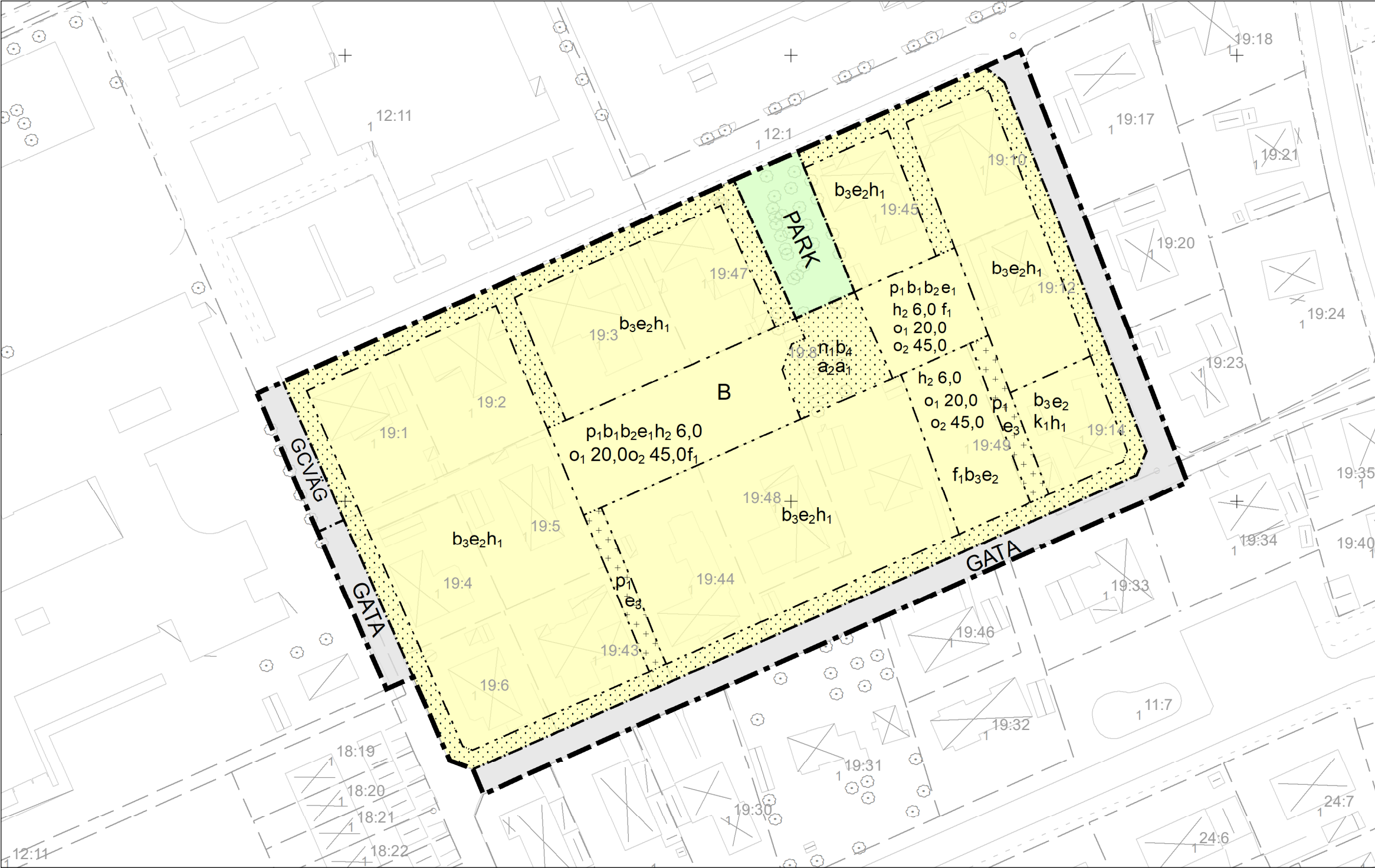


Översiktskarta



Grundkartans beteckningar

- 19:8 Fastighetsbeteckningar
- Fastighetsgräns
- ⊠ Byggnader med karterat kartliv
- △ Anslutningspunkt
- Brukspunkt
- Cykelbana
- - - Gång- och cykelbana
- - - Gångbana
- Körbana
- ⊙ Lövträd

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30
Koordinatsystem i höjd: RH2000
Grundkartan upprättad: 2019-08-30
av Christel Nilsson, Lomma kommun
Gränser och förättningar uppdaterade av Lirim Radogoshi 2023-03-16.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA Gata
- GCVÄG₁ Cykelväg
- GCVÄG₂ Gångväg
- PARK Park

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- ⊠ Marken får inte föras med byggnad.
- ⊠ Marken får endast föras med kompletentbyggnad.

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 650,0 m².
Största fastighetsstorlek är 1500,0 m².

Höjd på byggnadsverk

Högsta byggnadshöjd är 4 meter för huvudbyggnad.

h₁ Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 6,0 meter

h₂ 6,0 Högsta nockhöjd är 3,5 meter för kompletentbyggnad.

Markens anordnande och vegetation

Träd med stamomfång större än 50 cm (vid 150 cm höjd) får endast fallas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Placering

Kompletentbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns alternativt får sammanbyggas i fastighetsgräns om fastighetsägares medgivande finns.

Vid nybyggnation av huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska ny byggnad eller tillkommande byggnadsdel placeras minst 3,0 meter från fastighetsgräns.

Takvinkel

o₁ 20,0 Minsta takvinkel är 20,0 grader.

o₂ 45,0 Största takvinkel är 45,0 grader.

Utformning

f₁ Tak ska utformas som sadeltak.

Endast friliggande en- och tvåbostadshus

Utförande

b₁ Minst 40% av marken inom fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

b₂ Takvatten ska infiltreras inom fastigheten.

b₃ Minst 33% av marken inom fastigheten ska vara genomsläpplig.

b₄ Marken får inte hårdgöras.

Utnyttjandegrad

e₁ Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet, dock högst 235 m².

e₂ Största byggnadsarea är 34% av fastighetsarean inom användningsområdet.

e₃ Största byggnadsarea är 50 m² inom egenskapsområdet.

Varsamhet

k₁ Ändringar på byggnaden ska utföras med särskild varsamhet. Den ursprungliga utformningen vad gäller detaljer, material och färgsättning ska vara ledande. Tegelfasaden ska inte målas, pulsas, slmmas eller på något annat sätt täckas över och eventuella tillbyggnader ska göras med respekt för byggnadens karaktär och skala.

Ändrad lovplikt

a₁ Bygglöv krävs även för åtgärder som är bygglovsbefriade enligt 9 kap. 4 § första stycket 3 eller 4 a - 4 c §§, plan- och bygglagen.

a₂ Marklov krävs även för fällning av träd med stamomfång större än 50 cm (vid 150 cm höjd). Vid fällning av träd som omfattas av marklovskravet ska varje träd ersättas genom nyplantering av träd med minsta samomfång av 20 cm (vid 150 cm höjd), nyplantering ska ske inom området där bestämmelsen a₁ gäller.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

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

Detaljplanen är upprättad 2023-03-29 enligt PBL 2010:900
(SFS 2016:252), standard förfarande

- ☐ Samrådshandling ☐ Granskningshandling ☒ Antagandehandling

Till planen hör:

- ☒ Plan- och genomförandebeskrivning
- ☒ Grundkarta
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Granskningsutlåtande

Johannes Rydbo
Planarkitekt

Roger Jönsson
Planchef

DETALJPLANEN ÄR ANTAGEN AV
KOMMUNSTYRELSEN 2023-06-21 BETYGAR:
ROBERT WENGLÉN
LAGA KRAFT 2023-07-18
DP 23/01



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



Bjärred, översiktskarta med ungefärligt planområde markerat i gult.

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
- PM-Bjärred 19:8 m.fl. Recipientpåverkan, hantering av dagvatten och konsekvenser vid skyfall, ÅF 2019-08-06

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

Planförslaget innefattar kvartersmark för bostäder samt allmän platsmark för park, gata, gång- och cykelväg.

PLANDATA

Läge, avgränsning, areal

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

Markägare

Fastigheterna Bjärred 11:7, Bjärred 12:11 och Bjärred 12:1, dvs. Vinkelvägen, Lövesteds väg och Lingvägen är kommunalägda. Övriga fastigheter är privatägda.



*Fastigheten Bjärred 19:8 (gulmarkerad) är privatägd
En del av fastigheten är planlagd som allmän plats men har aldrig blivit
inlöst.*

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

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

KS beslutade om samråd 2017-09-20 och detaljplaneförslaget har varit föremål för samråd under perioden 2 oktober–3 november 2017.

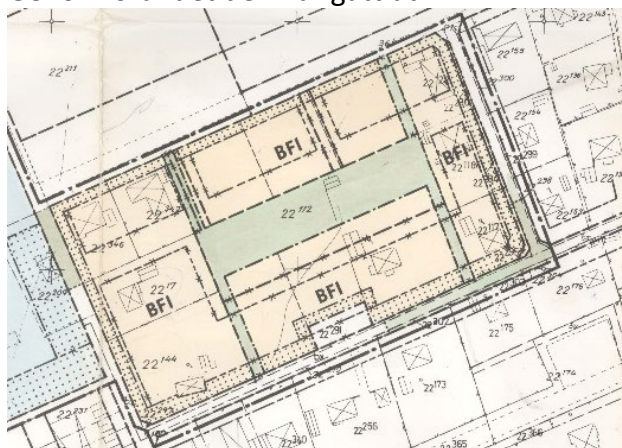
KS beslutade om granskning 2019-12-11 och detaljplaneförslaget har varit föremål för granskning under perioden 13 januari–10 februari 2020.

Översiktsplan

Enligt Lomma kommuns Översiktsplan 2020 ligger området inom område för prövning av förtätning

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.

Planen anger att för området för bostäder får högst en tredjedel av tomten bebyggas, huvudbyggnader ska uppföras fristående, högsta antal våningar är 1 och byggnad får inte uppföras till större höjd än 4,0 meter. Närmast gatan finns ett område med förgårdsmark som inte får bebyggas.

Utöver dessa planbestämmelser finns även övergångsbestämmelser i Plan- och bygglagen som anger att byggnadsstadgans 39 § ska användas. Denna reglerar hur byggnad ska placeras på tomten.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark

Nuvarande användning

Planområdet består av 16 enskilda fastigheter varav fastigheten Bjärred 19:8 är 4761 m² och delvis ligger inom parkmark i nu gällande detaljplan, övriga privatägda fastigheter är planlagda för bostadsändamål.

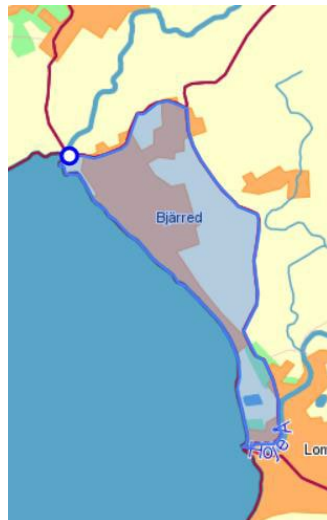
Inom planområdet finns även del av Lingvägen, samt gång- och cykelvägen i dess norra förlängning, del av Lövesteds väg och Vinkelvägen som är i kommunal ägo. Del av Lövesteds väg, Vinkelvägen och Lingvägen är planlagda som allmän plats (gata) och övriga delar som allmän plats (park eller plantering)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

Geoteknik

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

Vatten

Planområdet har Lommabukten som sin recipient då det ligger i ett avrinningsområde som rinner direkt ut i Lommabukten.



Utsträckning av avrinningsområdet DARO ID 617971-132593 (vattenwebb.smhi.se, juni 2019).

Enligt utredning genomförd av ÅF på uppdrag av Lomma kommun 2019-08-06 är statusen för recipienten följande: Recipienten har i förvaltningscykel 3 klassats till att ha måttlig ekologisk status (bedömning utförd 2019-06-20) och uppnår inte god kemisk status (bedömning utförd 2019-05-15). Tidigare har den kemiska statusen klassats som god då de ämnen som överstiger riktvärdet över hela Sverige har förbisetts. Inget beslut har fastställts för förvaltningscykel 3 för hur status är när ingen hänsyn tas till de ämnen som inte

uppfyller kraven över hela Sverige. De ämnen som klassats som inte god är Antracen, Bromerad difenyleter, Naftalen och kvicksilver. Ekologisk status för näringsämnena fosfor och kväve är klassat till otillfredställande respektive Måttlig (bedömning utförd 2019-06-10).

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 "Årsrapport för Lomma kommun – 2021 Skånes Luftvårdsförbund (Miljö och byggnadsnämndens diarium MB-2022-199)" visas att halter för samtliga utvärderade luftparametrar inom kommunen ligger under gällande miljökvalitetsnormer. Dygns- och timmedelvärdet för kvävedioxid (NO₂) överskrider den nedre utvärderingströskeln (NUT*) inom Lomma kommun. Även dygnsmedelvärdet för partiklar (PM₁₀) samt årsmedelvärdet för partiklar (PM_{2,5}) tangerar NUT*.

*NUT= nedre utvärderingströskeln (om kontrollen har visat att den nedre utvärderingströskeln överskrids inom samverkansområdet måste fortsatt kontroll ske genom kontinuerliga mätningar.)

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 gräsyterna 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 (stamomfång i brösthöjd på cirka 50–60 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, *Near Threatened-nära hotad*), samt att där finns en flerstammig bok med ett krokigt växtsätt som därmed har god potential att långsiktigt utvecklas till ett naturvärdesträd. De öppna gräsytor 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. Rekreativsvärdet anses lågt då tillgängligheten är mycket begränsad. De uppvuxna träden bidrar dock till en bättre landskapsbild.

Naturmiljöprogram

Planområdet ligger ej inom område utpekade i Lomma kommuns naturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 2018-04-19.

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 framför allt i blandtrafik. Norra delen av Lingvägen är enbart för gång- och cykeltrafik.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger mellan 100–350 meter från Bjärred centrum där regionbussar passerar.

Parkering och angöring

Parkering ska lösas inom respektive fastighet. Den för tiden gällande parkeringsnormen ska följas. Lomma kommuns

parkeringsnorm (fastställd av kommunfullmäktige 2021-06-03) anger att det för enbostadshus med egen parkering ska anläggas 1 parkeringsplats per bostadsenhet. Därutöver ska det finnas möjlighet att anlägga ytterligare 1 parkeringsplats per bostadsenhet om behov uppstår.

Teknisk försörjning

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-anlutning.

Energiförsörjning

Planområdet ingår i kraftringens nätområde. El-, fjärrvärme- och fibernät finns inom och i nära anslutning till planområdet.

Renhållning

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

Ledningsrätt

Inom planområdet finns befintliga ledningsrätter i Lingvägen, Lövesteds väg samt Vinkelvägen. Dessa fortsätter att gälla.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

I förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus. Bestämmelserna i förordningen ska tillämpas vid planläggning, vid bygglov och vid förhandsbesked. Följande riktlinjer ligger till grund för planeringen:

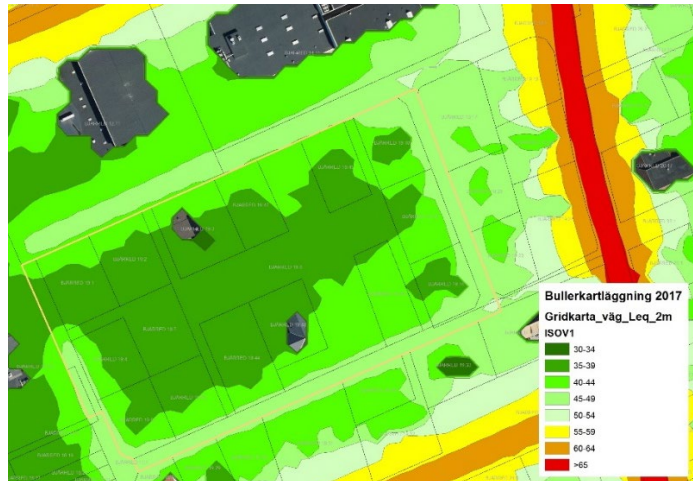
Bostäder >35 m²:
Ekvivalent ljudnivå, L_{eq}
60 dBA (vid fasad)
50 dBA (vid uteplats)

Bostäder ≤35 m²:
Ekvivalent ljudnivå, L_{eq}
65 dBA (vid fasad)

Maximal ljudnivå, L_{max}
70 dBA (vid uteplats)

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 obehövligt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller.*

Enligt översiktligt genomförd bullerkartläggning (Bullerkartläggning av Lomma kommun, COWI 2018-01-18) är planområdet ej utsatt för buller över gällande riktvärden. Föreliggande planförslag bedöms ej ge upphov till bullerpåverkan som leder till överstigande av riktvärden. Därav anses framtagande av beräknade värden för omgivningsbuller obehövligt.



Bullerkartläggning, ekvivalent ljudnivå. Alla bostadsfastigheter inom planområdet kan anordna uteplats som understiger riktvärdet för ekvivalent ljudnivå.

Enligt den översiktligt genomförda bullerkartläggningen, där frifältsvärdet vid fasad beräknas, så understigs riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad (60dBA) med minst 10 dBA för bostadsbebyggelsen inom planområdet.

Det är endast vid enstaka tillfällen som maximalnivåer kan förväntas inträffa. Alla bostadsfastigheter inom planområdet kan anordna uteplats som understiger riktvärdet för maximal ljudnivå.

Markradon

Enligt översiktligt genomförd kartering ligger planområdet inom lågriskområde för radon.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

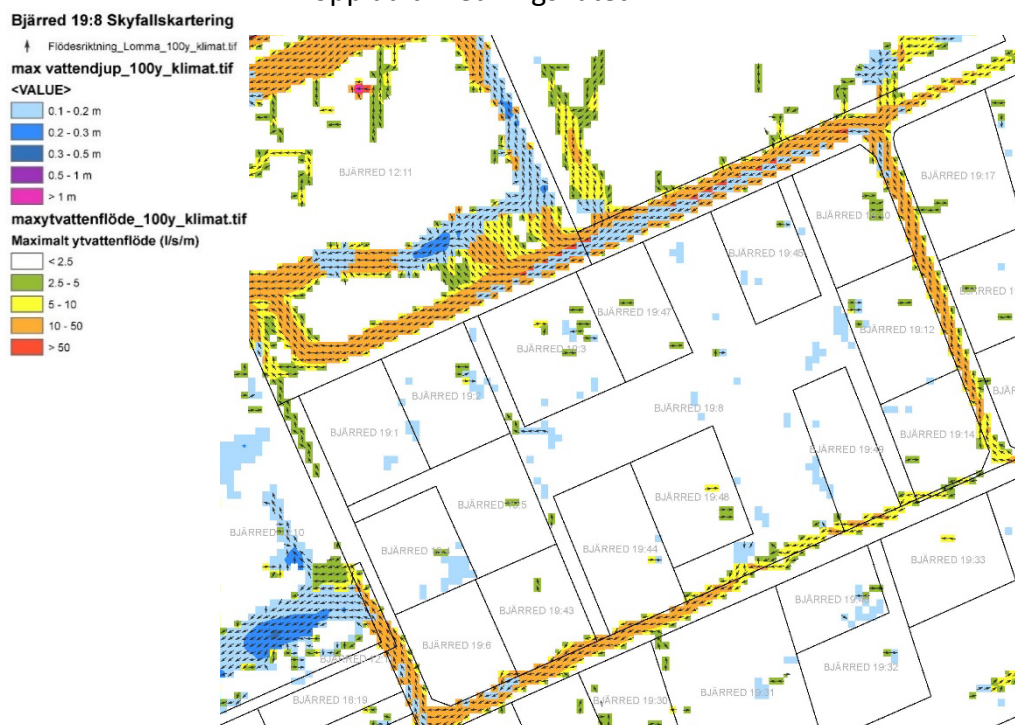
Transporter av farligt gods

Det finns ingen rekommenderad led för farligt gods inom eller i närheten av planområdet.

Översvämning (regn eller högvatten)

Planområdet ligger ej inom riskzon för översvämning från hav eller vattendrag. Det finns inte heller någon lågpunkt inom

planområdet som riskeras översvämmas vid regn. DHI har på uppdrag av Lomma kommun tagit fram en skyfallskartering för kommunen (DHI 2020-02-18). Ett skyfall med dimensionerande 100-årsregn med en klimatfaktor på 1,4 (framtida 100-årsregn) har studerats. Skyfallskarteringen visar maximala beräknade vattendjup, maximala flöden samt flödesriktningar under översvämningsförloppet. Markavrinningsmodellen är inte kopplad till ledningsnätet.



*Skyfallskartering, regn med återkomsttid 100 år.
 Översvämningskarta planområdet.*

Översvämningskartan visar områden där vatten riskerar att bli stående och orsaka en översvämning på ytan. Kartan visar dagens förutsättningar inom planområdet. Inom området finns vissa mindre lågpunkter där vattnet kan bli stående med ett vattendjup på 10–20 cm. Vid projekteringen av de nya bostadsfastigheterna är det därför viktigt att tänka på att fall från byggnader går att få. För att dag- och spillvatten ska kunna avledas med självfall är rekommendationen att lägsta färdigt golv bör ligga minst 30 cm högre än förbindelsepunkt, som kommer att ligga i Folkungavägen.

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 Västankvägen 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, slmmas 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 fastighetstorlek i förhållande till omkringliggande fastigheter.

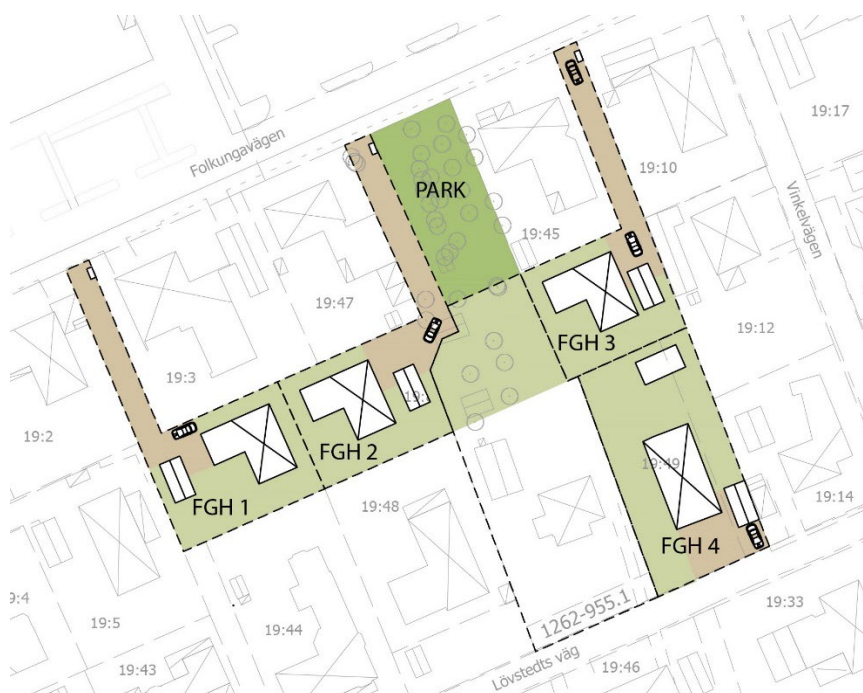


Illustration över föreslagen fastighetsbildning samt möjlig bebyggelse

- Fastighet 1–3 är mellan 660–760 m² stora och är bebyggda med ca 160 m², vilket innebär att de är bebyggda till ca 24 %
- Fastighet 4 är ca 915 m² stor och är bebyggd med ca 215 m² eller till ca 24 %

Befintlig och tillkommande bebyggelse

Befintlig och tillkommande bebyggelse kommer att få markanvändningsbestämmelsen B (bostäder). Största byggnadsarea för de nya fastigheterna i den centrala delen av kvarteret är 25 % av fastighetsarean. Dock får respektive fastighet i den centrala delen av kvarteret bebyggas med högst 235 m² byggnadsarea för att ny bebyggelse inte ska avvika i för stor utsträckning från den befintliga bebyggelsestrukturen. För de befintliga bostadsfastigheterna är den största tillåtna byggnadsarean 34 % av fastighetsarean.

Närmast gata och gångväg får marken inte förses med byggnad (prickmark) för att vidmakthålla en obebyggd grön zon mot det offentliga rummet.

Inom planområdet får enbart friliggande hus uppföras. För den befintliga bebyggelsen är högsta byggnadshöjd satt till 4,0 meter.

Ovanstående planbestämmelser är i huvudsak samma som i nu gällande detaljplan i syfte att bevara befintlig struktur i kvarteret.

På de tillkommande bostadsfastigheterna samt på den bostadsfastighet som idag är obebyggd (Bjärred 19:49) införs planbestämmelser för att reglera höjden på nya byggnaderna och anpassa den nya bebyggelsen till den befintliga. Den högsta tillåtnanockhöjden för huvudbyggnad är 6 meter och takvinkeln ska vara mellan 20–45 grader. Huvudbyggnads tak ska utformas som sadeltak.

Detaljplanen reglerar en högsta nockhöjd för komplementbyggnader på 3,5 meter.

Inom de områden som tidigare varit planlagda som allmän platsmark park/plantering och som i denna plan får användningsbestämmelsen bostäder införs en placeringsbestämmelse för komplementbebyggelse. Inom dessa områden gäller att komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns alternativt får sammanbyggas i fastighetsgräns om fastighetsägares medgivande finns.

Vid nybyggnation och eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska den tillkommande byggnaden eller byggnadsdelen placeras minst 3,0 meter från fastighetsgräns för att bevara områdets karaktär.

De områden som tidigare varit planlagda som allmän platsmark park/plantering och som planeras bli angöringsvägar från Folkungavägen till de tillkommande bostadsfastigheterna inne i kvarteret får planbestämmelsen marken får inte förses med byggnad (prickmark). Detta eftersom dessa så kallade skaftvägar föreslås fungera som angöring till de nya bostäderna och det anses då inte lämpligt att bebygga dessa.

I den centrala delen av kvarteret finns ett område som planläggs som bostad som även får bestämmelser med syfte att bibehålla de naturvärden som finns på platsen. Dessa bestämmelser innebär att marken inte får hårdgöras, att träd med stamomfång större än 50 cm (vid 150 cm höjd) endast får fällas om de är sjuka eller innebär en säkerhetsrisk samt att det krävs marklov för trädfällning. Vid fällning av träd som

omfattas av marklovskravet ska varje träd ersättas genom nyplantering av träd i området där bestämmelsen gäller. Inom detta område införs även en planbestämmelse om ändrad lovplikt som innebär att det krävs bygglov även för åtgärder som är bygglovsbefriade enligt 9 kap. 4 § första stycket 3 eller 4 a-4 c §§ PBL. Detta med anledning av att kommunen anser att detta är en värdefull miljö med anledning av de naturvärden som finns på platsen.

De så kallade skaftgångar som varit planlagda som allmän platsmark park/plantering och som går från Lövesteds väg söderifrån in i den centrala delen av kvarteret får planbestämmelsen att endast komplementbyggnad får placeras (korsmark). Detta anses lämpligt eftersom dessa områden, som är ca 4,5 meter breda, föreslås regleras till angränsande bostadsfastigheter. För att möjliggöra för en lämplig bebyggelse på dessa fastigheter får komplementbyggnader, med högsta nockhöjd 3,5 meter placeras på dessa områden. Inom dessa egenskapsområden får maximalt 50 m² av fastighetens byggrätt placeras för att begränsa påverkan på de befintliga angränsande bostadsfastigheterna.

Fastighetsstorlek är satt i ett intervall mellan 650–1500 m² för att bibehålla områdets karaktär och för att möjliggöra för ett lämpligt antal hushåll utifrån områdets förutsättningar.

Bjärred 19:14 redovisas som kulturhistoriskt värdefull i kulturmiljöprogrammet och har därför åsatts med varsamhetsbestämmelser i enlighet med 4 kap 16§ PBL (2010:900).

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

För de befintliga bostadsfastigheterna införs en planbestämmelse om att minst 33 % av marken inom bostadsfastigheten ska vara genomsläpplig för att dagvatten ska kunna infiltrera.

I de tillkommande bostadsfastigheterna i den centrala delen kvarteret ska minst 40 % av marken inom bostadsfastigheten

vara genomsläpplig. På dessa fastigheter införs även en planbestämmelse om att takvatten ska infiltreras inom fastigheten.

Planenligt utgångsläge

Införandet av ovanstående bestämmelser kan medföra att fastighet eller byggnadsverk vid framtida prövning av bygglov ej får ett planenligt utgångsläge. Detta kan innebära att möjligheten till att genomföra vissa bygglovspliktiga åtgärder begränsas. Se vidare under stycket "planenligt utgångsläge" under konsekvenser.

Markförorening

Påträffas markförorening 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.

Vatten

Jordarten i området består, enligt SGUs jordartskarta, till stor del av postglacial sand vilket har goda infiltrationsmöjligheter.

Förutsättningarna antyder att avrinningsområdet vid skyfall är relativt litet samt att marken klarar av att ta hand om en betydande andel av vattnet vilket minskar avrinningen. Det innebär att den vattenmängd som skapas i området inte bidrar till någon större översvämningsrisk.

Dagvattenhantering

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

På uppdrag av Lomma kommun har ÅF 2019-08-06 tagit fram en utredning som beskriver dagvattenhanteringen inom planområdet. På den mark som tidigare varit park/plantering och som i denna detaljplan planläggs för bostäder infiltrerar idag dagvattnet eftersom det är en grönyta.

Inom dessa nya bostadsfastigheter som möjliggörs inom detta område ska takvattnet infiltreras inom respektive fastighet. Detta kan exempelvis göras genom biotoptak eller stuprörsutkastare till rabatt. Inom dessa bostadsfastigheter ska minst 40 % av marken vara genomsläpplig för dagvatten. För resterande bostadsfastigheter inom planområdet gäller att

minst 33 % av marken inom bostadsfastigheten ska vara genomsläpplig för infiltration av dagvatten.

Att förespråka infiltrering för de tillkommande fastigheterna innebär att belastningen på dagvattensystemet inte behöver öka eftersom fastigheten kan utformas så att vattnet fördröjs och infiltrerar på tomten.

Skyfallshantering

Den genomförda utredningen av ÅF 2019-08-06 visar att planförslaget innebär att ytan inom detaljplanen som är planlagd som bostad totalt ökar med ökar med 0,23 ha. Inom denna yta ska 40 % av marken vara genomsläpplig för infiltration av dagvatten. Det innebär att den hårdgjorda ytan inom planområdet som mest kommer att öka med 0,14 ha.

Detta kommer vid ett skyfall, som enligt SMHI uppskattas till 50 mm under en timme, att generera en volym av 70 m³. Denna volym är inte försumbar men samtidigt inte tillräcklig stor för att skapa problem nedströms. Ytorna kommer främst leda vattnet mot de ytor inom planområdet där det får en chans att infiltrera och fördröjas innan de lämnar planområdet. Utöver den potentiella fördröjningen är effekten av exploateringen än mindre då avrinning i viss mån också sker från parkmarken redan idag.

Påverkan i ett framtida klimat innebär att volymen kommer att öka med omkring 25 %. Det innebär att de hårdgjorda ytorna kan skapa omkring 90 m³ med ovanstående exempel. Även denna volym kommer bli reducerad och kommer inte bidra till en förvärrad situation nedströms. Om en åtgärd ska tas fram i avrinningsområdet bör det ske med ett helhetsperspektiv över Bjärreds tätort där man systematiskt kan arbeta och säkerställa att man tar fram kostnadseffektiva lösningar med hänsyn till både skyfall och rening.

Grönstruktur och offentliga rum

Natur och parker

I planrådets norra del åsätts del av befintlig grönyta med planbestämmelsen PARK i syfte att fortsatt behålla en grön lunga i området som blir mer tillgänglig för Bjärredsborna. Den föreslagna parken är ca 500 m² och ligger i direkt anslutning till Folkungavägen.

Miljökompensation

Planförslaget innebär att 2800 m² grönyta planläggs som mark för bostäder. De högsta naturvärdena inom planområdet

består av det trädparti som sträcker sig från den centrala delen av kvarteret norrut mot Folkungavägen. För att bevara dessa naturvärden planläggs en del av detta område som allmän plats, park. Resterande mark med höga naturvärden planläggs som kvartersmark, bostäder, med planbestämmelser som minimerar påverkan på de befintliga naturvärdena.

Det område som planläggs som park har tidigare varit planlagt som kvartersmark för bostäder, men har aldrig bebyggts. Viss kompensation sker därför genom att bevarandet av denna grönyta säkerställs genom att den övergår till att vara allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Övrig kompensation sker genom att denna park tillgängliggörs i större utsträckning och att förlorade livsmiljöer kan ersättas i parken. För att minimera den förlust av infiltration av dagvatten som exploateringen innebär har planbestämmelser införts för att reglera andel mark som måste vara genomsläpplig. Då vegetation har stor betydelse för infiltrationen har inom ett område även införts planbestämmelser för att skydda träden.

Trafik

Biltrafik

Södra delen av Lingvägen, Lövesteds 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

Angöring till de nya bostadsfastigheterna inne i kvarteret föreslås ske via Folkungavägen. Den för tiden gällande parkeringsnormen ska följas.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planförslaget kräver utbyggnad av VA-serviser för tillkommande fastigheter.

För att dag- och spillvatten ska kunna avledas med självfall är rekommendationen att lägsta nivå på färdigt golv bör ligga minst 30 cm högre än förbindelsepunkt.

Värmeförsörjning/Energiförsörjning

Kraftringen har möjlighet att ansluta de nya bostadshusen till befintliga el-, fjärrvärme- och fibernät. Förläggning av servisledningar sker lämpligen i respektive infartsväg.

Renhållning

Avfallshantering ska ske på kvartersmark samt enligt den för tidpunkten gällande kommunala renhållningsordningen. För att avfallshanteringen ska fungera ska kärlen på respektive fastighet stå max 2 meter in på fastigheten från allmän platsmark (gatumark).

KONSEKVENSER

Mark

Planförslaget innebär att cirka 2 800 m² allmän platsmark (park/plantering) får planbestämmelsen B (bostäder). Sammantaget minskar den allmänna platsmarken (park/plantering) inom planområdet med ca 2300 m² eftersom ett område som tidigare varit planlagt som bostad planläggs som allmän plats (park).

Vatten

Påverkan på recipient

Planområdet har Lommabukten som sin recipient då det ligger i ett avrinningsområde som rinner direkt ut i Lommabukten. På uppdrag av Lomma kommun har ÅF 2019-08-06 utrett planförslagets påverkan på recipienten.

Det totala avrinningsområdet för Lommabukten är större än 10 km² (1 000 ha) vilket är mer än 10 gånger så stort som det lokala avrinningsområdet. Ett friliggande enbostadshus föroreningsbelastning över ett år kan, med hjälp av Stormtac, uppskattas till omkring 0,04 kg fosfor. Detta kan jämföras med ett medelvärde på 158 kg fosfor per år som uppskattas från hela avrinningsområdet enligt SMHIs HYPE modell under perioden 2004 till 2018.

De nya fastigheterna bidrar endast med en bråkdel av vad som uppskattas nå recipienten ifrån avrinningsområdet.

Recipienten tar även emot belastning ifrån flera åar, som t.ex. Höjeå och Kävlingeå, som utgör ytterligare transport av föroreningar. Dessutom skulle en eventuell åtgärd anses som ineffektiv, sett till kostnaden jämfört med nytta, för att kompensera för den ytterst låga ökningen av föroreningar till recipienten. För att få en bättre effekt krävs ett större perspektiv och bör hanteras för ett större upptagningsområde än den aktuella planen.

Planen kan anses inte påverka recipienten nämnvärt och förtätningen utgör ingen risk för ökad skyfallsproblematik nedströms med hänsyn till planens storlek och hur liten ökning av hårdgjord yta som planen tillåter.

Genom att ha en relativt låg hårdhetsgrad i området kan fastigheterna fortfarande bidra med infiltrering vilket reducerar både vattenmängden som skulle kunna uppstå vid regn men även föroreningstransporten till recipienten.

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 2 800 m² grönyta tas i anspråk för bostäder. Lanspråktagandet av marken får vägas mot samhällsintresset av stadsutveckling där syftet är att möjliggöra byggnation inom befintlig tätort. Parkmarken ägs idag av en privat fastighetsägare och detaljplanen ger möjligheter för kommunen att tillgängliggöra parken i en större omfattning. Totalt tillskapas cirka 510 m² parkmark med kommunalt huvudmannaskap som kommunen ämnar lösa in för att sköta.

Den nya parken är mindre och mer tillgänglig för skötsel vilket innebär att parken kan få en högre standard än tidigare. Detta i kombination med att parken är belägen cirka 100 meter från Bjärred centrum medför att parken framöver kan erbjuda naturvärden för ett större antal medborgare.

Miljökompensation

Värden och funktioner som försvinner i och med att 2800 m² grönyta planläggs för bostäder kompenseras och ersätts i det område som planläggs för park.

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.

Avfallshantering ska ske på kvartersmark samt enligt den för tidpunkten gällande kommunala renhållningsordningen. Detta innebär i dagsläget att avfallshanteringen ska fungera så att kärlen för respektive fastighet får stå max 2 meter in på fastigheten från Folkungavägen.

Kraftringen har möjlighet att ansluta de nya bostadshusen till befintliga el-, fjärrvärme- och fibernät. Förläggning av servisledningar sker lämpligen i respektive infartsväg.

Planenligt utgångsläge

För att kunna bevilja en ansökan om bygglov inom detaljplanerat område ska åtgärden överensstämja med detaljplanen. Även den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser ska följa detaljplanen, så kallat planenligt utgångsläge. Några av de planbestämmelser som införs genom denna detaljplan kan innebära att vissa fastigheter och byggnadsverk vid framtida prövning av bygglov ej får ett planenligt utgångsläge.

Att fastigheter och byggnadsverk ej får ett planenligt utgångsläge föranleder inga åtgärder, utan det som byggts med stöd av den tidigare detaljplanen har rätt att finnas kvar. Om fastigheter och byggnadsverk inte får ett planenligt utgångsläge kan det dock innebära att avvikelserna är så stora att inte nya bygglov kan beviljas. Om åtgärden, fastigheten eller byggnadsverket strider mot detaljplanen finns det ändå vissa möjligheter att ge bygglov.

Om en byggnad förstörs genom olyckshändelse eller rivs kan inte ersättningsbyggnaden få bygglov om den inte anpassas så att den blir planenlig enligt den nya detaljplanen eller så att avvikelserna från den nya detaljplanen kan bedömas som en liten avvikelse. Om bygglov vägras för en åtgärd som avser att en byggnad som är förstörd genom en olyckshändelse eller riven ska ersättas med en i huvudsak likadan byggnad, kan fastighetens ägare ha rätt till ersättning av kommunen för den skada som det vägrade bygglov medför (14 kap. 5§, plan- och bygglagen 2010:900).

Avvikelser från planförslaget avseende överskridande av byggrätt

De befintliga bostadsfastigheterna får en byggrätt på 34 %, i den nuvarande planen från 1975 anges att högst en tredjedel av tomten får bebyggas. Att införa en högre exploateringsgrad för de fastigheter som idag är bebyggda i större utsträckning än så anses inte aktuellt då det är lämpligt att bevara den bebyggelsestruktur som finns i området idag.

Följande fastigheter överskrider byggrätten:

Bjärred 19:43, fastigheten är idag bebyggd till ca 38 %

Bjärred 19:45, fastigheten är idag bebyggd till ca 37 %

Eventuella framtida avvikelser från planförslaget avseende placeringsbestämmelse

I planen (plan 122 från 1975) som föreliggande detaljplan ersätter finns ingen bestämmelse om placering. Dock gäller

byggnadsstadgans 39 §. I detta planförslag lyder planbestämmelsen "Vid nybyggnation eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska ny byggnad eller tillkommande byggnadsdel placeras minst 3,0 m från fastighetsgräns"

Detta innebär att det endast är vid nybyggnation av huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad inom 3,0 meter från fastighetsgränsen som byggnaden ska placeras minst 3,0 meter från fastighetsgränsen. Exempelvis innebär det att byggnad som idag är placerad 2 meter från fastighetsgränsen och i övrigt är planenlig kan få bygglov för tillbyggnad av huvudbyggnaden om den aktuella tillbyggnaden är belägen minst 3,0 meter från fastighetsgränsen.

Om en huvudbyggnad som idag är placerad exempelvis 2 meter från fastighetsgräns förstörs genom olyckshändelse ska byggnaden anpassas och placeras minst 3,0 meter från fastighetsgräns vid ansökan om nytt bygglov. Se ovan för mer information om vägrat bygglov.

På följande fastigheter understiger idag avståndet mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns 3,0 meter:

Bjärred 19:1
Bjärred 19:2
Bjärred 19:3
Bjärred 19:5

Bjärred 19:12
Bjärred 19:43
Bjärred 19:44
Bjärred 19:45
Bjärred 19:47

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 Bjärred 19:14 åsätts med varsamhetsbestämmelser: *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.*

Detta avgör inte huruvida fastigheten omfattas av bestämmelserna i Plan-och bygglagen 8 kap 13 §, detta prövas i framtida bygglovshantering.

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

Den 1 januari 2018 började ett nytt sjätte kapitel i miljöbalken gälla. Då denna plan har påbörjats före den 1 januari 2018 gäller de äldre föreskrifterna för handläggningen och bedömningen.

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.

I samband med samråd uttalade sig Länsstyrelsen angående om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan: ”Utifrån föreliggande handlingarna delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i MB 6 kap 11-18 §§ och PBL 4 kap 34 §.”

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Respektive fastighetsägare/ ansvarar för utbyggnaden av de delar som utgörs av kvartersmark.

Frågor om markköp, lantmäteriförrättningar och avtal avseende kvartersmark samordnas mellan berörda fastighetsägare inom planområdet.

Lomma kommun är huvudman och ansvarar för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgörs av allmän plats

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Tekniska genomförandefrågor

Förbindelsepunkt för dag- och spillvatten kommer att ligga i Folkungavägen.

Servisledningar avseende el-, fjärrvärme och fibernät kan lämpligen förläggas till respektive infartsväg för de tillkommande tomterna.

Ekonomiska genomförandefrågor

Exploateringsavtal

Genomförandet av detaljplanen kommer att ske med stöd av ett exploateringsavtal mellan Lomma kommun och fastighetsägaren till Bjärred 19:8. Exploateringsavtalet har beslutats av kommunstyrelsen den 29 mars 2023 och ska vinna laga kraft innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet reglerar överlåtelse av mark för allmän plats (park) inklusive hantering av befintlig byggnad inom området samt anpassningsåtgärder på befintlig allmän plats (gata) för anslutning av de nya tomterna.

Kostnader

Allmän plats (gata, cykel- och gångväg) ägs av kommunen och är redan utbyggt varvid några investeringar utöver mindre anpassningar för anslutning av de nya tomterna inte aktuella. Allmän plats (park) ska genom lantmäteriförrättning överföras till kommunägd fastighet, några investeringar i parkanläggningar är därutöver inte planerade. Kostnader för åtgärderna regleras i exploateringsavtalet som upprättas i enlighet med 6 kap. 40 § PBL.

Övrigt

Eventuell nödvändig flytt av ledningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa ledningarnas funktion bekostas av exploitör.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt

Inom område betecknat med "a₁" och "a₂" gäller, i enlighet med 4 kap 15 § PBL (2010:900), utökad lovplikt för trädfällning samt att bygglov krävs även för åtgärder som är bygglovsbefriade enligt 9 kap 4 § första stycket 3 eller 4a-4c §§ PBL.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsbildning

Nya bostadsfastigheter inom planområdet kan bildas genom avstyckning. Överföring respektive avstående av mark mellan befintliga fastigheter inom området sker genom fastighetsreglering. Privatägd mark som utgör allmän platsmark ska genom fastighetsreglering överföras till en kommunägd park- eller gatumarksfastighet. Det ankommer på respektive fastighetsägare att ansöka om fastighetsbildning hos Lantmäteriet.

Ledningsrätt

Inget behov av nya ledningsrätter bedöms uppkomma inom planområdet. Ledningar för anslutning av de tillkommande bostadstomterna kan ordnas inom respektive fastighet och således krävs inga rättigheter.

Fastighetskonsekvenser

En bestämmelse om minsta och största fastighetsstorlek medger fastigheter som är mellan 650–1500 m². Detta möjliggör för en viss variation som redan idag finns i området men hindrar bebyggelse som avviker i allt för stor utsträckning från den nuvarande strukturen.

Planförslaget möjliggör att tre nya bostadsfastigheter kan bildas genom avstyckning från fastigheten Bjärred 19:8, samt att området som är planlagt som allmän plats (park) kan tillföras den kommunala fastigheten Bjärred 12:1. Planförslaget möjliggör även att mark som tidigare varit

planlagd som allmän plats kan regleras till angränsande bostadsfastigheter.

Söder om fastigheten Bjärred 19:48 finns ett område fram till Lövstedts väg som i föreliggande detaljplan planläggs som kvartersmark (bostad). Detta område är i plan 122 från 1975 utlagt som allmän platsmark gata. Området används idag inte som gata utan som en förlängning av Bjärred 19:48 men hör till fastigheten 19:8. Planförslaget möjliggör att området fastighetsregleras till Bjärred 19:48. Det finns ett avtalsservitut, D201400418099:1, som säkerställer ledningar samt in- och utfart från Bjärred 19:48 till Lövstedts väg.

I planförslaget finns förutom bestämmelser om fastighetsstorlek inga ytterligare bestämmelser om fastighetsindelning för att möjliggöra för en viss flexibilitet vid planens genomförande.



Principskiss fastighetsbildning, förslag

Ansökan om fastighetsbildning

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäteriet ansöka om erforderlig fastighetsbildning.

PLANERINGSAVDELNINGEN

Roger Jönsson
Planeringschef

Johannes Rydbo
Planarkitekt

Helena Sääf
Mark- och exploateringschef