

Detaljplan för del av Bjärred 37:1 i Bjärred, Lomma kommun (Bojk)



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Utredningar och underlag (tillgängliga på kommunledningskontorets kansli):

- Behovsbedömning 2018-04-10
- PM Geoteknik Lomma geo och erosionsskydd, Lomma kommun 2018-04-06
- Markteknisk undersökningsrapport Lomma geo och erosionsskydd, Lomma kommun 2018-04-06
- Ritningar till *PM Geoteknik Lomma geo och erosionsskydd* och *Markteknisk undersökningsrapport Lomma geo och erosionsskydd*: G-10-1-001, G-10-1-002, G-10-2-001 och G-10-2-002.
- Utredning för behovet av antalet bilplatser till restaurang på fastigheten Bjärred 37:1 parkeringsutredning Bojk, lomma kommun", 2016-11-04

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för restaurangverksamhet och båtklubb inom planområdet samt att säkra den fria passagen utmed kusten. Ny bebyggelse ska ansluta till befintlig bebyggelse på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena och naturvärdena i området. Tillgången till strandområdet ska säkras för allmänheten samtidigt som Bjärreds Optimist Jolle Klubb (BOJK) och dess idrottsverksamhet för ungdomar ska kunna fortgå och utvecklas.

Planförslaget innefattar:

- Kvartersmark för restaurang-, café-, kiosk- och båtklubsverksamhet.
- Kvartersmark för båtklubsverksamhet.
- Allmän platsmark för natur.

PLANDATA

Läge, avgränsning, areal

Området för planområdet ligger i sydvästra Bjärred och avgränsas av Öresund i västra delen av planområdet, parkering och område för båtklubb i nordöstra delen, gatumark i sydöstra delen och villabebyggelse i den södra delen av planområdet.

Planområdet omfattar ca 2447 kvadratmeter, varav ca 1546 kvadratmeter är naturmark, ca 708 kvadratmeter är quartersmark för båtklubsändamål och ca 270 kvadratmeter är quartersmark för restaurang-, café-, kiosk- och båtklubsverksamhet.

Markägare

Hela planområdet ligger inom fastigheten Bjärred 37:1 som ägs av Lomma kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Kommunstyrelsen (KS) uppdrog 2015-10-28 åt planeringsavdelningen att upprätta förslag till detaljplan, för restaurangverksamhet och båtklubb, för Bjärred 37:1 m.fl.

Översiktsplan

Planområdet är inte specifikt utpekad på plankartan för mark i Lomma kommuns Översiktsplan 2010, men på plankartan för kustvatten är området närmast kusten utpekad som hänsynsområde, bad och friluftsliv. Längs med kusten väster om Bjärred finns också ett grönt stråk/ekologisk korridor utpekad.

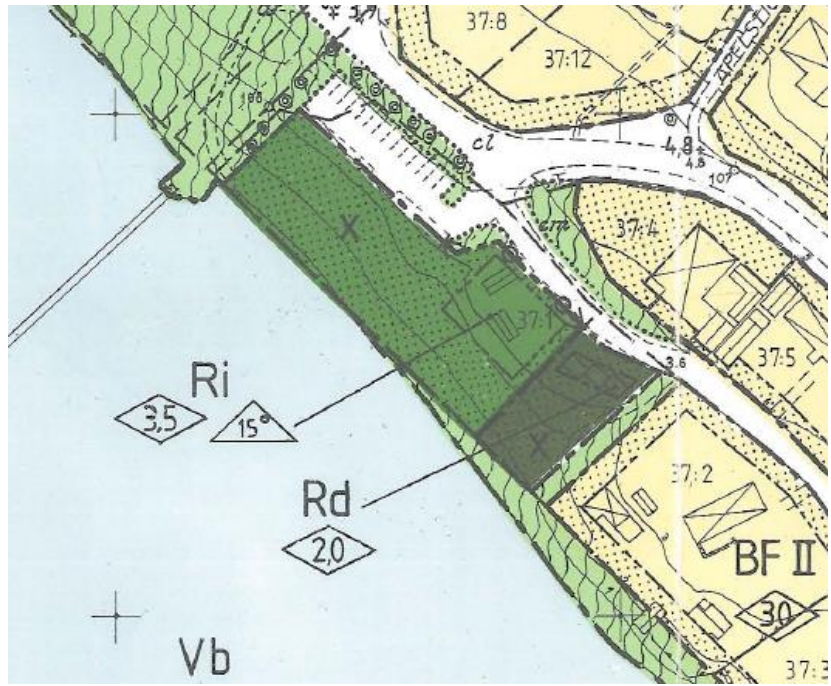
Detaljplaner

För området gäller *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Bjärred 38:10 m.fl. (Gamla Bjärred) Lomma kommun, Malmöhus län* som vann laga kraft 1986-02-20. Stadsplanen saknar genomförandetid.

Inom gällande stadsplan medges, inom området för detta planförslag, användningarna båtklubb, fiskebodas och öppet vattenområde, med möjlighet att anlägga mindre bryggor där så prövas lämpligt. Planområdet omfattar även en tre meter bred remsa naturmark mellan närmsta bostadsfastighet och kvartersmarken för fiskebodas samt en smal kil naturmark nedanför kvartersmarken i sydväst.

Byggrätten för båtklubb omfattar ca 300 kvadratmeter (området som inte är bortprickat uppgår till ca 300 kvadratmeter). Planbestämmelserna i stadsplanen medger en byggnadshöjd om 3,5 meter och en 20 meter lång och 15 meter bred byggrätt för båtklubb. Nockhöjden är inte bestämd, men högsta takvinkel är 15 grader.

Byggrätten för fiskebodas är totalt 36 kvadratmeter och varje byggnad får uppgå till högst 12 kvadratmeter. (6 §, mom. 5, planbeskrivningen för stadsplanen). Byggrätten för dessa är 36 kvadratmeter totalt och området där de får placeras är cirka 5x14 meter. Varje bod får vara högst 12 kvadratmeter stor. Planbestämmelserna i stadsplanen medger en byggnadshöjd om 2 meter. Området för användningen fiskebodas har ingen bestämmelse om högsta takvinkel.



Utsnitt ur gällande stadsplan "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Bjärred 38:10 m.fl. (Gamla Bjärred)"

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark

Nuvarande användning

Idag används planområdet av Bjärreds Optimist Jolle Klubb (BOJK). Stranden och det strandnära området används för rekreation av allmänheten så väl som för mer specifika användningar så som optimistjolleklubbens verksamhet.

Direkt norr om planområdet har Bjärreds båtklubb en båtbygga och en ramp för sjösättning av mindre fritidsbåtar.

Geoteknik

Jordarten i området är sand. Det område inom vilket planförslagets byggrätt ligger är idag bebyggd.

En geoteknisk undersökning av planområdet har gjorts (se utredningar och underlag) med syfte att klargöra de geotekniska förutsättningarna för byggnation. Den geotekniska undersökningen innefattar även en utredning av det befintliga erosionsskyddets lämplighet med avseende på klimatförändringar och strandförskjutning.

Den geotekniska utredningen visar på att enligt dagslägets förutsättningar bedöms inte åtgärder krävas gällande det befintliga erosionsskyddets kvalité och att sättningsbenägenheten i området är låg då lasten beräknas vara låg. Utredningen rekommenderar även en liten marknivåhöjning i samband med grundläggning av nybyggnation.

Vatten

Planområdet avvattnar direkt till Lommabukten (SE554040-125750). Ekologisk status för Lommabukten är i dagsläget måttlig, medan den kemiska statusen är god, exklusive kvicksilver (som är ett överallt överskridande ämne).

Planområdet ingår i grundvattenförekomsten Alnarpsströmmen och Sydvästra Skånes kalkstenar. Förekomsten har både god kemisk och kvantitativ status. Risk finns att god kemisk status inte bibehålls till 2021.

Strandskydd

Strandskyddet är i gällande stadsplan upphävt inom planförslagets planområde.

Om området upphör att omfattas av detaljplan eller om en ny detaljplan ersätter befintlig detaljplan återinträder strandskyddet (7 kap. 18 g §, miljöbalken (1998:808)). Detta gäller även om generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts med en detaljplan (10 a §, lagen om införande av miljöbalken (1998:811)). En planändring medför alltså återinträdande strandskydd i de delar där de inte aktivt upphävs i den nya detaljplanen.

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

Naturmiljöprogram med grönplan

Lomma kommuns naturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 2008-12-11, pekar ut grönområdet "Strandpromenaden" som sträcker sig från Bjersund i söder till Gyllins ängar i norr och därmed sammanfaller med planområdet. Beskrivning av strandpromenaden från naturmiljöprogrammet: "Längs hela strandpromenaden finns ett gångstråk som till större del är belyst med låga pollare. Mellan gångstråket och stranden finns varierad växtlighet dominerad av pil och vass men med inslag av buskar och oxel. Längs den östra sidan av strandpromenaden löper, från Gyllins ängar, en rad med hamlade pilar som sen övergår i en oxelrad vid Västra Kennelvägen. De angränsande stora tomterna med parklika trädgårdar ger strandpromenaden en unik karaktär."

Beskrivning av hur strandpromenadens värden kan utvecklas tagen ur naturmiljöprogrammet: "Strandpromenadens nuvarande utseende bör bevaras med vegetation av varierad öppenhet ut mot Öresund. Bebyggelsen längs Norra Villavägen, Bjärreds saltsjöbad och Bjersund är viktiga inslag längs strandpromenaden. För att bebyggelsen längs Norra Villavägen skall fortsätta vara synlig från strandpromenaden bör ingen ytterligare vegetation planteras mellan gångstråket och tomterna. Sträckan som leder förbi Bjärreds saltsjöbad bör gestaltas tillsammans med resten av saltsjöbadet, likaså delen förbi Bjersund. Baskaraktärer som bör förstärkas är Det rofyllda och Kulturen."

I naturmiljöprogrammet finns även naturområdet Lommabukten, som angränsar till planområdet, utpekat. Ur naturmiljöprogrammet: "Lommabukten är en skyddad, grund bukt med stora naturvärden, här finns bland annat ålgräsängar som har en ekologiskt viktig funktion som skydd för marina organismer av många slag och som "barnkammare" för fisk. I de grunda områdena med mjuka bottnar och sandrevlar finns också mycket viktiga rast-, övervintrings- och födosöksplatser för många fåglar. Lommabukten har ett tillrinningsområde på 1973 km², medeldjupet är 9 m och volymen uppskattas till 1,1 km³."

Lomma kommuns marina naturmiljöprogram, antaget 2010-06-10, som omfattar Lommabukten ska fungera som en kunskapsbas för arbetet med kusten och havsmiljön i Lomma kommun. I programmet står bland annat "Lomma kommun arbetar med att utveckla ett strandstråk längs hela kusten från Lödde å i norr till Spillepeng i söder. Syftet är främst att öka tillgängligheten till det kustnära området och att bland annat skapa promenadmöjligheter längs hela sträckan. Strandstråksarbetet omfattar även att öka tillgängligheten längs Höje å och Kävlungeån. Det finns önskemål om en gångbro över Lödde å till Kävlunge kommun."

Naturvärden

Inför granskningen ämnar kommunen göra en naturvärdesinventering. När samrådsförslaget arbetats fram har det varit vinterförhållanden och därmed svårt att göra en naturvärdesinventering.

Biotopskydd

Befintlig allé söder om Strandvägen, strax norr om planområdet, är skyddad enligt det generella biotopskyddet för allé.

Landskapsbildskydd

Planområdet omfattas ej av, eller ligger i närheten av, område med landskapsbildskydd.

Naturresevat

Planområdet omfattas ej av, eller ligger i närheten av naturresevat.

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 ansluter till Strandvägen och parkeringen strax utanför planområdet. Planområdet och det intilliggande villaområdet trafikmatas genom Öresundsvägen.

Kommunen har låtit göra trafikmätningar på Öresundsvägen. Utifrån mätningarna uppskattar kommunen att årsdygnstrafiken ligger på ca 400 fordon och att andelen tung trafik är cirka 2–3%.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Öresundsvägen finns trottoarer, men ingen separering av cykeltrafik. Blandtrafiken med cykel och bil tycks dock fungera bra då trafiken är relativt begränsad och hastighetsgränsen är 30 km/h.

Längs med kusten norrut finns en gång- och cykelväg som går från planområdet upp till och in i naturreservatet för Lödde å mynning för att sedan ansluta till Strömnäsvägen/Västanvägen. Söder om planområdet finns inga cykelvägar, men cirka 100 meter söder om planområdet finns Bjärreds saltsjöbad med bokskog och gångslingor.

Uppe vid Södra och Norra Västkustvägen finns separerade cykelbanor. Mellan Bjärred och Lomma finns bitvis separerade cykelbanor och bitvis är cykeltrafiken blandad med biltrafiken.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är *Bjärred Medborgarhuset*, cirka 600 meter från planområdet. Turtätheten är god med flera avgångar i timmen till både Malmö och Lund.

Parkering och angöring

Särskild parkeringsutredning har gjorts i enlighet med Lomma kommuns parkeringsnorm, antagen av kommunstyrelsen 2013-11-20. Enligt parkeringsnormen ska parkeringsbehovet lösas inom respektive fastighet.

Det finns en allmän parkering som kan rymma ca 16 bilplatser (15 vanliga och 1 för rörelsehindrade). Parkeringen ligger på allmän platsmark och utnyttjas både av båtklubbens medlemmar och allmänheten som vill röra sig längs med kusten. Se parkering och angöring under planförslagsdelen i detta dokument för vidare resonemang och hantering av parkering.

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

Tabell från Lomma kommuns parkeringsnorm, antagen av kommunstyrelsen 2013-11-20

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Området ingår i el-område Lund som ägs av Kraftringen AB.

Vatten och spillvatten

Området är kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten. Inom och strax utanför planområdet finns ledningar för vatten och spillvatten.

Dagvattenhantering

Området är kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Det finns dagvattenledningar i gatan utanför planområdet från vilka en servis kan dras.

Renhållning

Avfallshantering ska ske på kvartersmark samt enligt den för tidpunkten gällande kommunala renhållningsordningen. Planförslaget förutsätter inte nya allmännyttiga anläggningar för avfallshantering.

Kommunikationer

Utanför planområdet finns ledningar för tele- och datatrafik.

Hälsa och säkerhet

Vägtrafikbuller; tågtrafikbuller

Byggrätten gäller bara restaurang, kiosk och båtklubb, således gäller inte förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader för trafikbuller från omgivningen mot planområdets byggrätter då förordningen enbart gäller vid bostadsbyggnader. Förordningen skall dock följas avseende de verkningar planförslaget kan ha gentemot omkringliggande bostäder, se *tillkommande buller genom planen* i konsekvensdelen av denna planbeskrivning.

Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som lågriskområde (ca <25 Bq/kg för morän, sand och grus eller ca <80 Bq/kg för lera).

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Översvämning (regn eller högvatten)

Både Länsstyrelsen Skåne och Vattenatlas.se (en webbaserad karttjänst som har tagits fram i ett samarbete mellan Sege å, Höje å och Kävlingeåns vattenråd) har tagit fram lågpunktskarteringar med sänkor i landskapet där vatten inte kan rinna bort. Enligt de två karteringarna finns inga lokala lågpunkter inom planområdet eller i planområdets omgivning. Länsstyrelsen Skåne har gjort en skyfallskarteringen som visar ytor som kan svämmas över vid skyfall då systemen för att ta hand om dagvatten och övrig infrastruktur, så som vägar med kulvertar är mättad. Enligt karteringen finns inga lokala lågpunkter inom planområdet eller i planområdets omgivning.

Planområdet består av jordarten sand och lutar ned mot Öresund. Villaområdet nordväst om planområdet lutar mot planområdet. Den översiktliga hydrologiska beräkning av ytavrinning som Vattenatlas.se har tagit fram visar på att dagvatten vid ett haveri/en överbelastning av dagvattensystemet främst skulle rinna över planområdets norra del i vilken planförslaget anger att det ska vara naturmark.

Cirka 18 meter norr om planområdet finns ett hårdgjort dike för dagvatten med tillhörande kupolbrunn. Mellan planområdet, lokalgatan och diket finns dock en mindre grönyta som torde ha en bromsande effekt vid eventuellt haveri av dagvattenbrunnen.

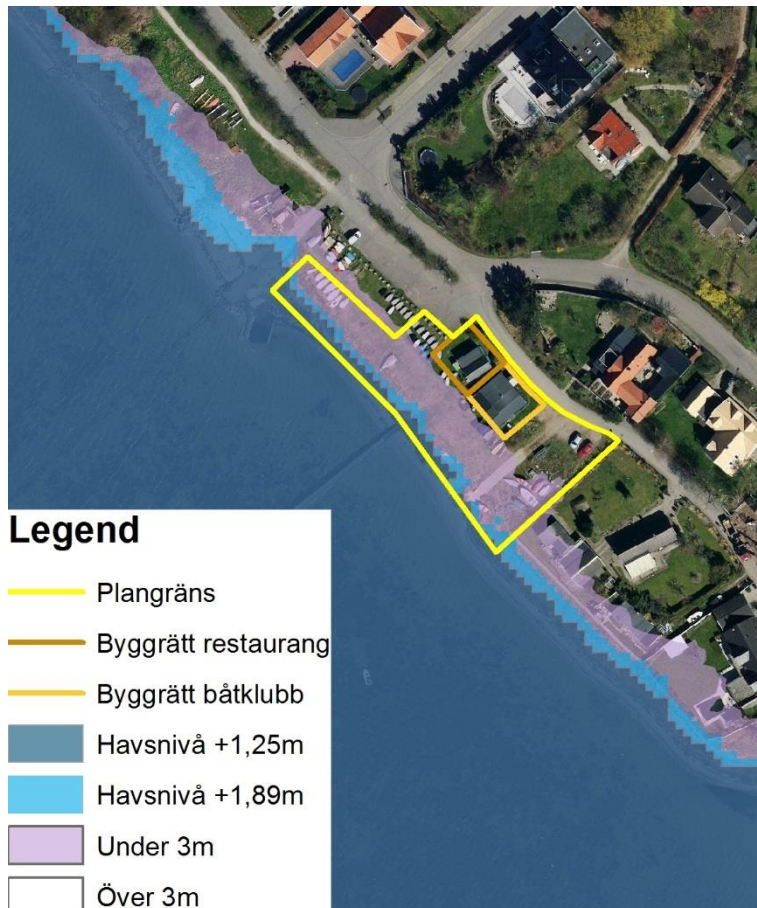
Havsnivåhöjning (långsiktigt)

Lomma kommun har tagit fram en översvämningskartering som utgjorde underlag för kommunens översiktsplan (ÖP 2010). Ett av syftena med utredningen var att visa den översvämning som kan uppstå vid dagens 100-årshögvatten och framtida 100-årshögvatten (år 2100). Den genomförda utredningen visar att vid dessa vattenstånd kommer den västra delen av planområdet att drabbas.

För Lomma kommun bedöms klimatförändringarna, enligt översiktsplanen, innebära både ökade nederbörds mängder och mer extremt väder med ökade översvämningar som följd (de klimatscenarioer som redovisas har tagits fram av SMHI vid Rossby Centre). Beräkningar visar att för Öresunds del kommer havsnivån att kunna stiga med upp till 66 cm mellan åren 2070 och 2100 jämfört med dagens medelvattenyta. Samtidigt blir också högvattenstånden högre och oftare förekommande.

För nybyggnation i kommunen gäller i enlighet med översiktsplanen från 2010 tre meter som lägsta höjd från medelvattenstånd till golv. Vid den höjden anser kommunen att, med dagens kunskapsunderlag, riskerna med framtida klimat är hanterat.

Länsstyrelsen Skåne har också gått ut med denna rekommendation om att inte planlägga för ny bebyggelse på lägre nivåer än 3,0 meter över havet. (Regional handlingsplan för klimatanpassning för Skåne 2014 – Insatser för att stärka Skånes väg mot ett robust samhälle, Rapport 2014:7, Länsstyrelsen Skåne).



Utdrag ur Lomma kommuns översvämningskartering: ljusblå markering visar vilka områden som översvämmas vid havsnivå + 1,89, mörkblå markering visar vilka områden som översvämmas vid havsnivå + 1.25. Lila färg visar vilka områden som ligger under 3 meter över havet.

Erosion

Planområdet ligger i ett kustområde där det finns befintliga skydd för erosion i form av betonghålsten från början av 1990-talet. Erosionsskyddet finns i dagsläget längs hela planområdet upp till den nivå där befintligt klubbhus för båtklubben och parkeringen ligger.

Den geotekniska utredningen visar att erosionsskyddet fungerar väl i dagsläget. Med de problem som rapporten tar upp åtgärdade beräknas det även fungera väl även i framtiden baserat på den rapport som SMHI har tagit fram med våguppsköljning med 50 års återkomsttid för en prognos av framtida havsnivåhöjning samt olika släntlutningar. Åtgärder för de problem som lyfts upp i rapporten är något höjda marknivåer vid byggnader så att man har lite marginal till 3 meter över havet, etablering av vegetation och återförande av material som eroderar genom skyddets håligheter. Kommunen har även för avsikt att se över kuststräckans skydd genom andra projekt.

Kulturmiljö

Kulturmiljöprogram

Området omfattas av Lomma kommuns kulturmiljöprogram (Bjärred Borgeby delområde 14), antaget av kommunfullmäktige 2005-11-24.

I kulturmiljöprogrammet ingår planområdet i ” Villor norr och söder om Öresundsvägen” och här ligger villor av varierande ålder och karaktär. Trädgårdarna är ofta lummiga och tomterna relativt stora, vilket ger området en sammanhållen karaktär trots bebyggelsens varierade uttryck. Gatorna är slingrande och havets närhet är påtaglig då det finns viktiga siktlinjer mot väster, exempelvis i Öresundsvägen. De första villorna i området började byggas i slutet av 1910-talet och området fick en gatustruktur typisk för 1910–20-talets villaområden, med lätt svängda gator och små platsbildningar. I kulturmiljöprogrammet pekas området ut som en miljö med kulturvärden att värna om. För att bibehålla områdets karaktär av lummigt villaområde ska ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse vad gäller volym och placering på tomten. Tomterna bör inte styckas av eller på annat sätt delas. Om avstyckning ska kunna medges förutsätter det att de kulturhistoriska värdena inte äventyras.

Fornlämningar

Inom eller i anslutning till planområdet finns inga kända fornlämningar. Kommunen har samrått med Länsstyrelsen Skåne enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen och fick då reda på att det är av intresse att notera att ca 450 meter norrut längs stranden har iakttagelser gjorts som tolkats som rester efter en stenåldersboplats. 250 respektive 500 meter söderut har uppgifter om försvunna gravhögar registrerats.

Båda dessa lämningskategorier är av den naturen att förekomsten av okända, under mark dolda fornlämningar av denna natur inte kan uteslutas inom det aktuella planområdet, även om sannolikheten inte är särdeles stor. Framtida markingrepp inom området ska föregås av ett samråd med Länsstyrelsen Skåne, Kulturmiljöenheten.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till Länsstyrelsen Skåne. (Kulturmiljölagen 2 kap. 10 § andra stycket)

Riksintresse

Kustzon

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kustzon (4 kap. 1 & 4 §§, miljöbalken).

Enligt 4 kap. 1 §, miljöbalken får exploateringsföretag endast komma till stånd i de utpekade områdena om det inte möter något hinder enligt 2–7 § och om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.

Om åtgärden påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden får den ändå komma till stånd om den behövs för utveckling av befintliga tätorter, utveckling av det lokala näringslivet, utförande av anläggningar som behövs för totalförsvaret, eller om det finns särskilda skäl, utvinning av riksintressanta fyndigheter av ämnen material (4 kap. 1 § andra stycket, miljöbalken).

Paragraf 4, som pekar ut riksintresset för högexploaterad kustzon, anger att fritidsbebyggelse endast får komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse och att anläggningar som avses i 17 kap. 1 § 1 samt 4 a § 1–6, 9 och 10 komma till stånd endast på platser där det redan finns anläggningar som omfattas av bestämmelserna i 17 kap. 1 och 4 a §§.

Yrkesfiske

Planområdet angränsar till riksintresse för yrkesfiske. Kommunal och kommersiell service finns i Bjärred.

PLANFÖRSLAG

Struktur och huvuddisposition

Planområdets struktur och huvuddisposition baseras på avvägandet mellan intresset av att skapa möjlighet för en restaurang, möjligheten för båtklubben att bedriva och utveckla sin verksamhet (idrottslig ungdomsverksamhet) och att ge allmänheten en fri passage utmed kusten.

Planområdets struktur baseras också på att befintlig siktlinje från Öresundsvägen ner mot havet behålls och bebyggelsen hålls låg för att inte dominera kustlandskapet.

Befintlig bebyggelse och vegetation

Inom planområdet finns klubbstuga för Bjärreds optimistjolleklubb samt deras materialbod. Byggrätten för båtklubb har anpassats för att klubbstugan och materialbodarna ska kunna ligga kvar. Vegetationen inom planområdet bedöms inte hysa några större värden, men de kan utvecklas genom att området närmst vattnet övergår till naturmark och kommunalt huvudmannaskap.

Tillkommande bebyggelse

Restaurang, café eller kiosk

Föreslagen planbestämmelse innebär att restaurang eller kiosk får byggas inom den västra halvan av byggrätten. Byggrätten blir 153 kvadratmeter vid fristående byggnad. Vid sammanbyggnad med hus för båtklubbsändamålet blir byggrätten istället 179 kvadratmeter för restaurangdelen.

Byggnaden som verksamheten ligger i får sammanbyggas med båtklubben/ inrymmas i samma byggnad som båtklubben. Om man väljer att inte bygga samman restaurang och båtklubb ska byggnader för restaurangändamålet ligga minst 2 meter ifrån användningsgränsen mot R –Båtklubb.

U-området i den nordöstra delen av byggrätten säkerställer läge för och åtkomst till allmännyttiga ledningar.

Nockhöjden är bestämd till högst +7,75 meter över nollplan (RH 2000). Gatan ligger på ca +3,7 meter över nollplan vid byggrätten. Bestämmelsen är satt med avsikt att anpassa kommande bebyggelse till befintlig med avseende på höjd och volym, men även havsutsikt för bakomvarande bostadshus.

Gällande stadsplan har ingen bestämmelse om högsta nockhöjd, utan istället en bestämmelse om högsta byggnadshöjd på 3,5 meter och högsta takvinkel på 15 grader (i kombination med en 15 meter bred byggrätt). Den gällande stadsplanen medger således en betydligt högre nockhöjd än +7,75 meter över nollplanet. Planförslaget innebär alltså en begränsning av nockhöjden jämfört med den gällande stadsplanen.

Båtklubb

Byggrätten anpassas så att befintlig klubblokal inte ska bli planstridig. Byggrätten blir 187 kvadratmeter vid fristående byggnad. Vid sammanbyggnad med hus för restaurängändamålet blir byggrätten istället 200 kvadratmeter.

Byggnaden som verksamheten ligger i får sammanbyggas med båtklubben eller inrymmas i samma byggnad som båtklubben. Om man väljer att inte bygga samman restaurang och båtklubb ska byggnader för båtklubsändamålet ligga minst 1 meter ifrån användningsgränsen mot CR –restaurang, café eller kiosk och båtklubb.

Avståndet mellan byggnader för de olika ändamålen blir därmed minst 3 meter om de inte sammanbyggs i gränsen mellan användningarna.

Gällande stadsplan har ingen bestämmelse om högsta nockhöjd, utan istället en bestämmelse om högsta byggnadshöjd på 3,5 meter och högsta takvinkel på 15 grader (i kombination med en 15 meter djup byggrätt). Den gällande stadsplanen medger således en betydligt högre nockhöjd än +7,75 meter över nollplanet. Planförslaget innebär alltså en begränsning av nockhöjden jämfört med den gällande stadsplanen.

Användning och byggrätt som tas bort

Fiske

I gällande detaljplan för området finns en byggrätt för tre fiskebodas på totalt 36 kvadratmeter. Eftersom det inte finns något behov av dessa tas byggrätten bort till förmån för naturmark och ett återinträdande strandskydd samt kvartersmark för båtklubsändamål.

Skydd

Erosionsskydd

För att tydliggöra att även erosionsskydd ingår i användningen natur läggs en egenskapsbestämmelse om att erosionsskydd ska finnas på naturmarken. Bestämmelsen innebär att kommunen som huvudman för allmän platsmark har ett ansvar att underhålla erosionsskyddet som ligger inom naturområdet.

För att skydda de hus som planen medger under användningen båtklubb så läggs en bestämmelse om att erosionsskydd ska finnas även på kvartersmark där erosionsskyddet finns idag. Då erosionsskyddet redan är uppfört ger bestämmelsen verkan att det ska finnas kvar och underhållas.

Grundläggning

En bestämmelse sätts om att byggnader ska vara utförda så att översvämmande vatten inte skadar byggnaden. Nivån 3,5 meter över nollplan är satt med tanke på Länsstyrelsen Skånes rekommendation om en minsta nivå på tre meter samt kommunens ställningstagande i översiktsplanen om att inte bygga under 3 meter över havet som svar på prognostiserade havsnivåhöjning.

För att dagvatten från gatan inte ska kunna rinna in i byggnaderna sätts en lägsta golvhöjd om 3,8 meter över nollplan. Bestämmelsen är satt som ett försiktighetsmått om befintlig infrastruktur för bortledning av dagvatten från allmän platsmark utanför planområdet skulle fallera.

Det befintliga erosionsskyddet ska hindra markerosion som havet ger upphov till och kommunen ämnar ha kvar skyddet och även underhålla det. Genom att lägga till bestämmelsen om att byggnad ska utföras så att konstruktionen inte skadas av erosion ner till 2,4 meter ovan nollplanet säkerställs att kommunen hinner åtgärda skador på erosionsskyddet innan erosionen sprids och kan ge upphov till skador på byggnaden.

Den geotekniska rapport som gjorts inom ramen för planarbetet tar upp vissa rekommendationer vid grundläggning som byggherren bör förhålla sig till vid projektering av byggnader. Den säger bland annat att grundläggningen måste vara skyddad mot tjällyft, vilket också har lagts in som en egenskapsbestämmelse.

Inför granskningen ska kompletterande fältundersökning göras för att ytterligare klargöra förhållandena med avseende på de lager av siltig lera samt lerig silt som finns i området och lerans deformationsegenskaper.

I övrigt säger den geotekniska rapporten att byggnader bedöms kunna grundläggas på kant- och mittförstyvad platta direkt mot mark. Förhållandena måste klargöras mer i detalj vid projektering för nybyggnation.

Radonskydd

En planbestämmelse införs om att grundläggning ska utföras radonskyddad/radonsäkrad. Radonboken – Förebyggande åtgärder i nya byggnader, Formas, kan användas som vägledning. (BFS 2014:3).

Markförorening

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

Fornlämningar

Framtida markingrepp inom området ska föregås av ett samråd med Länsstyrelsen Skåne, Kulturmiljöenheten. Påträffas fornlämningar i samband med markarbete ska detta, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen Skåne underrättas.

Kommunen har samrått med Länsstyrelsen Skåne enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen och fick följande svar: I fastighetens omedelbara närhet saknas registrerade fornlämningar. Det är emellertid av intresse att notera att ca 450 meter norrut längs stranden har iakttagelser gjorts som tolkats som rester efter en stenåldersboplats. 250 respektive 500 meter söderut har uppgifter om försvunna gravhögar registrerats.

Båda dessa lämningskategorier är av den naturen att förekomsten av okända, under mark dolda fornlämningar av denna natur inte kan uteslutas inom det aktuella planområdet, även om sannolikheten inte är särdeles stor. Framtida markingrepp inom området ska föregås av ett samråd med Länsstyrelsen Skåne, Kulturmiljöenheten.

Grönstruktur och offentliga rum

Natur och parker

Området närmast stranden får användningen NATUR och omfattas av strandskydd (återinträder vid beslut om att anta en ny detaljplan och kommunen väljer att inte upphäva det inom detta område). Genom att planlägga området som naturmark och låta strandskyddet återinträda säkras en fri passage utmed strandlinjen.

Tanken med planförslaget är dock att naturmarken i sin helhet fortfarande ska kunna nyttjas av optimistjolleklubben när de tränar eller tävlar.

Lomma kommun har antagit lokala ordningsföreskrifter (Författningssamling, E. 4 Lokala ordningsföreskrifter för Lomma kommun). Dessa har beslutats med stöd av Förordning (1993:1632) med bemyndigande för kommuner och länsstyrelser att meddela lokala föreskrifter enligt ordningslagen (1993:1617).

I de lokala ordningsföreskrifterna föreslås föras in en bestämmelse om att naturmarken inom planområdet ska få tas i anspråk under pågående tränings- eller tävlingsverksamhet samt i anslutning till denna för uppläggning av mindre segelbåtar och motorförsedda båtar som behövs för att bedriva tränings- eller tävlingsverksamhet med segelbåtarna.

Enligt ordningslagen kan det ändå krävas tillstånd för tävlingsverksamhet om det är en offentlig tillställning. Tillstånd söks hos polismyndigheten som även kan svara på om det krävs anmälan eller tillstånd beroende på verksamhet.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. (kap. 7, 13 §, miljöbalken)

Strandskyddet avses förstärkas genom att kommunen låter det återinträda på naturmarken och därigenom skapar en fri passage utmed vattnet samt kopplingar ner till området längs strandlinjen från Strandvägen. Området är idag planlagt för båtclubsändamål med villkoret att det ska hållas öppet för gångtrafik och att det inte får bebyggas.

Strandskyddet avses upphävas inom kvartersmarken. En naturvärdesinventering ska göras till granskningen för att bland annat utreda om det finns några större naturvärden inom planområdet och om upphävandet av strandskyddet därmed riskerar att medföra att goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten inte kan uppfyllas.

Den mark som tas i anspråk för restaurangverksamhet är redan ianspråktagen på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets intressen då den idag är bebyggd med bodar som hör till båtklubben och är knutna till verksamheten. Området bedöms inte kunna utgöra ett område där rekreation eller allemansrättslig tillgång till strandområden kan utövas. Kommunen beslutar därför att upphäva strandskyddet för kvartersmark för användningen restaurang/kiosk med stöd av 4 kap. 17 §, plan- och bygglagen och 7 kap. 18c §, punkt 1, miljöbalken.

För användningen båtklubb är det en nödvändighet att ligga nära vattnet och behovet kan därmed inte tillgodoses utanför området. Byggrätten där byggnader får uppföras är begränsad till området kring klubbhuset som båtklubben har idag och marken är därigenom ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets intressen.

Lokaliseringen av kvartersmark baseras dels med tanke på båtklubbens behov av att ungdomar och barn själva ska kunna bära ner mindre segelbåtar (optimistjollar) ner till vattnet och dels med tanke på att det ska finnas en fri passage mellan strandlinjen och byggrätterna. Då klubben bedriver barn- och ungdomsverksamhet är det nödvändigt att ha en båt för fölgebåtar som kan hjälpa barnen vid behov och därmed behövs en mindre befintlig båtramp, vilken planläggs som kvartersmark för båtklubbens ändamål. Kommunen beslutar därför att upphäva strandskyddet för kvartersmark med användningen båtklubb med stöd av 4 kap. 17 §, plan- och bygglagen och 7 kap. 18c §, punkt 1, 3 och 4, miljöbalken.

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 exploateringskedet.

Trafik

Biltrafik

Befintliga vägar i anslutning till planområdet bedöms räcka till för trafikmatning.

Gång- och cykeltrafik

Genom att planlägga området närmast stranden som natur och låta strandskyddet återinträda ämnar kommunen öppna upp området för fotgängare.

Parkering och angöring

Parkeringsutredningen visar på att behov av cirka 3 bilplatser för tillkommande restaurang och 6–12 bilplatser för optimistjolleklubbens idrottsutövare. Sammanlagt finns alltså ett parkeringsbehov på 9–15 bilplatser, vilket ryms inom befintlig parkering.

För att restaurangens parkeringsplatser ska ligga inom samma fastighet och inte på allmän platsmark planläggs en del av befintlig parkering som kvartersmark med begränsningen att den bara får användas för parkering och inte får inhägnas. Detta område rymmer tre vanliga parkeringsplatser och en för rörelsehindrade.

Möjligheterna att samutnyttja parkering för båtklubb och allmänheten som vill gå längs med kusten bedöms som goda. Respektive användningsområde bedöms kunna rymma nödvändiga cykelparkeringar.

Teknisk försörjning

Planförslaget innebär inget behov av utbyggnad av teknisk försörjning.

Energiförsörjning

Elledningar finns idag framdraget till planområdet och möjlighet finns att lägga elledning fram till tillkommande verksamheter.

Vatten och spillvatten

Servis skapas från existerande vatten- och spillvattenledningar i Strandvägen. Planförslaget innebär inget behov av utbyggnad av vatten- och spillvattennätet i övrigt.

Dagvattenhantering

Servis skapas från existerande dagvattenledningar i strax utanför planområdet. Planförslaget innebär inget behov av utbyggnad av dagvattennätet i övrigt.

Renhållning

Avfallshantering ska ske på den egna fastigheten.

Kommunikationer

Teleledningar finns idag i närheten av planområdet och möjlighet finns att lägga teleledning fram till tillkommande verksamheter.

KONSEKVENSER

Mark

Planförslaget innehåller i princip enbart ianspråktagen mark och varken naturområde eller jordbruksmark tas i anspråk.

Vatten

Kvaliteten på recipient och grundvatten bedöms inte påverkas nämnvärt vid ett plangenomförande. Tillkommande hårdgjorda ytor inom planområdet är främst takytor och tillkommande trafik/parkering bedöms inte av sådan mängd eller art att det påverkar kvaliteten på recipient och grundvatten.

Strandskydd

Planens genomförande medför att strandskyddet återinträder utmed strandlinjen och att marken närmst strandlinjen blir allmän platsmark, därmed blir det lättare att röra sig längs kusten. Upphävandet av strandskyddet inom kvartersmark sker på ianspråktagen mark. Strandskyddets syften bedöms sammantaget förstärkas av planförslaget jämfört med gällande stadsplan.

Luft

Trafiktillskottet som planförslaget innebär bedöms inte leda till överskridande av riktvärdena i miljökvalitetsnormerna för luft vid befintlig eller tillkommande bebyggelse.

Natur

Planförslaget innebär inte att någon naturmark tas i anspråk. En naturvärdesinventering ska tas fram till granskningen av detaljplanen för att säkerställa att inte några större naturvärden kan påverkas av planförslaget på ett negativt sätt.

Planförslaget kan stärka naturvärden och allemansrättsliga värden på platsen genom att marken närmast vattnet övergår i kommunalt huvudmannaskap och därmed förvaltas av kommunen.

Miljökompensation

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

Trafik

Biltrafik

Planförslaget bedöms medföra en måttlig trafikökning i närområdet. Byggrätten är begränsad till sin storlek och gäller enbart restaurang, café, kiosk och båtklubb. Således bedöms sammantaget att trafikökningen som planförslaget kan ge upphov till är mycket begränsad i förhållande till den årsdygnstrafik på 400 fordon som finns på Öresundsvägen idag. Planförslaget förväntas inte heller ge upphov till mer än några enstaka tunga transporter i veckan.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget öppnar upp för gångtrafik längs med stranden och möjliggör en passage mellan byggrätten för båtklubben/restaurangen och den kraftiga slänten ned mot stranden.

Kollektivtrafik

Planförslaget förväntas inte få några konsekvenser för kollektivtrafiken.

Parkering och angöring

Den parkeringsutredning som gjorts visar på att restaurangen kommer att behöva cirka 3 bilplatser och därför förväntas parkeringsplatsens kapacitet räcka till.

Angöring från parkeringsplats och bilplats reserverad för rörelsehindrade personer inom 25 meter bedöms kunna ordnas inom den befintliga parkeringen.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Ny transformator/nätstation behövs inte. Det finns idag ström framdraget till planområdet.

Vatten och spillvatten

Med undantag av tillkommande eller ändrade serviser krävs inte några nya vatten- eller avloppsledningar.

Dagvattenhantering

Utanför planområdet kommer kommunen behöva ta om hand det dagvatten som gatan ger upphov till då gatan har ett snedfall mot byggrätterna inom planområdet. Detta kan ske exempelvis genom en rännal eller ett kantstöd som leder dagvattnet till en dagvattenbrunn. Åtgärden faller inom användningen gata vilket gatan idag är planlagd som.

Med undantag av tillkommande eller ändrade serviser krävs i övrigt inga nya dagvattenanläggningar.

Befintlig dagvattenanläggning utanför planområdet bedöms ha tillräcklig kapacitet och funktion i övrigt med tanke på att tillkommande dagvatten är takvatten och att planområdet avvattnar ut i Öresund. Planområdet lutar också mot recipienten Öresund och marken bedöms ha god infiltrationsförmåga.

Renhållning

Avfallshantering ska ske på kvartersmark samt enligt den för tidpunkten gällande kommunala renhållningsordningen. Renhållningsfordon kan angöra via Strandvägen/ parkeringsplatsen.

Kommunikationer

Planförslaget förutsätter inga nya anläggningar för tele/datatrafik. Ledning för telekommunikation finns i gatan som ansluter till kvartersmarken inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Tillkommande buller genom planen

Trafiktillskottet som planförslaget innebär bedöms inte leda till överskridande av riktvärdena för trafikbuller vid befintlig bebyggelse (Bedömningen tar sitt stöd i "Hur mycket bullrar vägtrafiken? Information från Boverket och Sveriges Kommuner och Landsting om hur du enkelt och snabbt kan beräkna utbredningen av buller från vägtrafik", Boverket, januari 2016).

Tillkommande skuggning genom planen

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

Annan störning genom planen

En etablering av en restaurangverksamhet kan medföra störningar i form av exempelvis ljud från samtal eller musik. Det saknas riktlinjer i fysisk planering för denna typ av omgivningsbuller, men generellt sett kan sägas att verksamheten inte får medföra en olägenhet för de kringboende och att om den gör det så kan den bli föremål för kommunens tillsyn enligt miljöbalken.

Tillkommande risker genom planens genomförande

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

Kultur

Genom att planförslaget har en begränsad byggrätt och att nockhöjden bestäms till en låg höjd bedöms inte planförslaget ha en betydande inverkan på kulturmiljön.

Riksintressen

Kustzon

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzon (4 kap. 1 & 4 §§, miljöbalken).

Enligt 4 kap. 1 §, miljöbalken får exploateringsföretag endast komma till stånd i de utpekade områdena om det inte möter något hinder enligt 2–7 § och om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar området natur- och kulturvärden.

Paragraf 4, som pekar ut riksintresset för kustzon, anger att fritidsbebyggelse endast få komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse och att anläggningar som avses i 17 kap. 1 § 1 samt 4 a § 1–6, 9 och 10 komma till stånd endast på platser där det redan finns anläggningar som omfattas av bestämmelserna i 17 kap. 1 och 4 a §§.

Planförslaget föreslår användningarna restaurang, café eller kiosk och båtklubb och inte fritidsbebyggelse eller anläggningar som avses i 17 kap. 1 § 1 samt 4 a § 1–6, 9 och 10. Planförslaget utgör ett komplement till permanent bebyggelse. Därmed återstår att bedöma om exploateringsföretaget kan ske utan att påtagligt skada området natur- och kulturvärden.

Planförslaget bedöms inte påtagligt skada de kultur-, eller miljövärden som finns på platsen. Genom att säkerställa en fri passage med användningen naturmark ger man snarare en möjlighet att sköta marken för att gynna naturen på platsen. En naturvärdesinventering ska genomföras till granskningen så att miljövärdena är helt klarlagda.

De kulturvärden som finns i området är väl beskrivna i kulturmiljöprogrammet. Planförslaget bedöms inte ha en betydande effekt på de värden som beskrivs i kulturmiljöprogrammet. Planförslaget har en bestämmelse om högsta nockhöjd från nollplanet om +7,75 meter och gatan ligger på cirka +3,7 meter, vilket alltså betyder att höjden mot

gatan som högst kan bli cirka 4 meter. Den gällande stadsplanen för villabebyggelsen bakom planområdet medger två våningar och många av de äldre villorna har en hög byggnadshöjd och nockhöjd. Planförslaget medger en ganska modest byggrätt och ett lågt byggnadssätt vilket gör att tillåten bebyggelse blir underordnad den befintliga.

Yrkesfiske

Planförslaget bedöms inte kunna påverka yrkesfisket.

Sociala konsekvenser

Planens genomförande förväntas öka trygghetsupplevelsen i området då genomförandet av planen förväntas ge fler människor i rörelse under kvällstid i området.

Att tryggheten ökar i området kan i sin tur ge en ökad jämställdhet. Att en service i form av restaurang läggs i anslutning till befintligt bostadsområde, samt att detta skapar en mötesplats, kan också öka jämställdheten. De rekreativa värdena ökar på platsen genom att mark mot havet planläggs som naturmark.

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

Kommunen äger idag fastigheten Bjärred 37:1 och arrenderar ut stora delar av den till Bjärreds optimistjolleklubb (Bojk). Huvudexploatör för den tillkommande bebyggelsen är i dagsläget inte bestämt.

Kommunen ansvarar för genomförandet/ utbyggnaden av de delar av detaljplanen som utgör allmän platsmark. Respektive exploatör ansvarar för utbyggnaden inom de delar som utgörs av kvartersmark. Kommunen ansvarar för att tillsammans med exploatör samordna frågor om markköp, fastighetsbildning, ledningsrätter och avtal.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Lomma kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet. Den allmänna platsmarken inom planområdet (naturmark) ämnas dock upplåtas åt optimistjolleklubben när de har träningsverksamhet och tävlingsverksamhet, se *grönstruktur och offentliga rum* under planförslagsdelen.

Avtal

I dagsläget finns inget markanvisningsavtal eller något exploateringsavtal.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Strandskydd

Strandskyddet upphävs på nytt inom kvartersmark, men återinträder inom naturmark. Vattenområdet utanför planområdet är planlagt i *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Bjärred 38:10 m.fl. (Gamla Bjärred) Lomma kommun, Malmöhus län* som vann laga kraft 1986-02-20 och är planlagt som öppet vattenområde med möjlighet att anlägga mindre bryggor där så prövas lämpligt. Strandskyddsdispens krävs således för anläggningar och åtgärder inom detta område. Inom mark som planläggs för användningen natur i detta planförslag krävs också strandskyddsdispens också strandskyddsdispens för anläggningar och åtgärder.

Tekniska åtgärder

Övriga tekniska åtgärder

Ledningsflytt och flytt av anslutningspunkt bekostas av respektive exploatör.

Den geotekniska rapport som gjorts inom ramen för planarbetet tar i sin PM-del upp vissa rekommendationer vid grundläggning som byggherren bör förhålla sig till vid projektering av byggnader. I övrigt måste förhållandena klargöras mer i detalj vid projektering för nybyggnation, något som även den geotekniska rapporten tar upp.

Renhållning

Avfallshantering ska ske på kvartersmark samt enligt den för tidpunkten gällande kommunala renhållningsordningen. I bygglovet redovisas lämplig lösning för avfallshantering.

Renhållningsfordon kan angöra via Strandvägen/ parkeringsplatsen.

Fornlämningar

Framtida markingrepp inom området ska föregås av ett samråd med Länsstyrelsen Skåne, Kulturmiljöenheten. Påträffas fornlämningar i samband med markarbete ska detta, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen Skåne underrättas.

Grundläggning

Den geotekniska rapport som tagits fram inom ramen för detta planarbete säger att byggnader bedöms kunna grundläggas på kant- och mittförstyvad platta direkt mot mark om grundläggningen ligger på frostfritt djup eller på annat sätt skyddas mot tjällyft, genom t.ex. tjälisolering. Den geotekniska rapporten ger vidare rekommendationer för grundläggning, men förhållandena måste även klargöras mer i detalj vid projektering för nybyggnation.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Lomma kommun äger all mark inom planområdet. Planförslaget innebär att avstyckning inom och försäljning av kvartersmark blir möjlig.

Ledningsrätt mm

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.

Inom planområdet läggs ett markreservat för underjordiska ledningar med syfte att säkra de allmännyttiga vatten- och spillvattenledningar som finns där. I övrigt går allmännyttiga ledningar i gatumark (kommunalt huvudmannaskap och ägarskap) utanför planområdet.

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
Tf. planeringschef

Peter Hultin
planarkitekt