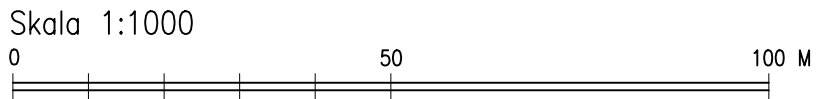


PLANKARTA



ILLUSTRATIONSKARTA

Grundkarta över Borgeby gamla skola i Lomma kommun.

Upprättad 2001-03-26
VBB VIAK
Yvonne Stenbom
Ingenjör

Reviderad 2003-03-07, Lomma kommun

BETECKNINGAR	
	Traktgräns
	Fastighetsgräns
	Fastighetsbeteckning
	Användningsgräns
	Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
	Egenskapsgräns
	Bostads- respektive uthus karterat efter takkontur
	Skärmtak resp transformator
	Bostads- respektive uthus karterat efter husliv
	Staket
	Häck
	Ägostagsgräns
	Slänt
	Väggkant
	Åker resp lövskog
	Belysningsstolpe resp lövträd
	Polygon- resp gränspunkt
	Rutnätpunkt
	Avvägd höjd
	Nivåkurvor
Skala 1:1000 Måtklass: III Koordinatsystem i plan: Malmö Koordinatsystem i höjd: RH 70	

GRÄNSBETECKNINGAR

- Plangräns belägen 3 m utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

Illustrationer

- Illustrationslinje

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

NATUR Naturområde

Kvartersmark

S Skola. Tjänstebostad tillåten

K Kontor, galleriverksamhet

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

trädrad Trädrad skall finnas

gcväg Gång- och cykelväg

UTNYTTJANDEGRAD

Den sammanlagda byggnadsytan inom med S betecknat område får uppgå till högst 2500 kvm

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

Marken får bebyggas med mindre tillbyggnad och skärmtak

Glasad förbindelsegång får finnas. Byggnadshöjd anpassas till anslutande byggnads takfotshöjd

MARKENS ANORDNANDE

Stängsel skall finnas mot gata

parkering Parkering får finnas

angöring Angöring för bil och buss

UTFORMNING, PLACERING, BEVARANDE, HÄNSYNSTAGANDE

Vid borttagande av befintliga träd skall dessa ersättas med nyplanterade inom skolområdet

I , II Högsta tillåtna antal våningar. Vind får endast inredas vid en våning. Kupor får inte anordnas mot skolgården

p Ny byggnad skall uppföras i gräns mot korsprickad zon med öst-västlig längdriktning enligt illustrationskarta

Högsta byggnadshöjd i meter. Utan hinder härav får kupa anordnas där inredd vind är tillåten

q1 Byggnad får inte rivas. Byggnadens exteriör och byggnadsdetaljer skall bevaras likt befintlig eller återställa till ursprungligt utseende

q2 Skolgården skall bevaras som öppen skolgård. Större lekredskap får ej finnas. Markbeläggning skall vara grus

q3 Lärarträdgård skall bevaras och restaureras

k Nya byggnader skall utformas med hänsyn till den värdefulla kulturmiljön

STÖRNINGSSKYDD

s Plank och häck till en höjd av 1,2 meter skall finnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är huvudman för allmän platsmark

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Markritning skall ingå i bygglovshandlingar

Detaljplan för BERGEY 34:1 BERGEY SKOLA

Lomma kommun, Skåne län

2004-02-24

Miljö- och byggförvaltningen Plan- och bygghandläggare

Stenqvist arkitekt SAR

Westerström planarkitekter AB

Eva Sjölin stadsbyggnadschef

Sören Stenqvist arkitekt SAR/MSA

Jerry Westerström arkitekt SAR/MSA

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER ILLUSTRATIONSKARTA

Detaljplanen är antagen av kommunfullmäktige 2004-04-29 § 37
Betygar:

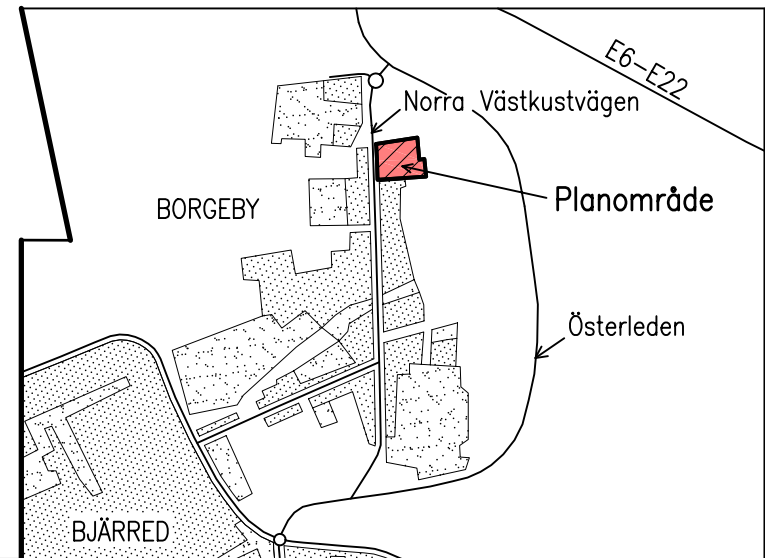
Claes Hedlund

Lagakraft 2005-01-17

1262-DP 05/02

ÖVRIGA HANDLINGAR

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Planprogram
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande



1262-DP 05/02

BESLUT OM DETALJPLAN

Antagen av Kommunfullmäktige
2004-04-29 § 37

Betygar:



Claes Hedlund

Laga kraft 2005-01-17

Detaljplan för
BORGEBY 34:1
BORGEBY SKOLA
i Borgeby, Lomma kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

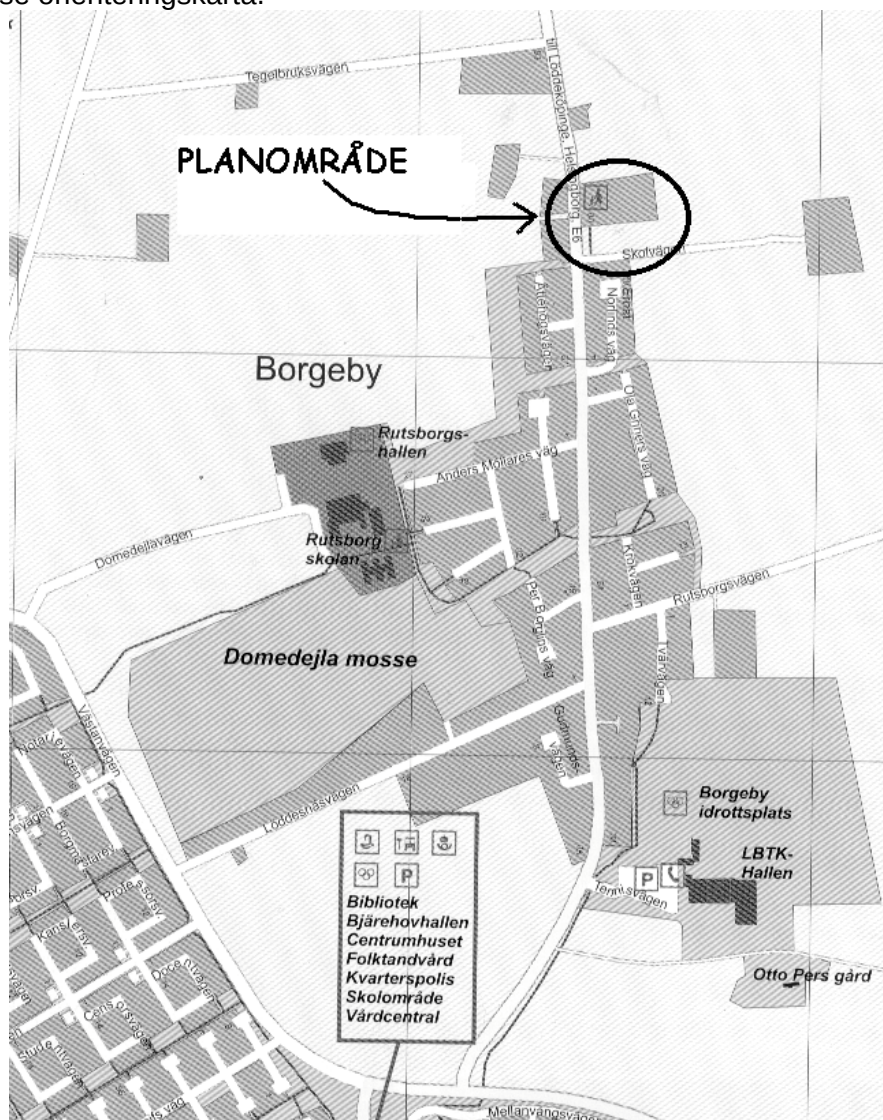
2004-02-24

Detaljplan för
Borgeby 34:1 m. fl.
Borgeby skola
i Borgeby, Lomma kommun, Skåne län

Planbeskrivning

Bakgrund och syfte

Gamla skolan i Borgeby är belägen i byns norra del öster om och intill Norra Västkustvägen, se orienteringskarta.



Orienteringskarta

2004-02-24

Den disponeras för närvarande av en privatskola med Montessorioriktning. Här finns barndaghem, förskola och skola t.o.m. klass 9. På skolfastigheten finns äldre skolbyggnader. Dessa har en tidstypisk och vårdad arkitektur och är i rimligt gott skick. Söder om och i anslutning till fastigheten disponeras en yta, på vilken finns barackbyggnader, som används av skolan. Dessa barackbyggnader avses avlägsnas och kan komma att ersättas med permanenta skolbyggnader.

Den tidigare gymnastikbyggnaden används för närvarande som galleri och konstnärsateljé. Denna användning förväntas bestå.

På tomten finns en del stora träd, som utgör ett värdefullt komplement till byggnaderna och ett karaktäristiskt inslag i landskapsbilden, som föreslås värnas.

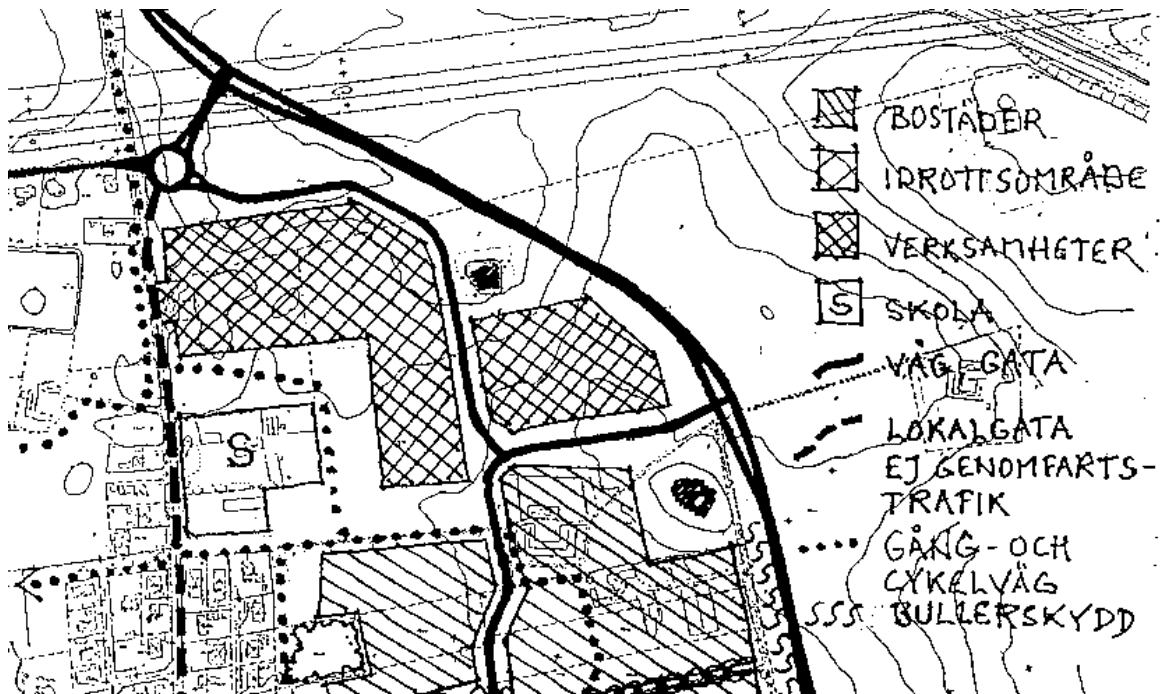
Frågan har väckts hur den gamla skolan skulle kunna byggas till och kompletteras för att medge en utökad verksamhet.

Detaljplanen ska syfta till att trygga pågående skolverksamhet, samt att ge möjlighet att utveckla denna genom kompletterande byggnader. Syftet är också att värna de gamla skolbyggnaderna och miljön kring dessa.

Gällande planer

Borgeby skola ligger utanför detaljplanlagt område. Borgeby ingår i fördjupad översiktsplan (FÖP) för Bjärred-Borgeby, antagen av kommunfullmäktige i juni 1999 och den aktuella planläggningen överensstämmer i stort med denna, men mindre skillnader finns.

För hela kommunen finns gällande översiktsplan "ÖP 2000 antagen våren 2001 av kommunfullmäktige.



Översiktligt planprogram för östra Borgeby 2000. Utdrag

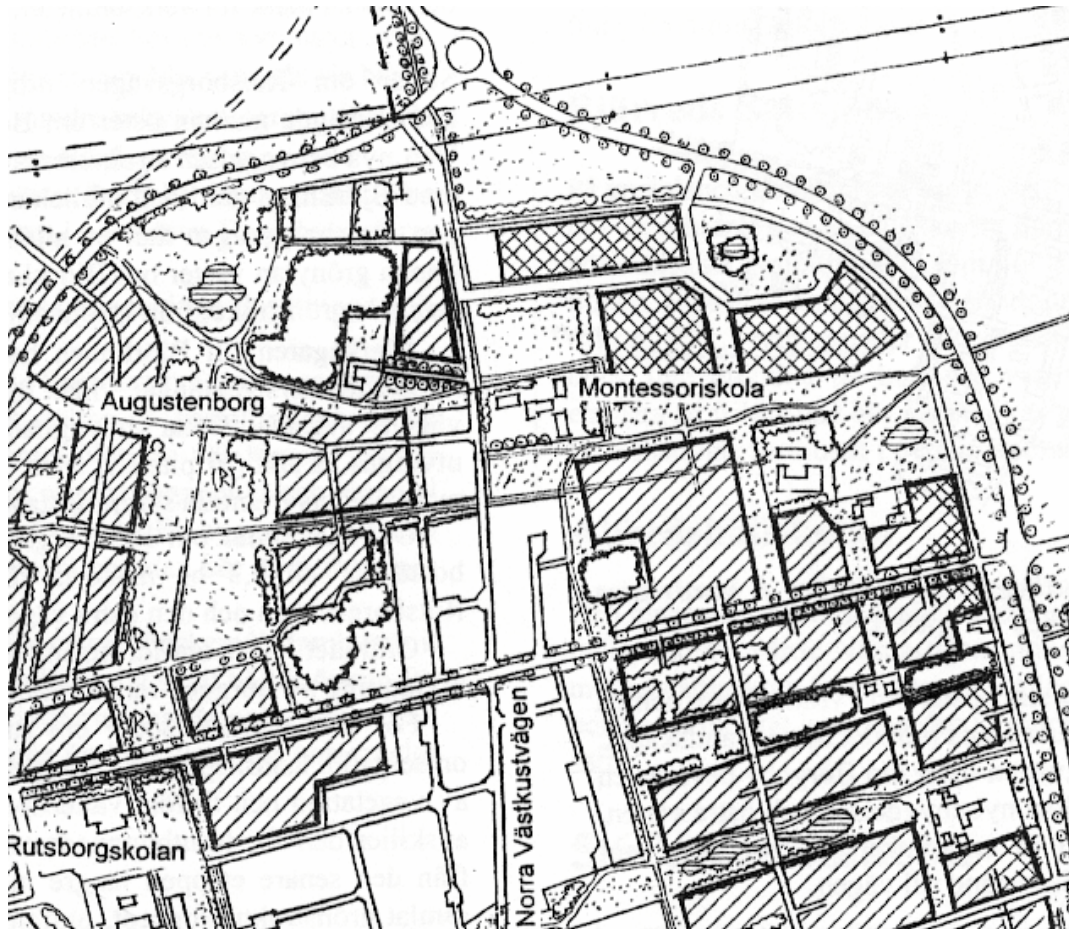
För östra delen av Borgeby finns ett planprogram, som godkänts av Miljö- och byggnadsnämnden hösten 2000. I detta planprogram anges översiktligt att skolan ska ha kvar sin

2004-02-24

skolfunktion och ges utökad tomt söderut. Planprogrammet för Östra Borgeby utgör program även för detta planförslag för Borgeby skola.

I norr och öster anges skyddszon mot ett framtida område för mindre verksamheter och eventuellt handel. Norr om skoltomten och naturområdet närmast Norra Västkustvägen föreslås ett mindre kvarter för bostadsändamål.

I söder gränsar området till gällande detaljplan för bostäder, "Förslag till stadsplan för Borgeby 15:2 m fl (gamla samhället)". Detaljplan för del av Borgeby 16:12 m.fl, verksamhetsområde, antogs 2003-09-09 av Kommunfullmäktige. Planområdet ligger norr och öster om skolan. Planen innehåller bostäder och verksamheter i norr och verksamheter i öster.



Fördjupad översiktsplan för Borgeby, juni 1999. Utdrag

Beskrivning av planförslaget

Ändamål

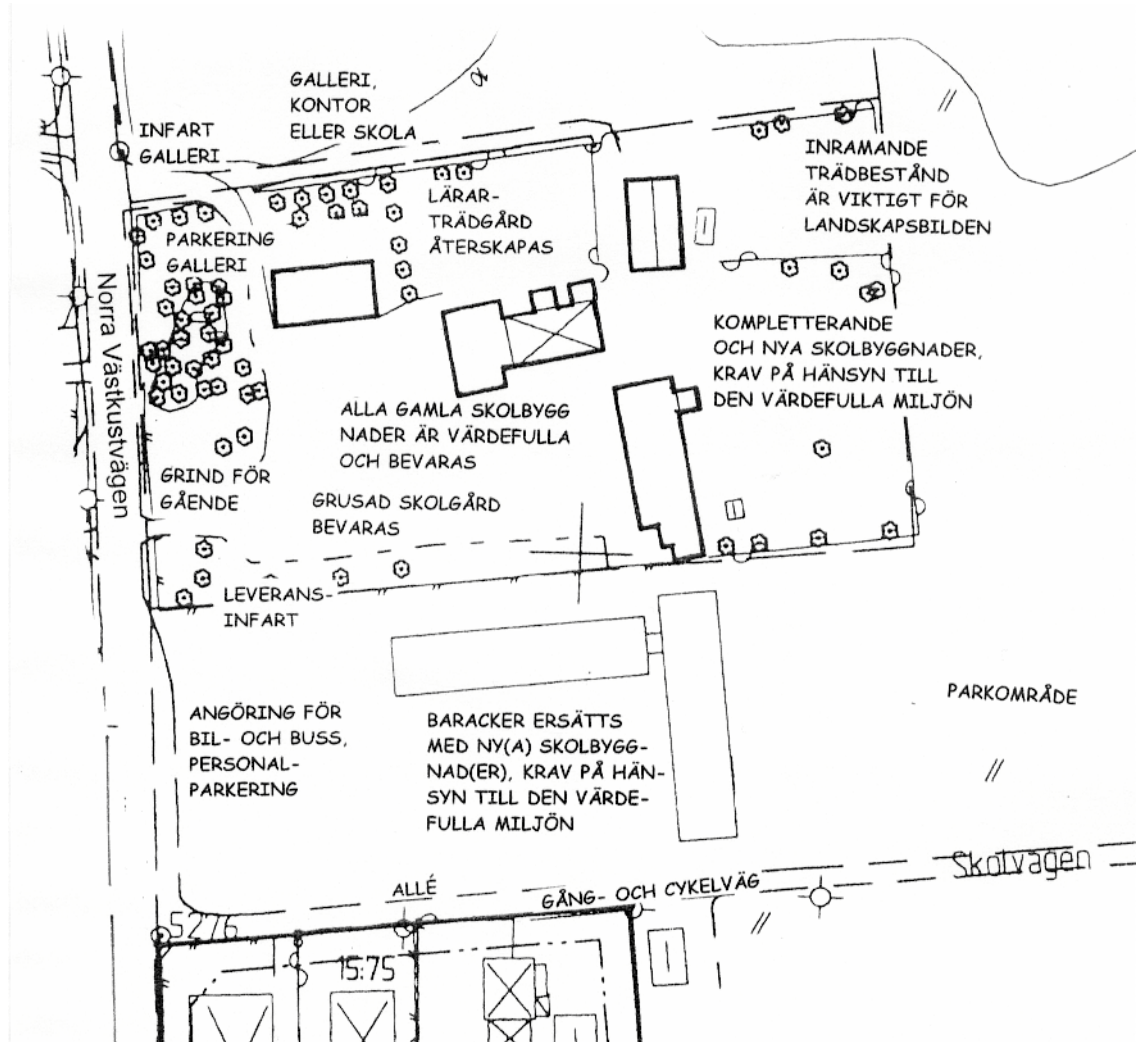
Skola, barndaghem förskola samt, i en byggnad, galleriverksamhet med ev. försäljning av egna produkter. Möjlighet att fastighetsbilda, så att skolan och byggnaden med galleri kan bli två olika fastigheter finns. Möjlighet finns också att i framtiden använda hela planområdet som en enhet för skoländamål.

Under läsåret 2002-2003 finns här totalt ca 236 barn varav ca 46 i barndaghem och ca 190 i låg-, mellan- och högstadieskola. Med ytterligare 20 barn i högstadiet kommer att finnas sammanlagt 250-260 barn i skolan, förskolan och daghemmet. Skolan avser härfter inte att bli större. Tjänstebostad får finnas inom skolan.

2004-02-24

Bebyggelse

De gamla skolbyggnaderna, inklusive gymnastikbyggnaden, bevaras genom skyddsbestämmelser med innebörden att de befintliga äldre skolbyggnaderna bevaras exteriört inkluderande byggnadsdetaljer och fönster.



Detaljplan för Borgeby gamla skola, programkarta

Gårdsplanen mellan byggnaderna och Norra Västkustvägen hålls fri från byggnader och behålls som skolgård.

Möjlighet att bygga till och komplettera de gamla byggnaderna föreslås mot norr- och öster. Skolbyggnaderna kan förbindas med tillbyggnad. Tillbyggnad vid de befintliga byggnadernas gavlar måste dock förbindas med glasad gång för att de ursprungliga gavlarna ska framstå.

Söder om skolgården föreslås möjlighet till kompletterande byggnader. Nyttillkommande byggnader och tillbyggnader i öster och norr ska utformas med hänsynstagande till den värdefulla miljön. Högst två våningar tillåts för nybyggnad i söder och högst en våning med inredd vind för tillbyggnad och nybyggnad i norr och öster. Det är viktigt att fasaderna mot skolgården bevaras med nuvarande utseende, även beträffande fasaddetaljer och tak. Nya kupor mot skolgården ska ur denna synpunkt inte uppföras.

2004-02-24

Skolgård

Skolgården mot Norra Västkustvägen bör behållas öppen som idag och grusad. Skrymmande lekredskap och motsvarande får inte placeras på själva skolgården. Trädbestånden är viktiga för helhetsmiljön. Övrig skoltomt är idag grön och har delvis trädgårdskarakter. Avsikten är att behålla en grön miljö. Det är viktigt för barns hälsa och kontakt med natur och miljö, att skolgården utformas så att miljö- och hälsoaspekter gynnas.

Cykelparkering kan ske på skolgården, anordnad på sådant sätt, att man tar hänsyn till den värdefulla miljön.

Trafik och kommunikationer

Parkering och angöring till skolan föreslås på den utvidgade delen av skoltomten i sydväst. På skolgården bör parkering inte finnas (med undantag för speciella tillfällen med många besökande). Infart till skolgården för t.ex. leveranser tänks via parkeringen i söder. Här är också möjlig infart för räddningstjänsten, som dock även bör kunna använda övriga entréer. Parkeringsområdet avgränsas med ett lågt plank i kombination med en häck, som viktigt störningsskydd och som ljusavskärmning mot bostäderna i söder.

En mindre parkering finns och bör kunna finnas i fastighetens nordvästra hörn. Parkering sker på enkelt anordnad grusad mark mellan träden som idag och betjäna ateljén och galleriet, tidigare gymnastikbyggnaden. Infarten till galleriets parkering i norr föreslås över naturmark och ingår i pågående detaljplaneläggning för området norr om skoltomten.

De båda parkeringarna och, vid speciella tillfällen, skolgården bör kunna samnyttjas om överenskommelse träffas härom mellan skolan och galleriet.

Angöringsplats för bilar, bussar och skolskjuts kan anordnas i anslutning till parkeringen i skoltomtens sydvästra del enligt illustrationsplanen.

Norra Västkustvägen trafikeras idag av regionbusslinje 132 med cirka 24 dubbelturer per dag. En hållplats finns vid skolan och ska finnas kvar tills vidare. En diskussion mellan Skånetrafiken och Lomma kommun om eventuellt ändrad dragning av busslinjen pågår, men inga beslut om ändring har tagits.

Söder om skoltomten innefattar detaljplanen en öst-västlig cykelväg, som mynnar i Norra Västkustvägen och fortsätter västerut och bl.a. leder till Rutsborgskolan. Mellan cykelvägen och skoltomten föreskrivs en trädrad.

Teknisk försörjning

Planområdet har idag erforderlig teknisk försörjning. Dagvattnet ska omhändertas lokalt på tomtmark. Det finns möjligheter att använda gas för uppvärmning.

Naturpark

Sydost om skolan föreslås ett naturområde. Detta utgör en del av skyddszonen mot planerat verksamhetsområde. Naturområdet ansluter till det nord-sydliga parkstråk som visas i programmet för östra Borgeby.

Exploateringsgrad

Den eller de nya byggnaderna eller tillbyggnaderna, tillsammans med de befintliga föreslås få en sammanlagd maximal byggnadsyta om 2500 kvm. Nyttillkommande byggnader i söder föreslås bli högst två våningar. Tillbyggnader till de befintliga byggnaderna föreslås bli högst en våning med inredd vind.

Föreslagen skoltomt är ca 15 800 kvm. Med 260 barn och ca 1 000 kvm per 25 barn behövs ca 10 000 kvm byggnadsfri yta. Skyddszon mot verksamhetsområde i norr och väster kommer delvis att ligga inom skoltomten som byggnadsfri yta. Skyddszonen i övrigt

2004-02-24

ingår i planarbetet för verksamhetsområdet norr och öster om skoltomten och planeras som naturpark

Värden att värna

Skolbyggnaderna har stort arkitekturhistoriskt värde och är viktiga representanter för byns historia. De utgör också ett karaktärsfullt inslag i bymiljön värd att värna.

Med hjälp av Malmö Kulturmiljö har skolbyggnadernas kulturvärde utretts. De ursprungliga byggnaderna har tillkommit 1864, 1876 och 1889 medan gymnastikbyggnaden, idag ateljé och konstgalleri, uppfördes 1938. Malmö Kulturmiljö bedömer att *"de äldre skolmiljöerna har mycket höga lokalhistoriska och samhällshistoriska värden. Bebyggelsekategorin är ofta gestaltad med stor omsorg. De speglar sina tiders pedagogiska och arkitektoniska ideal, vilket ytterligare förstärker det kulturhistoriska värdet"*.

Länsstyrelsen har i anslutning till samrådet om planförslaget meddelat att inga arkeologiska insatser krävs. Enligt kulturminneslagen måste dock byggnadsarbetet avbrytas om dolda fornlämningar mot förmodan skulle påträffas.

Trädbeståndet bör också bevaras och krav på ersättningsplantering inom skoltomten vid avverkning införs i planbestämmelserna. Ersättningsträd behöver inte placeras på samma plats som avverkat träd.

Detaljplanen

Planområdets omfattning framgår av karta. Planen avses ansluta till befintliga detaljplaner i söder, norr och öster.

Markägare och berörda

Kommunen äger den nuvarande skoltomten. Berörda ägare till angränsande mark framgår av särskild förteckning.

Konsekvenser

Planläggningen avser legalisering genom detaljplan av pågående verksamhet. Denna kan komma att utvidgas marginellt. Situationen i Borgeby på grund av föreslagen plan blir i stort densamma. Möjligheten att bedriva skola inom tomtens säkras, vilket är en kommunal målsättning.

Trafik

Genom anordnande av separat parkering och angöring för buss och bil kommer trafiksäkerheten och tillgängligheten till skolan att förbättras.

Trafik till och från området har sin toppbelastning under morgon och eftermiddag på vardagar. Ingen nämnvärd trafik genereras kvällar eller helger.

Värdefull miljö och natur

Några formella bevarandekrav finns inte idag inom planområdet. Med ny detaljplan kommer den värdefulla skolmiljön att kunna skyddas. Möjligheten att bygga till de befintliga skolbyggnaderna har utformats så att miljön mot vägen och skolgården behålls oförändrad. De tillbyggnadsmöjligheter, som i övrigt medges är resultatet av en avvägning mellan skolans praktiska behov att kunna utvecklas och bevarandeintresset. Trädbeståndet inom skoltomten värnas genom krav på återplantering.

Miljöfrågor

Parkeringen och angöringen söder om nuvarande skoltomten innebär att bilparkering och tillfart till denna kommer att ligga ca 20 m från befintliga enbostadshus. Avståndet bedöms

2004-02-24

som rimligt ur störningssynpunkt mellan bostad och parkering. Ett plank i kombination med häck, med 1,2 m höjd, föreskrivs dock i södra gränsen av parkeringen/angöringen för som en extra säkerhet.

Negativ påverkan på miljön förväntas i övrigt inte på grund av planläggningen. Trafiken på Norra Västkustvägen kommer endast att bli lokal.

Bullersituationen har utretts. Bussarna avgör vilka bullernivåer, som uppkommer. Busstrafiken består av skolbussar och förekommer därför vanligen på morgonen (troligen mellan klockan 07 och 09) och på eftermiddagen (före klockan 17). Det handlar enbart om ett fåtal bussar, varför frågan om maximal bullernivå gäller. Naturvårdsverkets beräkningsmodell ger följande maxvärden inomhus:

Bullernivå utan plank: 54 dBA inomhus med normala fönster.

Bullernivå med plank: 46 dBA inomhus med normala fönster och 1,2 m högt plank.

Plankets effekt är således en sänkning med ca 18 dBA. Beräkningen måste korrigeras något för beräkningsfallet med bussar separat. Bullernivåerna hamnar dock under tillåtna bullernivåer, 45 dBA, inomhus. Detta riktvärde gäller egentligen nattetid mellan klockan 22 och 06, då kraven är högst.

I planläggningen för verksamhetsområdet norr och öster om skolan tas hänsyn till skolverksamheten genom skyddszon och restriktioner för verksamheter, som får bedrivas här.

En översiktlig markradonundersökning har utförts 2003-10-02. Resultatet från denna grundar sig på två tidigare undersökningar inom två näraliggande områden med likartade geologiska förutsättningar. Denna pekar på att uppmätta radonhalter ligger inom lågriskintervallet men med hänsyn till jordart, årstid, grundvattennivå m.m. skulle även värden över gränsen för normalriskmark tidvis kunna uppträda, varför det bedöms tveksamt om marken skall klassas som låg- eller normalriskmark. En detaljerad markradonmätning bör utföras i samband med detaljprojekteringen av den nya skolan.

En kraftledning är belägen ca 215 m norr om skoltomtens närmaste gräns. På detta avstånd finns ingen risk för påverkan inom skoltomten.

Planen är förenlig med miljömålen. Utsläpp från trafik eller verksamhet bedöms ligga väl under tillåtna värden enligt miljökvalitetsnormerna.

Överensstämmelse med kommunens översiktsplan

Planförslaget är inte i strid med gällande översiktsplan för Lomma kommun, "ÖP 2000" antagen de 7 maj 2001 av kommunfullmäktige.

Detaljplaneförslaget avviker i detaljutformningen från "Fördjupad översiktsplan för Bjärred-Borgeby", antagen av fullmäktige i juni 1999, men överensstämmer i grunddragen. Planförslaget överensstämmer med senare vidareutveckling av den fördjupade översiktsplanen vad avser östra delen av Borgeby, som godkänts av Miljö- och byggnadsnämnden den 25 oktober 2000.

2004-02-24

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Förslaget till detaljplan avses antas under 2004, och ges en genomförandetid om 5 år från det planen vunnit laga kraft.

I huvudsak avser detaljplanen pågående användning. Nyttillkommande är gång- och cykelvägen i söder med trädrad och belysning. Denna avses anläggas och planteras vid tidpunkt, som fastläggs i avtal. Infart till parkering/angöring söder om skolan och till galleriet i nordväst tillkommer respektive säkras.

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Fastighetsrättsliga frågor

Marken inom planområdet ägs av Lomma kommun.

Genom en lantmäteriförrättning kan skolan och galleribyggnaden komma att omvandlas till var sin separat fastighet, för att därefter kunna säljas till respektive nyttjare. Frågan om förrättning och eventuell försäljning ska ske avgörs i annat sammanhang. Byggnaden som för närvarande används som galleri kan alternativt vara intressant att tillföra skolan.

Ekonomi

Kommunen bekostar anläggande av en gång- och cykelväg, allé, belysning längs cykelvägen och naturområdet. Investeringskostnaderna beräknas till 400 000 kr och förvärv av mark beräknas till 70 000 kr. Driftskostnaden bedöms bli 40 000 kr/år.

Eventuell flyttning av servicekablar för el bekostas av den som så begär.

Avtal

Fördelningen av kostnader för detaljpaneläggningen, eventuella nya byggnader, teknisk försörjning, åtgärder inom och i anslutning till skoltomten såsom anläggande av parkering och angöring, ev staket och annat som tillkommer avses regleras genom avtal. Även tidpunkt för anläggande av gång- och cykelväg med trädplantering liksom omfattning och tidsplan för restaurering av f.d. lärarträdgården regleras i avtal.

Tekniska frågor

Gång- och cykelvägen i planområdets sydgräns ska kunna fungera som brandväg för att nå östra sidan av skolbyggnaderna, såväl befintliga som nyttillkommande. Gång- och cykelvägen ska därför ha erforderlig förstärkning för att tåla utryckningsfordon. Det ska också finnas öppning i eventuellt staket i sydöst för att nå tomten med räddningsutrustning.

Eva Sjölin
stadsbyggnadschef

Sören Stenqvist
arkitekt SAR/MSA