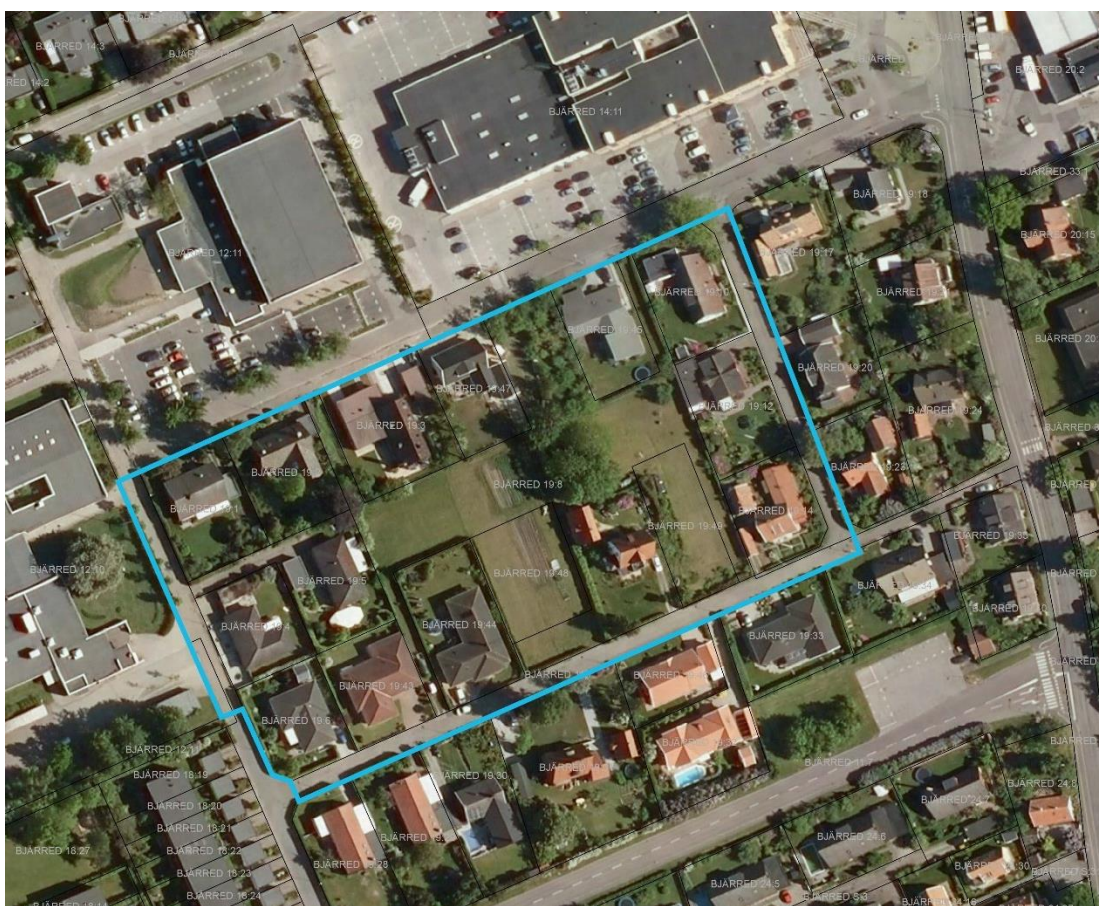


Detaljplan för Bjarred 19:8 m fl. i Bjarred, Lomma kommun (Lövstedts väg)



Ortofoto med ungefärligt planområde markerat

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Utredningar och underlag (tillgängliga på kommunledningskontorets kansli):

- Behovsbedömning 2016-05-25

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att för del av parkmark pröva lämpligheten för bostadsändamål samt att befästa befintliga förhållanden för gatemark. Detaljplanen innebär också att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse enligt Lomma kommuns kulturmiljöprogram skyddas genom varsamhetsbestämmelse.

PLANDATA

Läge, avgränsning, areal

Planområdet ligger i Bjärred och avgränsas av Folkungavägen i norr, Vinkelvägen i öster, Lövesteds väg i söder och Lingonvägen i väster. Planområdet omfattar cirka 19 000 m².

Markägare

Bjärred 11:7, Bjärred 12:11 och Bjärred 12:1, d.v.s. Vinkelvägen, Lövesteds väg och Lingvägen, är kommunalägda övriga fastigheter är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

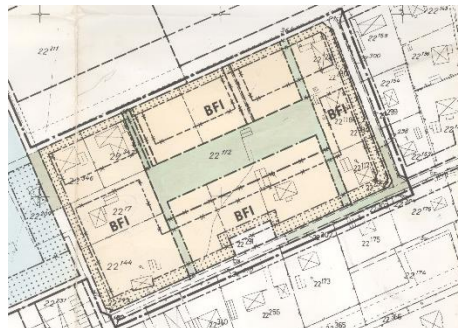
Beslut om positivt planbesked fattades av kommunstyrelsen (KS) 2016-05-18 och beslut om planuppdrag fattades av KS 2016-06-15.

Översiktsplan

Enligt Lomma kommuns Översiktsplan 2010 ligger området inom befintlig bebyggelse.

Detaljplaner

För området gäller Förslag till ändring av byggnadsplan för del av Flädie 22 m.fl. i Bjärred som vann laga kraft 1975-03-18. Genomförandetiden har gått ut.



Utdrag ur gällande detaljplan

Gult område = kvartersmark/bostäder, Grönt område = allmän platsmark/park plantering, övrig mark inom planområdet är gata/väg

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark

Nuvarande användning

Planområdet består av 16 enskilda fastigheter varav en är 4761 m² och delvis ligger inom parkmark i nu gällande detaljplan, övriga fastigheter är planlagda för bostadsändamål.

Inom planområdet finns även del av Lingvägen, samt gång- och cykelvägen i dess norra förlängning, del av Lövstedts väg och Vinkelvägen som är i kommunal ägo. Del av Lövstedts väg, Vinkelvägen och Lingvägen är planlagda som allmän plats gata och övriga delar som allmän plats (park eller plantering) i gällande detaljplan.

Geoteknik

Planområdet ligger inom område med sand, grus, sten-block.

Vatten

Planområdet avvattnar direkt till Lommabukten och ingår i avrinningsområdet DARO ID 617971-132593. Ekologisk status för Lommabukten är måttlig medan det saknas information om status för DARO ID 617971-132593. Dock torde statusen för området uppvisa liknande status som intilliggande vattendrag, det vill säga Kävlingeån, Höje å samt Önnerupsbäcken som alla uppvisar otillfredsställande status. Risk finns att ekologisk status ej uppnås 2021. Planområdet ingår i grundvattenförekomsten Alnarpsströmmen och Sydvästra Skånes kalkstenar. 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 miljö kvalitetsnormen för luft (kvävedioxiderna och PM 10) i Lomma kommun.

Natur

Planområdet berörs ej av biotopskydd, Natura 2000, landskapsbildskydd och ligger ej heller inom eller i närheten av naturreservat.

Planområdet består av gaturum och uppvuxen tomtmark och de öppna gräsytorerna samt hårdgjord och bebyggd mark anses ha låga gröna miljövärden. För övrigt anses de gröna miljövärdena

vara normala. Mest skyddsvärd är trädningen i den centrala delen av området samt utspridda enstaka äldre träd.

Vad gäller naturmiljövärden så bedöms områdets högsta gröna miljövärde vara ett parti av relativt stora träd (stamdiameter i brösthöjd på cirka 30-40 cm) i den centrala delen av området som i norr övergår till mindre fruktträd som tillsammans med en rad hamlade pilar sträcker sig ut till Folkungavägen.

I det omgivande villasamhället utgör detta trädparti ett visst naturvärde för bland annat fåglar och insekter. De större träden i mitten anses mest skyddsvärda då de till större delen består av ask (rödlistekategori NT), samt att där finns en flerstamig bok med ett krokigt växtsätt som därmed har god potential att långsiktigt utvecklas till ett naturvärdesträd. De öppna gräsytorna i området bedöms ha låga gröna naturmiljövärden då de mestadels är skötta som gräsmatta.

Vad gäller övriga miljövärden så är en stor del av markytan täckt av vegetation, däribland flera stora träd. Detta gör att infiltration och upptaget av dagvatten anses relativt god. Rekreativvärde anses lågt då tillgängligheten är mycket begränsad. De uppvuxna träden bidrar dock till en bättre landskapsbild.

Naturmiljöprogram med grönplan

Planområdet ligger ej inom område utpekade i Lomma kommuns naturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 2008-12-11.

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 ansluts via Folkungavägen och Västanvägen/Lingvägen.

Gång- och cykeltrafik

I området sker cykeltrafik i framförallt i blandtrafik. Norra delen av Lingvägen är enbart för gång- och cykeltrafik.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger mellan 75-350 meter från Bjärred centrum där regionbussar passerar.

Parkering och angöring

Parkering ska lösas inom respektive fastighet. Lomma kommuns parkeringsnorm, antagen av kommunstyrelsen 2013-11-20, gäller. För enbostadshus med egen parkering ska det finnas 2,0 bilplatser/bostad.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde. Fastigheterna som styckas av och nybildas ska företrädesvis anslutas till kommunalt VA-nät via Folkungavägen. Varje fastighet ska ha en egen VA-anslutning.

Renhållning

Avfallshantering ska ske på kvartersmark samt enligt den för tidpunkten gällande kommunala renhållningsordningen.

Hälsa och säkerhet

I plan- och bygglagen (PBL) 4 kap 33 a § står att: *Om en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska planbeskrivningen, om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller.*

Enligt översiktligt genomförd bullerutredning (*Lomma kommun bullerkartläggning Soundcon 2010-02-19*) är planområdet ej utsatt för buller över gällande riktvärden. Föreliggande planförslag bedöms ej ge upphov till bullerpåverkan som leder till överstigande av riktvärden (ingen större exploatering har skett i området efter framtagande av föreliggande bullerutredning). Därav anses framtagande av beräknade värden för omgivningsbuller obehövt.

Markradon

Enligt översiktligt genomförd kartering ligger planområdet inom lågriskområde för radon.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Transporter av farligt gods

Planrådets befintliga bostadshus ligger över 100 meter från ett obemannat tankställes pumpar. Nyttillkommande bostadsfastigheter ligger från 130 meter och längre från tankställets pumpar.

Översvämning (regn eller högvatten)

Planområdet ligger ej inom riskzon för översvämning

Kultur

Kulturmiljöprogram

Lomma kommuns kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 2005-11-24, anger att planområdet ligger inom området *Lövstedts väg* som är utpekad i kulturmiljöprogrammet och det står följande:

Området kring Lövstedts väg är till stora delar bebyggt med hus uppförda i slutet av 1900-talet. Här finns dock även en del bebyggelse från början av seklet. Området är en miljö med kulturvärden att värna om. För all bebyggelse gäller enligt Plan- och bygglagen (3 kap § 10) att ändringar ska utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas. Särskilt viktigt är detta på de sidor av husen som vetter mot vår gemensamma miljö, exempelvis gaturummet. Tomterna i det här området bör avgränsas mot gatan med häck eller staket (mot Västanväg är även till exempel plank acceptabelt).

Bjärred 19:14 (Lövstedts väg 6) är dessutom utpekad som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och har ett värde som äldre inslag i den blandade bebyggelsemiljön.

Därför är det viktigt att ändringar på denna byggnad utförs med särskild varsamhet. Den ursprungliga utformningen vad gäller detaljer, material och färgsättning ska vara vägledande. Exempelvis bör tegelfasaderna inte målas, putsas, slammas eller på annat sätt täckas över. Eventuella tillbyggnader ska göras med respekt för byggnadens karaktär och skala. Mot Lövstedts väg och Vinkelvägen bör tomterna avgränsas av häck eller staket, och äldre grindar bör bevaras.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresset för kustzonen.

Service

Planområdet ligger i direkt anslutning till Bjärred centrum där social och kommersiell service finns.

PLANFÖRSLAG

Struktur och huvuddisposition

Planområdets struktur och huvuddisposition baseras på befintlig struktur i närområdet och föreslagen möjlighet till avstyckningar innebär en anpassning av tomtstorlek i förhållande till omkringliggande fastigheter.

Befintlig och tillkommande bebyggelse

Befintlig och tillkommande bebyggelse kommer att åsättas med markanvändningsbestämmelsen B (bostäder) och maximalt 1/3 av fastigheten får bebyggas. Marken närmast gata och gångväg får inte bebyggas (prickmark) för att vidmakthålla en obebyggd grön zon mot det offentliga rummet. Inom planområdet får enbart friliggande hus i en våning uppföras med en byggnadshöjd på maximalt 4,0 meter. Högsta byggnadshöjd är satt till 4,0 meter för att anpassa nytillkommande bebyggelse till befintlig bebyggelse. Ovanstående planbestämmelser är i huvudsak samma som i nu gällande detaljplan i syfte att bevara befintlig struktur i kvarteret. För alla befintliga bostadsfastigheter utom Bjärred 19:8 tillåts ingen ytterligare avstyckning. Inom Bjärred 19:8 medges totalt 4 bostadsfastigheter. Den avstyckning som medges för Bjärred 19:8 innebär att det kommer att ges möjlighet att tillskapa ytterligare tre bostadsfastigheter inom planområdet.

Bjärred 19:14 utgör en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL (2010:900), 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 som kulturhistoriskt värdefull i kulturmiljöprogrammet och har därför åsatts med varsamhetsbestämmelser i enlighet med 4 kap 16§ PBL (2010:900).

Varsamhetsbestämmelsen innebär att det viktigt att ändringar på byggnaden utförs med särskild varsamhet och att den ursprungliga utformningen vad gäller detaljer, material och färgsättning ska vara vägledande. Bland annat bör tegelfasaderna inte målas, putsas, slammas eller på annat sätt täckas över och eventuella tillbyggnader ska göras med respekt för byggnadens karaktär och skala.

Markförening

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

Fornlämningar

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

Grönstruktur och offentliga rum

Natur och parker

I planområdets centrala och norra del åsätts del av befintlig grönyta med planbestämmelsen *PARK* i syfte att skapa en grön lunga i området.

Miljökompensation

Den grönyta som försvinner ska i exploateringskedet kompenseras genom att förlorade livsmiljöer ersätts i eller i närheten av planområdet. Såväl areal som funktion och kvalitet av förlorad grönstruktur ska kompenseras. Om inte arealen ryms inom planen ska kompensation ske på annan plats i kommunen. Med funktion och kvalitet avses de ekosystemtjänster och den biologiska mångfald som idag ryms inom ytan. En inventering och analys av värden som riskerar att försvinna och hur dessa ersätts tas fram av miljöstrateg. Kompensation regleras i exploateringsavtal.

Trafik

Biltrafik

Södra delen av Lingvägen , Lövstedts väg och Vinkelvägen ges markanvändningsbestämmelsen *GATA* i planförslaget i syfte att befästa befintliga förhållanden.

Gång- och cykeltrafik

Lingvägens norra del ges markanvändningsbestämmelsen *GÅNG* och *CYKEL* i syfte att befästa befintliga förhållanden.

Parkering och angöring

Två parkeringsplatser ska finnas inom egen fastighet. Angöring sker via Folkungavägen och Västanvägen/Lingvägen.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planförslaget kräver utbyggnad av VA-serviser för tillkommande fastigheter.

Renhållning

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

KONSEKVENSER

Mark

Planförslaget innebär att cirka 2 000 m² allmän platsmark (park/plantering) får planbestämmelsen B (bostäder).

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.

Natur

Planförslaget innebär att cirka 2 500 m² grönyta tas i anspråk för bostäder. Inspråktagandet av marken får vägas mot samhällsintresset av stadsutveckling där syftet är att möjliggöra byggnation inom befintlig tätort.

Miljökompensation

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

Trafik

Planförslaget innebär en ökning av cirka 16 bilrörelser/dag.

Teknisk försörjning

Planförslaget kräver ej utökning av transformatorstation. Planförslaget kräver utbyggnad av VA-serviser för tillkommande bebyggelse.

Hälsa och säkerhet

Tillkommande buller genom planen

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

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.

Kultur

Planförslaget innebär att Bjarred 19:14 åsätts med varmhetsbestämmelser: Ändringar på byggnaden ska utföras med särskild varsamhet. Den ursprungliga utformningen vad gäller detaljer, material och färgsättning ska vara vägledande. Tegelfasaden ska inte målas, putsas, slmmas eller på annat sätt täckas över och eventuella tillbyggnader ska göras med respekt för byggnadens karaktär och skala.

Riksintressen

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

BEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Behov av miljöbedömning

Om genomförandet av detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan ska, enligt 4 kap 34 § PBL (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

Ett exploateringsavtal ska tecknas med fastighetsägaren till Bjärred 19:8 innan antagande av detaljplanen.

Exploateringsavtalet ska bland annat reglera överlåtelse av parkmark.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Administrativa bestämmelser

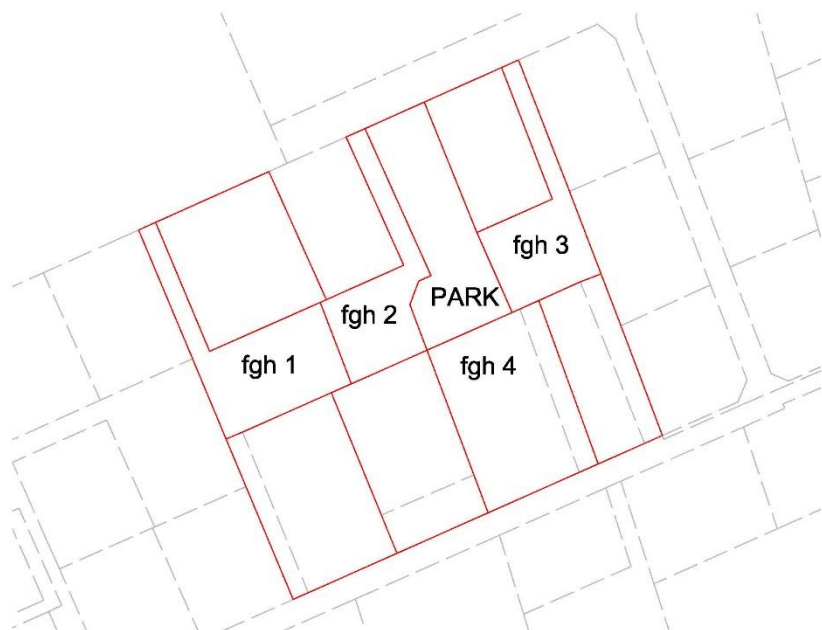
Genomförandetid

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

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att fastigheten Bjärred 19:8 kan styckas i ytterligare 3 bostadsfastigheter. Del av Bjärred 19:8 kan övergå till angränsande fastigheter



Principskiss fastighetsbildning

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