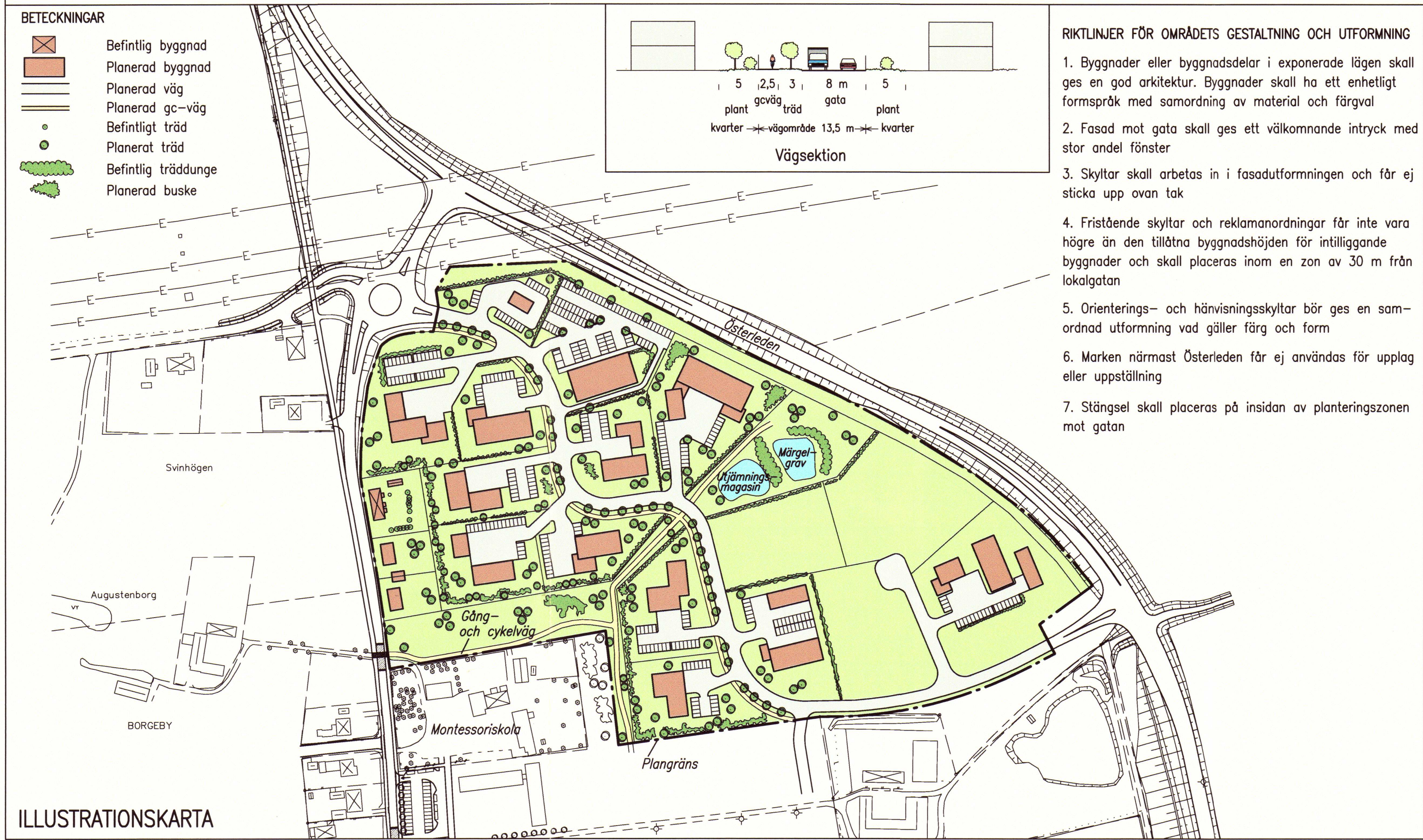
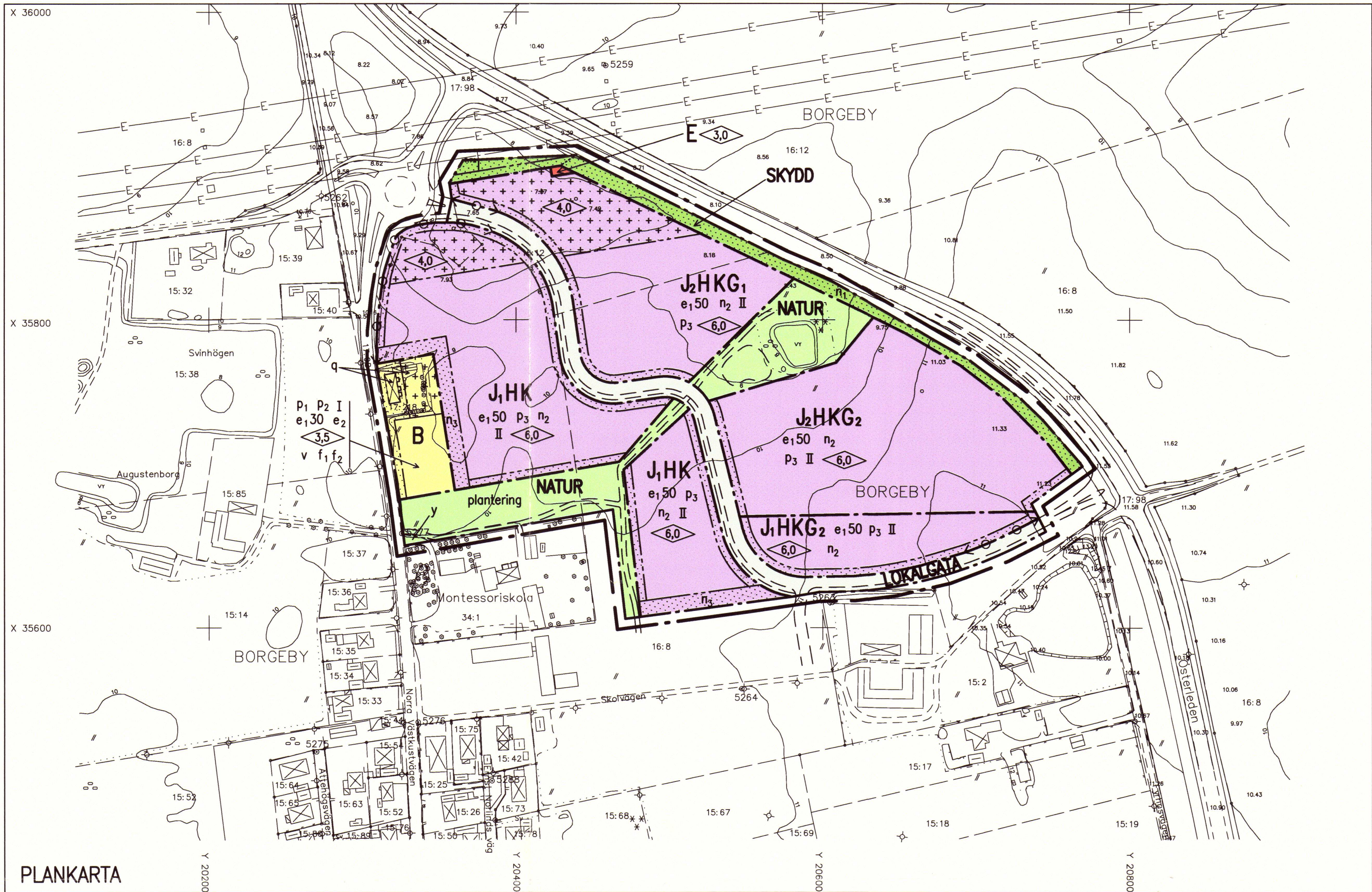


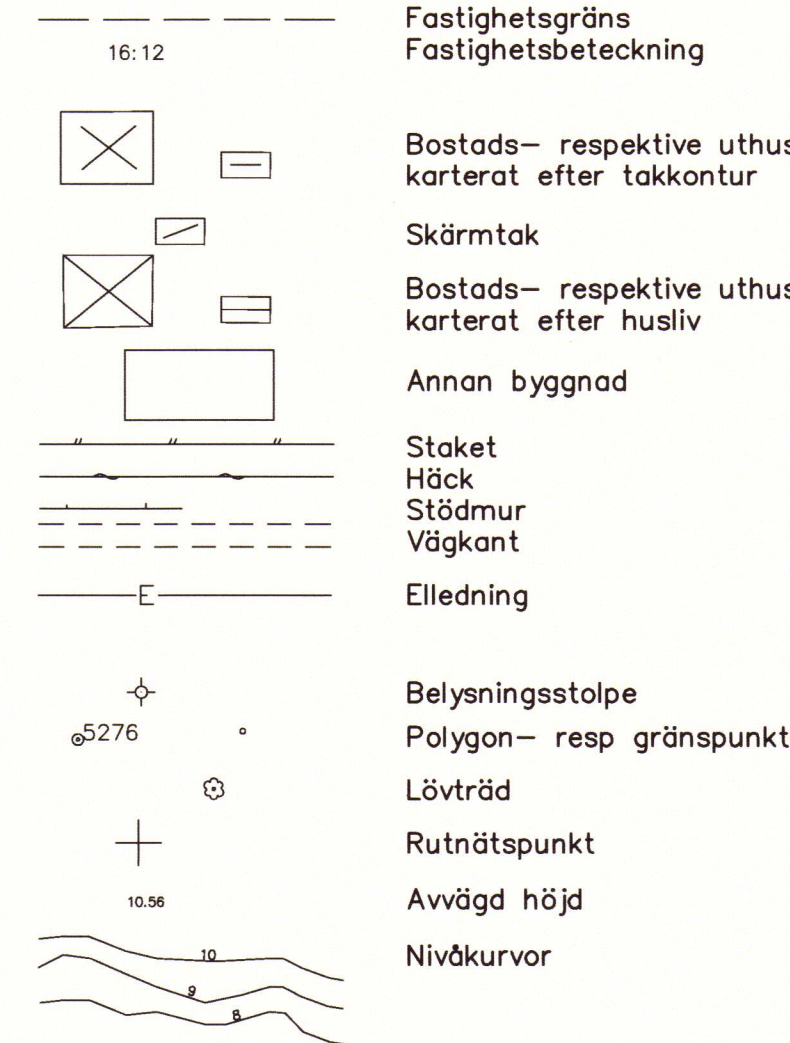


Grundkarta över del av BORGEBY 16:12 m fl i Lomma kommun.

Upprättad 2002-04-08, rev 2003-05-07
Swece VBB

Yvonne Stenborn
Ingenjör

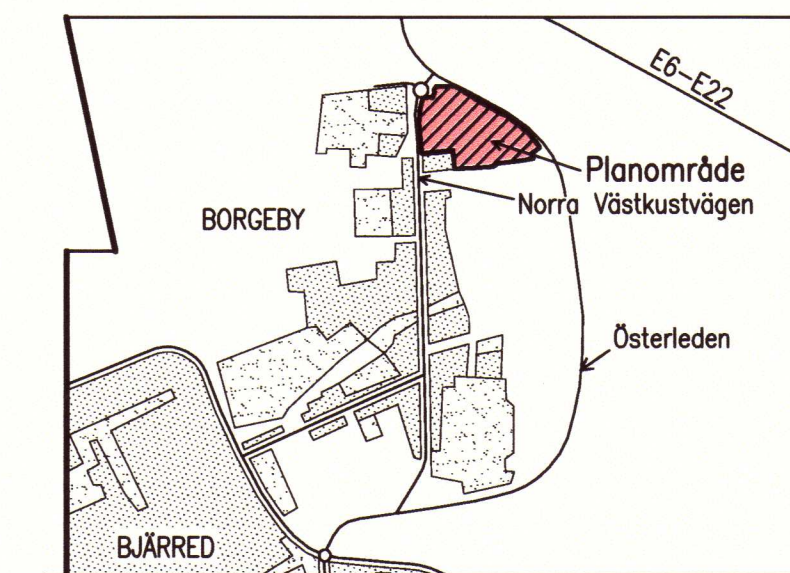
BETECKNINGAR



RIKTLINJER INOM FASTIGHETEN BORGEBY 17:218 (FATTIGHUSET)

- Tillbyggnader bör inte tillåtas
- Uppförande av nya byggnader på tomten bör inte tillåtas med undantag av uthus som får byggas i östra delen
- Nya fönster- eller dörrupptagningar bör inte göras, och farstutbyggnaderna får inte rivas
- Fattighusets tak skall även i framtiden vara försett med rätt lertegel och skorstenarna skall bevaras. Endast mindre takkupor och homejor kan tillåtas

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Planprogram
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Bedömning av markradonförl
- Bullerberäkningar
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande



PLANKARTA

Plankartan anger vad marken inom det område som omges av plangräns får användas till genom planbestämmelser och användningsgränser på kartan. Hur, under vilka villkor olika delar av planområdet får användas anges genom egenskapsgränser. Illustrationslinjer på plankartan syftar till att visa och förtydliga företeelser utan att ha någon juridisk verkan.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom område med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

- LOKALGATA** Lokaltrafik. Gatan skall utföras enligt vägsektion
- NATUR** Naturområde
- SKYDD** Område som skyddas mot störning

Kvartermark

- B** Bostad
- J1** Icke störande industri och hantverk som kan ligga i direkt anslutning till bostad
- J2** Industri och hantverk som kräver högst 50 m skyddsavstånd
- H** Handel, restaurang. För livsmedel för försäljningsytan vara högst 1400 m² och byggnadsytan högst 2000 m² inom planområdet
- K** Kontor
- G1** Bilservice
- G2** Bilservice. Bensinstation får ej finnas
- E** Pumpstation för VA. Kring ev byggnad skall plantering finnas

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- n1** Flaggspe, skyltar, staket etc får ej finnas. Inom området kan plantering ske, dock får ej träd placeras närmare än 7 meter från Österleden

UTNYTTJANDEGRAD

- e100** Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
- e2** Minsta tomtstorlek är 900 m²

BEGRÄNSNING AV MARKENS

BYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får inte bebyggas med byggnad där människor stadigvarande vistas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage med en högsta höjd av 3,0 m
- Inom med I betecknat område får inte finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen

GRÄNSBETECKNINGAR

- Plangräns belägen 3 m utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

Illustrationer

- Illustrationslinje

MARKENS ANORDNANDE

- plantering** Plantering skall finnas
- n2** På fastighet skall det närmast gata planteras träd
- n3** Träd och eller buskar skall finnas. Markplantering skall utföras så att marken minst 2 m närmast bostäder har kvar den ursprungliga marknivån. Dagvatten från verksamhetstomt skall ledas så att det ej når bostadstomt
- Körbär** förbindelse får inte anordnas från fastighet

Varje fastighet får ha högst två utfarter med 10 m bredd vardera mot lokalgata

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- p1** Huvudbyggnad skall placeras i förgårdslinje
- p2** Byggnad skall placeras minst 4 m från grannfastighet. Garage och uthus skall placeras minst 1 m från grannfastighet men får sammanbyggas med grannens medgivande. Garage och carport får ej placeras närmare än 8 m från gata
- p3** Byggnad skall placeras minst 5 m från tomtgräns
- 0.0** Högsta byggnadshöjd i meter
- v** Utan hinder av höjdbestämmelse för takkupor och/eller frontespis finnas på bostadshus till 1/3 av takets längd
- I, II** Byggnad skall utföras med sadeltak i 38-45 graders vinkel
- f1** Högsta antal våningar
- f2** Fasad skall utföras i tegel eller puts
- q** Taktäckning skall vara lertegel, takpapp eller bandplåt
- q** Huvudbyggnad med tillhörande uthus får inte rivas. Riktlinjer för fastigheten skall följas

Endast källarlösa byggnader

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Kommunen är huvudman för allmän platsmark
- Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft
- Markritning skall ingå i bygglovshandlingar

Detaljplan för
**DEL AV BORGEBY 16:12 M FL,
VERKSAMHETSOMRÅDE**
i Borgeby, Lomma kommun, Skåne län

2003-03-28

Miljö- och byggförvaltningen
Plan- och byggkontoret

Eva Sjölén
stadsbyggnadschef

Westerström
planarkitekter AB

Jerry Westerström
arkitekt SAR/MSA

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER ILLUSTRATIONSKARTA

Detaljplanen är antagen av kommunfullmäktige 2003-09-09 § 103
Betygar:

Claes Hedlund

Lagakraft 2003-10-14

1262-DP 03/03

Detaljplan för
**DEL AV BORGEBY 16:12 M FL,
VERKSAMHETSOMRÅDE**
i Borgeby, Lomma kommun
Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Grundkarta
Fastighetsförteckning
Planprogram
Plankarta med planbestämmelser
Illustrationskarta
Planbeskrivning med miljökonsekvenser
Genomförandebeskrivning
Bedömning av markradonförhållanden
Bullerberäkningar
Samrådsredogörelse
Utlåtande

PLANDATA

Planområdet omfattar ett nytt verksamhetsområde öster om Borgeby. Planområdet begränsas i öster av Österleden, i norr och i väster av Norra Västkustvägen och en Montessoriskola samt i söder av åkermark och en befintlig gårds/bostadsbyggnad.

Marken ägs av kommunen och Hushållningssällskapet Skåne län. Planområdets area är ca 9,1 ha.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra utbyggnaden av ett verksamhetsområde med tillhörande vägar som har anslutning till en rondell i norr och till Österleden i sydöst.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Övergripande bestämmelser

Detaljplanen är förenlig med miljöbalken. Miljökvalitetsnormer antas inte överskridas.

Planområdet ligger inom riksintresset för kustzon.

Gällande planer och kommunala beslut

För området gäller fördjupad översiktsplan för Bjärred-Borgeby, antagen av kommunfullmäktige 1999-06-17. I planen redovisas verksamheter i det nu aktuella läget.

Planområdet är inte detaljplanelagt. I norr och i öster gränsar området till ”detaljplan för del av Borgeby 16:8 m.fl., Österleden” som vunnit laga kraft 2002-01-31.

Efter beslut i Kommunstyrelsen 1999-08-25 har Miljö- och byggnadsnämnden låtit upprätta planprogram för östra Borgeby.

Planprogrammet är daterat 2000-06-07 och reviderat 2000-10-25. Miljö- och byggnadsnämnden har 2000-10-25 godkänt det reviderade planprogrammet.

Söder om planområdet pågår planarbeten för bostäder på ömse sidor om Rutborgsvägen. Planarbete pågår även för Norra Västkustvägen samt för Montessoriskolan söder om planområdet.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts. Den visar på relativt goda geotekniska förutsättningar för lätt bebyggelse. I nordväst finns ett område med organiskt material som måste tas bort i samband med utbyggnaden. Källargrundläggning rekommenderas ej p.g.a. den ställvis höga grundvattennivån. Jordlagren är flytbenägna vid vattenöverskott varför schakt- och terrasseringsarbeten med fördel bör utföras vid torr väderlek.

Inför utbyggnad av området bör en mera noggrann geoteknisk undersökning genomföras. En markradonbedömning genom arkivinventering är genomförd och en markradonundersökning har utförts för den del där bostäder planeras.

Bedömningen visar att området kan betraktas som normalriskmark.

Arkeologi

De flesta registrerade fornlämningarna i Borgeby stammar från den yngre stenåldern, ca 4000-1800 f.kr. Fynden tyder på att det kan ha funnits boplatser från denna period. Inom planområdet finns inga kända registrerade fornlämningar.

En arkeologisk utredning har genomförts av UV Syd. De sammanvägda resultaten från tidigare undersökningar, gör att UV Syd enligt yttrande 2000-06-13 inte anser arkeologiska insatser som motiverade. Ur antikvarisk synpunkt finns således inga kända hinder för den planerade samhällsutbyggnaden.

Mark och markanvändning

Planområdet i stort består av åkermark. I östra delen finns en vattenfylld mägergrav.

I anslutning till Norra Västkustvägen finns en bostadsbyggnad från 1913 som tidigare har varit fattighus. Huset har bedömts ha ett stort kulturhistoriskt värde i det antikvariska utlåtande som gjorts i april 2002. Byggnaden har nyligen genomgått en omfattande renovering och har nya fönster och dörrar samt har en välbevarad struktur som vittnar om dess historia som fattighus. Fattighuset jämte den intilliggande skolan utgör några av nyckelbyggnaderna i Borgeby samhälle. Fattighusets betydelsefulla roll avspeglar sig i läget invid landsvägen och intill skolan.

Norr om planområdet passerar en 400 kV- och en 130 kV ledning. Den senare ligger närmast planområdet.

Den enda högre vegetationen inom området finns kring mägergraven och i anslutning till bostadsbyggnaden.

Busslinje 132 (Landskrona-Malmö) passerar Borgeby via Norra Västkustvägen, med busshållplatser i Borgeby.

Befintliga och planerade byggnader i omgivningen

Väster om Norra Västkustvägen finns idag några bostadsbyggnader och nya bostäder planeras. Sydöst om planområdet finns en gårds/bostadsbyggnad. Ett nytt bostadsområde planeras på sikt söder om planområdet i enlighet med planprogram för östra Borgeby. De nya bostäderna i söder kommer att använda matargatan för att nå Österleden.

PLANENS INNEHÅLL OCH UTFORMNING

Detaljplanen ansluter i huvudsak till planprogrammet daterat 2000-06-07 och reviderat 2000-10-25.

Planen innebär att området avsätts för vägar, skydd, verksamheter, natur samt bostäder. Verksamhetsområdet kommer att vara attraktivt och ge möjlighet till bra skyltlägen för nya verksamheter. Ett sammanhängande naturområde kan ordnas från Montessoriskolan till mägergraven.

Verksamheter

Ett småskaligt verksamhetsområde planeras kring en central industrigata. Gatans sträckning är anpassad till fastighetsgränser och till möjligheten att ordna relativt små industritomter.

Den del av verksamhetsområdet som ligger inom 50 m från befintliga eller planerade bostäder, förskola och skola får endast ha sådana

verksamheter som kan ligga i direkt anslutning till bostäder och som inte är störande för bostäder. Verksamheterna kan vara småindustri, hantverk, kontor och handel. För livsmedel gäller att försäljningsytan får uppgå till högst 1400 kvm och den totala lokalytan får vara högst 2000 kvm inom hela planområdet. Det är lämpligt, när verksamheter efterhand ska placeras i området, att lägen nära Västkustvägen reserveras för t.ex. butiker som med fördel bör ligga nära den övriga bebyggelsen och gångvägar.

Den del av verksamhetsområdet som ligger mera än 50 m från bostäder får även innehålla sådana verksamheter som kan kräva högst 50 m skyddsavstånd till bostäder. Verksamheterna kan vara småindustri, bilservice, hantverk, kontor och handel. I den södra delen tillåts inte bensinstation p.g.a. närheten till bostäder.

I sydöstra delen finns illustrerat en kort industrigata. Om där ska finnas en gata och i så fall gatans exakta läge får fastläggas i samband med tomtförsäljningen.

Riktlinjer för områdets gestaltning och utformning

- 1 Byggnader eller byggnadsdelar i exponerade lägen skall ges en god arkitektur. Byggnader skall ha ett enhetligt formspråk med samordning av material och färgval.
- 2 Fasad mot gata skall ges ett välkomnande intryck med stor andel fönster.
- 3 Skyltar skall arbetas in i fasadutformningen och får ej sticka upp ovan tak.
- 4 Fristående skyltar och reklamordningar får inte vara högre än den tillåtna byggnadshöjden för intilliggande byggnader och skall placeras inom en zon av 30 m från lokalgatan.
- 5 Orienterings- och hänvisningsskyltar bör ges en samordnad utformning vad gäller färg och form.
- 6 Marken närmast Österleden får ej användas för upplag eller uppställning.
- 7 Stängsel skall placeras på insidan av planteringszonen mot gatan.

Bostäder

Söder om det tidigare fattighuset reserveras mark för två bostäder som får sin utfart mot Norra Västkustvägen. I planen införs en skyddsbestämmelse som innebär att fattighuset med tillhörande uthus inte får rivas.

Riktlinjer inom fastigheten Borgeby 17:218 (fattighuset)

- Tillbyggnader bör inte tillåtas.
- Uppförande av nya byggnader på tomten bör inte tillåtas med undantag av uthus som får byggas i östra delen.
- Nya fönster- eller dörrupptagningar bör inte göras, och farstuutbyggnaderna får inte rivas.

- Fattighusets tak skall även i framtiden vara försett med rött lertegel och skorstenarna bör bevaras. Endast mindre takkupor och homejor kan tillåtas.

Naturområde

Området mellan det nya verksamhetsområdet och befintlig skola reserveras för naturområde.

Plantering

Verksamhetsområdets läge i det öppna landskapet ska tas tillvara och förstärkas med planteringar av träd och buskar bl.a. utmed gatan men även i området vid Montessoriskolan och mot bostäderna.

I norr mot omgivande gator, kraftledningar och det öppna landskapet kan verksamhetsområdet lämpligen avslutas med en häckplantering.

Trafik

Österleden har skapat en ny trafiksituation i Borgeby. Verksamhetsområdet får ett mycket bra kommunikationsläge med endast 400 m till anslutning mot E6, E20.

Gatan genom industriområdet föreslås få 8 m körbana, trädplanteringar samt gång- och cykelväg på ena sidan, totalt 13,5 m gatumark.

All parkering ska ske på tomtmark.

Bullerberäkningar

Utförda trafikbullerberäkningar visar att gränsvärdena inte överskrids vid verksamhetsområdet. För den mest utsatta delen av verksamhetsområdet visar beräkningen utomhusvärdet 61 dBA och inomhusvärdet 33 dBA vilket ligger klart under gränsvärdena 65 resp. 40 dBA.

Den låga trafikmängden på Norra Västkustvägen kombinerat med hastighetsbegränsningen till 30 km/tim medför att ekvivalentnivån inte överskrids vid bostäderna. Maximalgränsen kan komma att överskridas om tyngre fordon passerar nattetid. Störningen kan begränsas om husen utförs väl isolerade. Utomhus överskrids gränsvärdet för maxnivå vid fasaden mot gatan. På husens trädgårdssida kan däremot en lugn uteplatsmiljö skapas i skydd av huset.

Kollektivtrafik

Eftersom två busslinjer går på Norra Västkustvägen får verksamhetsområdet ovanligt bra kollektivtrafikförbindelser med relativt korta avstånd till hållplats. På sikt planeras en separat bussgata väster om Borgeby.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg planeras utefter industrigatan. Dessutom kan gång- och cykelstråk anordnas öster om skolan samt mellan industrigatan och Norra Västkustvägen norr om skolan.

Etapputbyggnad

Verksamheterna kommer att byggas ut med start från norr. Även bostäderna kan byggas ut i första etappen. Industrigatan kan byggas ut etappvis med start från rondellen i norr. Det är också möjligt att bygga ut hela vägen på en gång beroende på hur stor efterfrågan blir på tomter.

Teknisk försörjning

En översiktlig VA-utredning, som är utförd 22 februari 2001, skall beaktas. I första skedet sker en anslutning av spillvattnet till befintliga VA-ledningar i norr. För detta behövs en ny pumpstation i norr.

Lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration eller perkolationsbedöms inte vara möjlig på grund av att marken ibland innehåller täta skikt av lera och silt. I stället förordas trög dagvattenhantering fram till ett nytt utjämningsmagasin nära den befintliga mörgelgraven om inte dispens kan erhållas för att utnyttja mörgelgraven. Dagvatten från gator och andra hårdgjorda ytor ska renas, t.ex. genom oljeavskiljning innan det förs vidare till utjämningsmagasinet.

Även inom tomtmark bör dagvattnet fördröjas innan det leds vidare. Takvatten ska ledas ut över gräsytor eller andra infiltrationsytor. Dräneringsvatten från husgrunder bör ledas till separat ledning som endast belastas av detta vatten.

Utgjänningsmagasinet är tänkt att rena och fördröja dagvatten från verksamhetsområdet. Magasinet beräknas få sitt utlopp till befintlig ledning parallellt med Österledens mot magasinet vid Tegelbruksvägen för att slutligen avledas till befintligt dikningsföretag (Borgeby 1963).

Kommunen kommer att verka för att uppvärmning ska ske med naturgas.

MILJÖKONSEKVENSER

Landskapsbild

Verksamhetsområdet och Österleden kommer att ligga i gränsen mellan Borgeby samhälle och omgivande odlingslandskap och kommer att på ett tydligt sätt markera övergången från det öppna landskapet till tätortsbebyggelsen. Det är viktigt att avslutningen mot öster blir sådan att verksamheterna inte har upplag och liknande ut mot Österleden.

Hushållning med naturresurser

Detaljplan för
del av Borgeby 16:12 m. fl.,
VERKSAMHETSOMRÅDE

Utbyggnaden av verksamhetsområdet innebär att jordbruksmark tas i anspråk. Marken är klassad som 8 där 10 är bäst enligt lantbruksnämndens klassificering.

I planen har kretslopps- och naturbalanseringsprincipen beaktats genom dagvattenhanteringen och genom att föreslå rikligt med planteringar utefter gator och i övrigt. Överskottsmassor från utbyggnaden av Österleden har inte transporteras bort utan har använts inom verksamhetsområdet.

Natur- och kulturmiljö, friluftsliv

Området berörs inte av några viktiga intressen för natur- och kulturmiljön eller för friluftslivet. Befintlig mägergrav och vegetation i anslutning till den kommer att lämnas orörd av exploateringen förutom att mägergraven eventuellt ska användas som utjämningsmagasin.

Buller

I samband med bygglov skall endast sådana verksamheter tillåtas i området som inte är störande för befintlig bostadsbebyggelse. Utförda bullerberäkningar visar att gränsvärdena inte överskrids vid verksamhetsområdet eller vid bostäderna. Vid bostäderna kan extra isolering behövas för att klara maxnivån nattetid.

Miljö kvalitetsnormer

När nya Österleden nu har öppnats kommer trafikarbetet att öka men eftersom landskapet öster om tätorten är flackt och öppet har luftkvaliteten här försämrats mycket marginellt.

Verksamhetsområdet och dess trafik beräknas inte orsaka sådan miljöbelastning att miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid, svaveldioxid, bly och partiklar överskrids.

Markradon

En arkivinventering har gjorts för att bedöma markradonhalten. Med ledning av inventeringen bedöms att området kan betraktas som normalriskmark vid detaljplaneläggning. En markradonundersökning har påbörjats.

Elektromagnetiska fält

Det finns inga fastställda gränsvärden för elektriska eller magnetiska fält vid lokalisering av bebyggelse eller etablering av verksamhet vid högspänningsledningar. Berörda myndigheter rekommenderar den så kallade "Myndigheternas försiktighetsprincip".

Magnetfältets medianvärde för bostäder och daghem i större städer är ca 0,1 mikrotelsla. Mätningar har gjorts för ett stort antal yrkeskategorier på deras arbetsplatser. Medelvärde för dessa var ca 0,2 mikrotelsla.

Sydkraft har februari 2002 låtit göra en magnetfältberäkning för befintliga kraftledningar öster om Borgeby. På sträckan finns en 400 kV ledning och en dubbel 130 kV ledning. Effekten på 130 kV ledningarna är 130 MW resp. 95 MW. För 400 kV ledningen varierar effekten mellan 400 MW till 700 MW

Under 400 kV ledningarnas mittpunkt är magnetfältet vid 700 MW ca 15 mikrottesla och under 130 kV ledningen ca 5,5 mikrottesla.

80 m från stolpmitt för 130 kV ledningen är det sammanlagda magnetfältet 0,2 mikrottesla. I detaljplanen har införts en planbestämelse för den del av industriområdet som ligger närmare än 80 m från 130 kV ledningarnas gemensamma mittpunkt och som har följande lydelse: "Marken får inte bebyggas med byggnad där människor stadigvarande vistas."

Marken kan därför endast utnyttjas för parkering eller verksamheter där människor inte stadigvarande vistas, t.ex. förråd och magasin.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på tio år från den dag planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Mats Jepson, bitr. teknisk chef
Nils-Erik Sandelin VA chef
Cecilia Andreasson MBK-samordnare

Lomma och Helsingborg 2003-05-28
Miljö- och byggförvaltningen
Plan- och byggkontoret

Westerström
planarkitekter AB

Eva Sjölin
stadsbyggnadschef

Jerry Westerström
arkitekt SAR/MSA

Detaljplan för
DEL AV BORGEBY 16:12 M. FL.,
VERKSAMHETSOMRÅDE
i Borgeby, Lomma kommun
Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Detaljplanen beräknas bli antagen under hösten 2003.

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på tio år, räknat från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Lomma kommun har ansvaret för ombyggnad, utbyggnad, skötsel och underhåll av naturområde, park, lokalgata och allmänna VA-ledningar.

GENOMFÖRANDEAVTAL

Avtal har upprättats mellan kommunen och Hushållningssällskapet Skåne län. I avtalen regleras frågor om marköverföring samt övriga åtaganden och kostnader.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Marken ägs i huvudsak av Lomma kommun och Hushållningssällskapet Skåne län. Planen förutsätter att Lomma kommun förvärvar mark som ingår i kvarters- och gatumark. Regleringen av den förvärvade marken genomförs genom lämplig åtgärd vid en lantmäteriförrättning.

Kommunen svarar för erforderlig fastighetsbildning. Någon fastighetsplan anses inte nödvändig för genomförande av kommande fastighetsbildning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för markförvärv regleras i avtal mellan kommunen och fastighetsägarna.

För kostnader inom gatumark, park, naturområden och område för skydd svarar kommunen som också svarar för plankostnader och erforderliga utredningar. För att erhålla önskad standard och utformning på plantering utefter gator inom kvartersmark kan Lomma kommun svara för planteringen men sedan överlämna ansvaret för skötsel och underhåll till respektive fastighetsägare. Dessa kostnader fördelas på industrimarken och tas ut som markpris och anslutningsavgift.

För utbyggnader och övrig plantering inom kvartersmark svarar respektive fastighetsägare.

Lomma och Helsingborg 2003-09-09

Miljö- och byggförvaltningen
Plan- och byggkontoret

Westerström
planarkitekter AB

Eva Sjölin
stadsbyggnadschef

Jerry Westerström
ark SAR/MSA