utformning av gator

I syfte om att dämpa hastigheten, framförallt på Norra Västkustvägen, ges gatan en bågform och i korsningen Norra Västkustvägen/Vikingavägen/Flädievägen skapas utrymme för en cirkulationsplats.

Fokus bör vara på gång- och cykeltrafikanter trygghet och trafiksäkerheten vid utformningen av passager.



Sektion Norra Västkustvägen

Parkering och angöring

Under torget och flerbostadshuset medges för ett underjordiskt parkeringsgarage som tillgodoser det parkeringsbehov som de nya verksamheterna och bostäderna i den nya torgbyggnaden skapar.

Föreslagna bostäder öster om Norra Västkustvägen ska lösa parkering inom kvartersmark i enlighet med Lomma kommuns p-norm. Varje radhus har tillgång till en egen trädgård och parkeringsplats i anslutning till tomten samt gemensam parkering inom kvartersmark. P-normen för detta område är 1,3 p-plats/bostad vid anordnande av en gemensam parkeringslösning.

Plats avsätts, inom allmän platsmark, för ca 200 cyklar, varav större delen (100) lokaliseras under den bågformade byggnaden intill busstationen. Bostäder och verksamheter (besökare och verksamhetsutövare) ska lösa cykelparkering inom kvartersmark. Till granskning skedet bör handlingarna kompletteras med en illustration över föreslagen utformning.

Verksamheterna i den nya byggnaden nås från Vikingavägen och Folkungavägen. Alternativt kan varuleveranser ske från föreslaget underjordiskt garage.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Taklutning på nytillkommande bebyggelse möjliggör för solenergilösningar.

Vatten och spillvatten

Tillkommande bebyggelse ansluts till det kommunala nätet för vatten och spillvatten. Befintliga ledningar bedöms klara den föreslagna utbyggnaden.

Dagvattenhantering

Befintligt dagvattensystem bedöms tillräckligt, då förslaget inte innebär någon större ökning av hårdgjorda ytor. Den hårdgjorda ytan inom planområdet ökar med ca 2 000 m², vilket kompenseras genom växttak och tomtmark för radhusen.

Mark inom allmän platsmark; gator, p-platser och liknande, bör möjliggöra infiltration i möjligaste mån. Används ytbeläggning som möjliggör infiltration vid ny- och ombyggnad bör dagvattensituation förbättras.

Renhållning

Miljöhus för omhändertagande av flera avfallsfraktioner, för flerbostadshuset, placeras vid flerbostadshusets nordvästra respektive sydvästra del för att ej hindra trafiken på Norra Västkustvägen. Detta för att underlätta både lämning och tömning för de som brukar och driftar anläggningen. Radhusen har en gemensam lösning med miljöhus. Miljöhusen för radhusen ska ha växttak och i övrigt utformas i samklang med radhusen vilket t.ex. kan ske genom materialval eller färgsättning. Miljöhusen får en byggnadshöjd på 3,5 meter. Söpbil ska kunna hämta avfallsfraktioner utan backrörelser och hänsyn till svängradier ska tas i det vidare arbetet. Väg där renhållningsfordon passerar bör vara minst 5,5 meter bred om det är mötande trafik och bredare om det tillåts parkering. Är gatan enkelriktad räcker en bredd på 3,5 meter. In och utfart kan ske via Bokvägen och Flädievägen. Vid projektering av miljöhus ska hänsyn bland annat tas till en smidig angöring utan hinder (kanter, plantering och dyl.)

KONSEKVENSER

Mark

Planförslaget berör framförallt hårdgjord mark som planläggs för bostäder, centrumverksamhet gatumark och torg.

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 miljökvalitetsnormerna för luft vid befintlig bebyggelse.

Natur

Planförslaget innebär inte att naturmark tas i anspråk för exploatering.

Miljökompensation

Värden och funktioner som ej kan kompenseras för inom planområdet ska företrädesvis kompenseras på mark i anslutning till planområdet.

Detaljplanen kan komma att innebära att en del områden av låga och medelhöga naturvärden kan komma att försvinna inom planområdet. De medelhöga värdena bedöms kunna ersättas inom och i direkt närhet till planområdet. Inga höga naturvärden kommer att skadas i samband med att Bjärred centrum utvecklas. Cirka 2000 m² infiltrationsyta riskerar att försvinna och bör kompenseras för inom planområdet. Rekreativa värden bedöms kunna utvecklas positivt med den nya planen.

Förslag till kompensation:

1. Biologiska värden föreslås ersättas integrerat i planområdet. I andra hand i kompensationsområdet norr om Bjärred. Värdena som anläggs bör bestå av de typer som saknas i området men som det finns potential för att finnas. Främst är det blommande ängsmarker som saknas. Området kring Borgeby är sandigt och skulle därmed kunna rymma torrängar, en typ av miljö som inte finns idag, eller endast i mycket liten omfattning.
2. Infiltration föreslås ersättas med lösningar för LOD främst i form av "Raingardens" (biofilter på svenska) på gator och gräsytor längs vägar. Växttak på nya hus bör skapas för att fungera både som dämpare av regnvatten och för skapande av ny biologisk mångfald.

3. Träd som tas bort ska ersättas av minst lika många som tas bort. Helst i kombination med dagvattenlösningar.

Trafik

Biltrafik

Förslaget innebär att centrumytorna ökar med cirka 650 m² BTA vilket bedöms öka trafiken på Norra Västkustvägen marginellt. Ett 50-tal nya lägenheter/radhus förväntas generera drygt 200 bilrörelser/dygn.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken förväntas öka marginellt. Detaljplanen ger utrymme för en trygg och säker lösning för gående och cyklister.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär att busshållplatserna kommer hamna på östra respektive västra sidan av Norra Västkustvägen.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Ingen utökning krävs.

Vatten och spillvatten

Befintligt ledningsnät i Vikingavägen och Folkungavägen nyttjas. En omläggning av ledningsnätet kommer att ske.

Dagvattenhantering

Förslaget innebär i stort ingen förändring av hårdgjorda ytor och därmed ingen förändrad dagvattenhantering. En omläggning av ledningsnätet kommer att ske.

Hälsa och säkerhet

Tillkommande buller genom planen

Enligt utförd bullerutredning (2017-09-12) kommer den befintliga bebyggelsen kring Norra Västkustvägen inte att påverkas ljudmässigt av den ökade trafiken eftersom den blir försumbar jämfört med övrig trafik på vägen. De nya byggnaderna kommer dessutom att fungera som bullerskärmar och sänka ljudnivåerna vid den bebyggelse som ligger bakom eller snett bakom den nya bebyggelsen.

Tillkommande skuggning genom planen

Skuggning som planförslaget medför bedöms inte innebära en påtaglig olägenhet för befintlig bebyggelse.

Tillkommande risker genom planens genomförande

Den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Riksintressen

Kustzon

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

Sociala konsekvenser

Behovet av kommersiell och kommunal service är tillgodosett inom planområdet eller dess närhet. Barnperspektiv, trygghet respektive jämställdhet ska hanteras inom ramen för utformningen av de allmänna platserna. Rekreativa värden och funktioner kommer att förbättras genom planförslaget.

BEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Behov av miljöbedömning

Om genomförandet av detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan ska, enligt 4 kap 34 § PBL (2010:900), 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 miljöenheten, detaljplaneenheten samt miljöstrategiska enheten 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.

Avtal

Markanvisningsavtal har upprättats mellan Lomma kommun och Mjöbäck Entreprenad AB samt Järngrinden Projektutveckling AB och godkänts av KS 2017-06-14 § 93.

Lomma kommun avser ingå genomförandeavtal i samband med detaljplanens antagande och köpeavtal i samband med marköverlåtelse.

Kostnader för kompensationsåtgärder ska belasta exploatören. Avtalstext, gällande kompensation, ska godkännas av miljöstrateg eller motsvarande med ekologisk kännedom.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Villkor

En villkorsbestämmelse införs att bygglov inte får ges förrän markföroreningar blivit avhjälpna inom Bjärred 20:2.

Tekniska åtgärder

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om:

- Norra Västkustvägen ges en svängd sträckning förbi centrat med en cirkulationsplats norr om centrat.
- Busstationen flyttas och lokaliseras på ömse sidor om den nya Norra Västkustvägen.
- Vikingaplatsen byggs om (med överbyggt garage) och anpassas till befintligt centrum samt den nya föreslagna byggnaden.

Masshantering

Genomförd Miljöteknisk markundersökning (2017-05-19) menar att det tyder på att massor som behöver schaktas ur för anläggning av ett underjordiskt garage inom fastigheten Bjärred 12:1 kan återanvändas.

Sanering av förorenad mark

Avhjälpandeåtgärder i förorenad mark klassas som miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken och ska anmälas till tillsynsmyndigheten. Hantering av massor, sanering av förorenade massor eller merkostnader för grundläggning kommer innebära kostnader för projektet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Ingen befintlig fastighetsplan/tomtindelning finns.

Berörda fastigheter är:

Bjärred 20:2

Circle K Sverige AB

Bjärred 12:1

Lomma kommun

Bjärred 33:1

Lomma kommun

Allmän platsmark som kommunen ansvarar för fastighets regleras till kommunens fastighet Bjärred 12:1 eller 33:1.

Parkering under torg och flerbostadshus kan lösas med en tredimensionell fastighetsbildning.

Principskiss 3d Fastighetsbildning

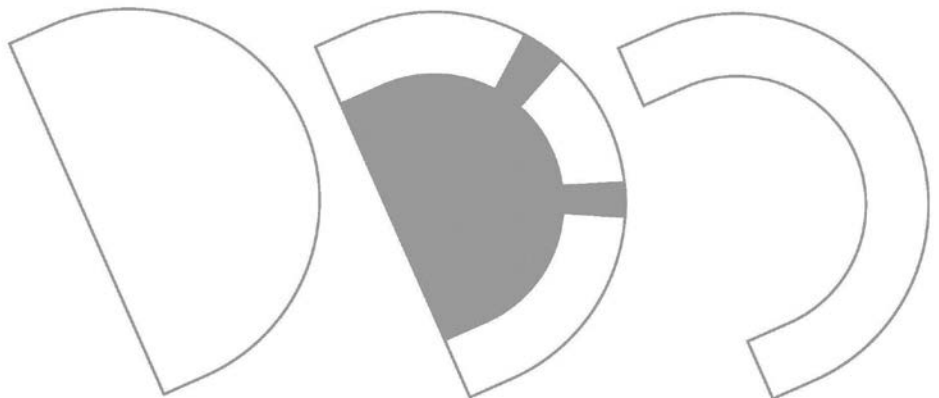


Illustration 1

Illustration 2

Illustration 3

Illustration 1: Under markplan är det kvartersmark för parkering

Illustration 2: Torgyta (gråmarkerat) med centrumverksamhet i markplan

Illustration 3: Bostäder övriga plan

Eventuella anläggningar (t.ex. pelare) för flerbostadshus i väster får finnas inom område på plankartan markerat PC TORG. Reglering av detta ska ske vid fastighetsbildning.

Bjärred 20:2

- Fastigheten kan delas i en eller flera bostadsfastigheter.
- Del av Bjärred 20:2 överförs till Bjärred 33:1 (allmän platsmark).
- Del av Bjärred 20:2 överförs till nybildad fastighet väster om Norra Västkustvägen.

Bjärred 33:1

- Del av Bjärred 20:2 överförs till Bjärred 33:1.
- Del av Bjärred 33:1 överförs till nybildad fastighet väster om Norra Västkustvägen.
- Del av Bjärred 33:1 överförs till Bjärred 20:2.

Bjärred 12:1

- Del av Bjärred 12:1 överförs till nybildad fastighet väster om Norra Västkustvägen.

Ledningsrätt m m

Rätt att framdra ledningar inom planområdet ska regleras med ledningsrätt eller servitut. Initiativ till 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

Lovisa Liljenberg
Biträdande planeringschef

Linnea Qvarnström
Planarkitekt