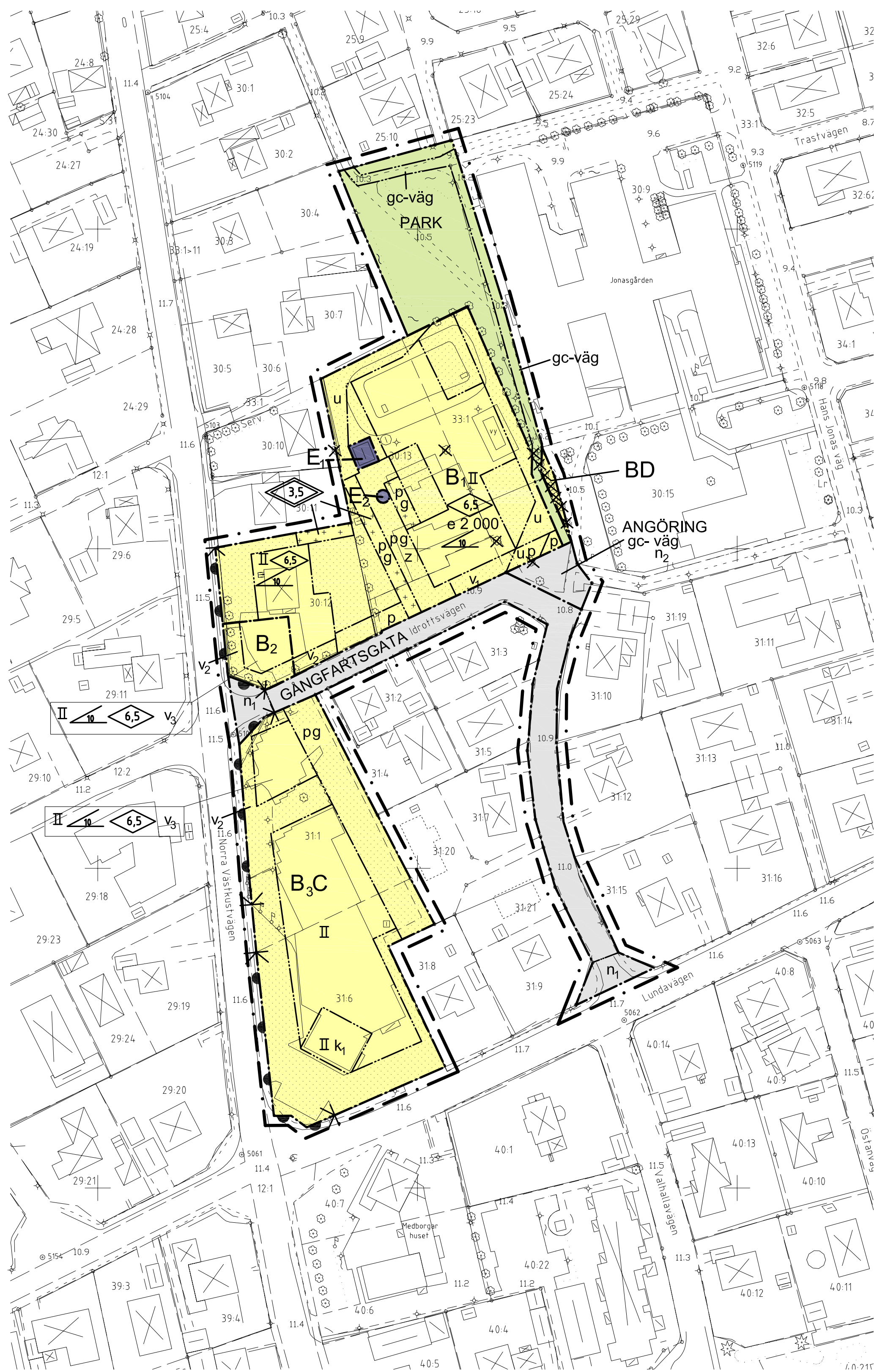




Grundkarta över

Bjärred 30:12 m.fl., Idrottsvägen
Lomma kommun, Skåne län.

Upprättad 2004-04-21

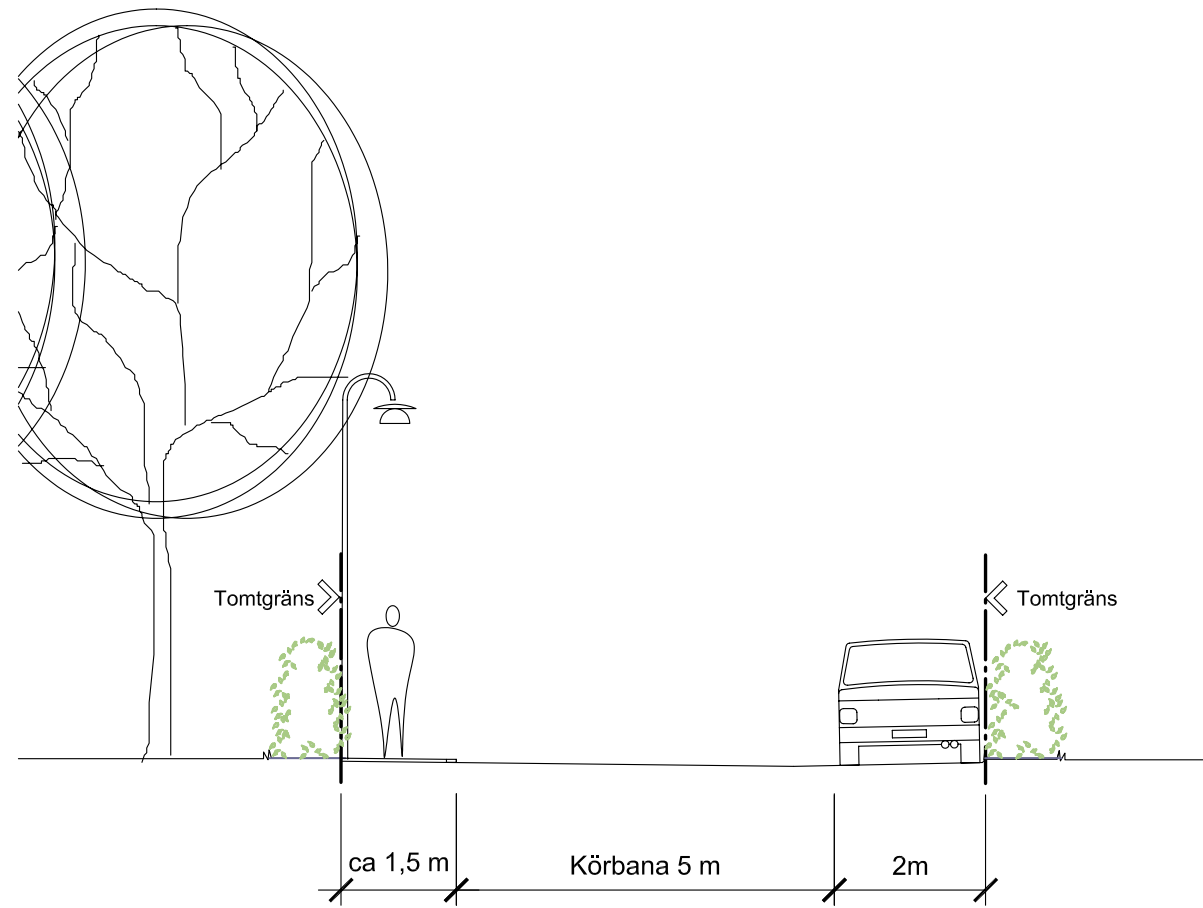
SWECO VBB

Yvonne Stenbom
Ingenjör

BETECKNINGAR

17.13	Traktgåns Fastighetsgräns
ga 20	Fastighetsbeteckning Servitutsgräns
	Gemensamhetsanläggning
	Bostads- respektive uthus karterat efter husliv
	Bostads- respektive uthus karterat efter takkontur
	Skärmtak
	Transformator karterad efter husliv
	Väggkant
	Kantsten
	Agoslagsgräns
	Staket resp häck
	Lövträd resp barrträd
	Belysningsstolpe resp flaggstång
	Polygon- resp gränspunkt
	Rutnätspunkt
2.4	Fotogrammetrisk höjdpunkt

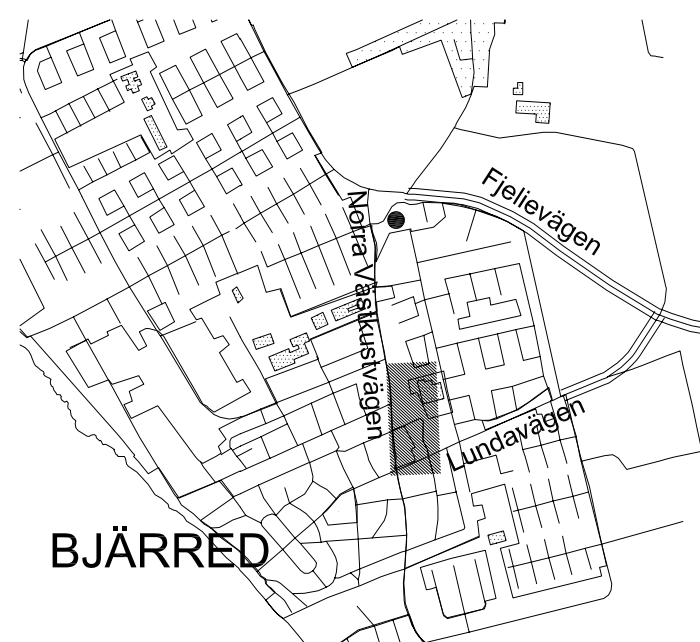
Skala 1:1000
Måtklass: III
Koordinatsystem i plan: Malmö
Koordinatsystem i höjd: RH 70



PRINCIPSEKTION GENOM GÅNGFARTSGATA

Sett från väster resp norr

20 0 20 40M
Skala 1:1000 (A1)



BJÄRRED

Orienteringsplan

PLANKARTA

Plankartan anger vad marken inom det område som omges av plangräns får användas till genom planbestämmelser och användningsgränser på kartan. Hur och under vilka villkor olika delar av planområdet får användas, anges genom egenskapsgränser.

GRÄNSBETECKNINGAR

Linje på kartan ritad 3 meter utanför planområdet
Användningsgräns
Egenskapsgräns
Illustrationslinje

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom område med nedanstående beteckningar. Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Mindre byggnadsdel som kan vara till fördel för byggnads utseende och funktion må, efter Miljö- och byggnadsnämndens prövning, utskjuta framför den fasad respektive över det takplan som bestämmelser och gränser på kartan anger.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GÅNGFARTSGATA	Trafik på oskyddade trafikanters villkor
ANGÖRING	Angöring till fastigheter
PARK	Anlagd park

Kvartersmark

B ₁	Bostäder samt icke störande verksamhet i anknytning till boendet.
B ₂	Bostäder samt i bottenvåning icke störande verksamheter.

B ₂ C	Bostäder samt i bottenvåning icke störande verksamheter med service till allmänheten. Bottenvåning skall ges sådan höjd att butikslokal kan inredas.
------------------	--

BD Bostäder och vård

E ₁	Teknisk anläggning, nätstation för el. Tillgängligheten skall säkras genom avtal om rätt att utnyttja gemensamhetsanläggning för tillfart.
E ₂	Teknisk anläggning, branddamm

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

gc-väg Gång- och cykelväg

n ₁	Hastighetsdämpande åtgärd
n ₂	Angöring med refug enligt illustration kring befintligt träd. Utförs med kant av gatsten och avvikande beläggning eller vegetation

UTNYTTJANDEGRAD

e 000	Största bruttoarea i kvadratmeter ovan mark inom området, utvändiga trapphus, garage/carport och förråd räknade.
-------	--

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
	Marken får endast bebyggas med uthus, garage/carportar el dylikt.
	Marken får endast bebyggas med uthus/garage/carport. Högsta tillåtna andel 25% av ytan.
U	Marken skall vara tillgänglig för allmän ledning
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för parkering

MARKENS ANORDNANDE

Dagvatten skall omhändertas på kvartersmark genom infiltration, alternativt fördröjning i magasin. Nya anslutningar till dagvattenledningar får inte ske. Hårdgjord mark skall utföras med vattengenomsläpplig beläggning.

Med angivna undantag får träd inte fällas eller skadas. Undantagsvis fällning förutsätter marklov och kompensation. Fällt träd skall kompenseras med nyplantering med motsvarande sammanlagt stamomfång. Markarbeten får ej utföras närmare än 5 m intill träd med 5 dm stamdiameter eller mer.

Varje tomt med flerbostadshus skall innehålla gemensam friyta. Utformningen skall vara sådan att ytan kan användas både för närläk och som allmän uppehållsyta. Friyta för lek och utvistelse skall prioriteras framför yta för parkering.

p	Parkering
z	Marken skall utföras som räddningsväg och vara tillgänglig för servicetrafik till nättation. Träd som får fällas. Fällt träd skall kompenseras med nyplantering inom planområdet med motsvarande sammanlagt stamomfång.
	Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Följande gäller vid ny bebyggelse och anläggning avseende fastigheterna 30:12, 30:13, 33:1 och norra delen av fastigheten 31:1.

Byggnader skall placeras och marken anordnas i överensstämmelse med illustrationsplanens intentioner så att karaktären av hus i park framträder. Bebyggelsen skall ramas in med grönska. Befintlig grönska bevaras i möjligaste mån. Bevarandet av träd är föremål för särskild reglering.

Fastighetsgräns mot allmän plats skall markeras med häck med luckor för gångvägar, tillfarter etc; undantag utgörs av plats framför butiksentré, där samlad torgyta anläggs över kvartersmark och allmän plats. Även inom fastighet skall olika delar av marken såsom gemensamma eller enskilda uteplatser, gångvägar, entréplatser etc ramas in med häckar.

Utformningen av parkeringsplatser skall ägnas särskild omsorg så att de inte upplevs som stora och ödsliga och så att de i rimlig utsträckning skärmas av från bostadsfönster och uteplatser. Inramande plantering av häckar skall anordnas. Träd skall planteras som visuellt delar upp parkeringen i mindre enheter. Beläggning skall vara utförd av grus, natursten eller betongplattor.

Bostadshus skall vara stenhus med ljus färgsättning; ev synliga skarvar mellan betongelement skall behandlas med särskild omsorg och helst undvikas. Byggnadsvolymer skall vara samlade och kompakta med låglutande tak med takmaterial som slätplåt eller papp. Tillägg till husens huvudvolymer i form av verandor, loftgångar etc skall utföras med stor omsorg vad avser t ex material, materialdimensioner och färgsättning.

Fristående uthus skall underordnas helheten i storlek och utförande.

0.0	Högsta totalhöjd i meter
6.0	Högsta byggnadshöjd i meter

II Högsta antal våningar

V₁ Inom området får, med avvikelse från bestämmelse att marken inte får bebyggas, en huskropp förläggas med gaveln minst 2 m från gatulinjen.

V₂ Inom området får, med avvikelse från bestämmelse att marken inte får bebyggas, inglasad balkong eller veranda uppföras.

V₃ Inom området får vindsbostäder inrymmas, indragen från fasadliv och under förutsättning att byggnadens karaktär av tvåvåningshus inte ändras.

0.0	Största takvinkel i grader
k ₁	Ändringar skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas. Tillbyggnader skall utföras med respekt för byggnadens karaktär och skala.

MARKFÖRORENINGAR

Marken skall vara efterbehandlad innan den tas i bruk för sitt ändamål. Efterbehandlingsplan skall upprättas och godkännas senast i samband med bygglov.

STÖRNINGSSKYDD

Byggnaderna skall utformas så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus inte överstiger 30 dBA (45 dBA maxnivå nattetid) i boningsrum. Minst ett boningsrum per lägenhet skall orienteras mot icke bullerstörd sida. Byggnader och mark skall utformas så att alla lägenheter har tillgång till en uteplats där 55 dBA ekvivalentnivå (70 dBA maxnivå) inte överskrids. Bullerskyddsplan göres gröna med vegetation.

Friskluftsintag placeras i fasad mot öster.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid
Genomförandetiden är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

Ändrad lovpålag
Marklov krävs för fällning av träd och häckar. Fällning av träd som, trots förbud mot trädskallning, på grund av skada eller sjukdom måste fällas skall kompenseras med nyplantering med motsvarande sammanlagt stamomfång. Redovisning av tänkt markutformning skall göras i samband med bygglov.

DETALJPLAN FÖR BJÄRRED 30:12 M FL OMRÅDE VID IDROTTSVÄGEN BJÄRRED, LOMMA KOMMUN, SKÅNE LÄN

MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN
PLAN- OCH BYGGKONTORET

FOJAB ARKITEKTER

EVA SJÖLIN
STADSBYGGNADSCHEF

KLAS BRUNNBERG
ARKITEKT SAR/MSA

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

DETALJPLANEN ÄR ANTAGEN AV KOMMUNFULLMAKTIGE 2005-06-09 § 48.
BETYGAR

LAGA KRAFT 2005-10-27

CLAES HEDLUND

1262-DP 05/05

GRÄNSBETECKNINGAR

—— — Linje på kartan ritad 3 meter
utanför planområdet



AGA KRAFT 2005-10-27

1262-DP 05/05

BESLUT OM DETALJPLAN

Antagen av Kommunfullmäktige
2005-06-09 § 48

Betygar:

Claes Hedlund

Laga kraft 2005-10-27

Detaljplan för Bjärred 30:12 m fl,
område vid Idrottsvägen
Lomma kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Bjärred 30:12 m fl,
område vid Idrottsvägen
Lomma kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen är redovisad på plankarta med bestämmelser och på illustrationskarta samt i denna beskrivning och genomförandebeskrivning. Till handlingarna hör grundkarta och fastighetsförteckning, samrådsredogörelse, utlåtande över utställning samt särskild bullerutredning.

SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra nybebyggelse i form av småskaliga flerbostadshus på tre närbelägna fastigheter i centrala Bjärred. Planen syftar också till ett bättre utnyttjande av parkmiljön på allmän plats, till ombyggnad av Idrottsvägen för bättre trafiksäkerhet och till en viss samordning av parkering mellan de ingående fastigheterna.

PLANDATA

Läge, avgränsning och areal

Planområdet är beläget i anslutning till Norra Väst-kustvägen och gränsar i väster till denna. Det omfattar fastigheterna 30:12 och 30:13 norr om Idrottsvägen och fastigheterna 31:1 och 31:6 söder om denna samt Idrottsvägen i dess helhet. Därutöver ingår gång- och cykelvägen öster om 30:13 samt parken norr därom (planlagd som allmän park och bildad som fastighet med bet 33:1). Planen gränsar i öster till Jonasgården (30:9) och dess utbyggnad söderut (30:15) samt fastigheterna 31:4, 31:20 och 31:8.

Planområdet omfattar ca 1,7 ha.

Markägare

Marken ägs av Bostadsrättsföreningen Navet (30:12), Lomma kommun (30:13, 33:1 samt berörd allmän plats), fastighetsbolaget Sankt Petri (31:1) och Netto Marknad, ICA & DSG AB (31:6). Avtal har träffats om Mjöbäcks Entreprenad ABs förvärv av 30:13 från Lomma kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer mm

I den kommuntäckande översiktsplanen, antagen 2001-05-03, anges planområdet som del av Bjärreds bebyggelseområde, lokaliserat intill en av tätortens två centrumpunkter. Översiktsplanen anger vidare som mål att kommunens samhällen skall kunna förtätas såvida detta inte innebär försämringar av befintliga boendemiljöer.

Den fördjupade översiktsplanen för Bjärred, antagen 1999-06-17, anger området kring korsningen Norra Västkustvägen – Lundavägen som ”förstärkningsområde” med innebörd att planen stöder den karaktär av lokalt centrum som bebyggelse och verksamheter har. Planområdet är beläget inom det bevarandeområde, som till stor del är präglad av den tegelarkitektur som bl a det tidigare Medborgarhuset är exempel på. Området skulle enligt den fördjupade översiktsplanen vinna på en viss förtätning, som kan stärka och vidmakthålla Västkustvägens roll som ortens huvudstråk.

Kommunens förslag till Kulturmiljöprogram, som varit föremål för samråd under perioden februari till april 2004, markerar också korsningen Lundavägen – Västkustvägen med de diagonalställda husen som platsbildning som bör bevaras och vårdas och pekar vidare på korsningens historiska betydelse. Programmet anger som allmänna riktlinjer att ev nyproduktion i området skall anpassas vad avser bebyggelsens volym och täthet och att tomtavgränsningar skall göras i form av häck eller staket. För byggnaden på Bjärred 31:6, d v s den diagonalställda butiksbyggnaden i korsningen Norra Västkustvägen – Lundavägen mitt emot Medborgarhuset, föreslås särskilda varsamhetsbestämmelser gälla.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan 112, lagakraftvunnen 1973-03-18. Den anger området närmast Västkustvägen söder om Idrottsvägen som område för handel och bostäder i två våningar. Därutöver anger den nuvarande fastigheten 30:13 mm som område för allmänt ändamål samt parken (idag 33:1), gc-vägen i öster och ett parti i sydöst närmast Idrottsvägen som allmän plats. För det angränsande område i öster som idag rymmer Jonasgården (nuv 30:9) anges allmänt ändamål.

För fastigheten 30:12 mm gäller detaljplan 167, lagakraftvunnen 1986-02-20. Den anger område för handels- och bostadsändamål i två våningar med en byggnadshöjd om 3 m.

För det angränsande området (30:15) i öster och söder om nuvarande Jonasgården gäller detaljplan 1002, antagen 1996-04-11, som anger områdets användning som bostäder och vård i en våning. Planområdet gränsar längst i söder till Lundavägen, som omfattas av andra detaljplaner.

Den föreslagna planavgränsningen syftar till att ge konnektion till gällande planer, innefattande att avgränsningen och användningen av mellanliggande allmän plats regleras.

Avtal

Ramavtal betr fastigheterna 30:13 och 33:1 mellan Mjöbäcks Entreprenad AB och Lomma kommun har antagits av kommunfullmäktige 2003-12-11. Avtalet omfattar marköverlåtelse, planläggning och exploatering med syfte att uppföra bostäder, varav en del skall upplåtas till kommunen för LSS-boende.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Nuvarande förhållanden

Bebyggelse och växtlighet

De olika aktuella fastigheterna inom området är bebyggda var för sig och utgör i detta avseende inte någon sammanhållen helhet. Tillsammans med ett större omgivande parti framträder det emellertid som en del av en helhet, präglad av Bjärreds villabebyggelse med inslag av tätare partier med centrumkaraktär.

Det sistnämnda avser främst partiet söder om Idrottsvägen. Den utgör en liten centrumanläggning, med bl a Sparbanken, livsmedelsbutiken Netto och en kemisk tvätt. Denna karaktär innefattar också det tidigare Medborgarhuset söder om planområdet. Den del som föreslås förändras är den nordligaste delen av 31:1, som idag används för parkering till centrumanläggningen.

30:12 är idag bebyggd med en villa i två våningar från 1940-talet, indragen från gatorna och omgiven av trädgård med en rad björkar i tomtgränsen. Huset är sannolikt byggt som tvåbostadshus och innehåller en lokal för tidigare butik i bottenvåningen.

30:13 har länge upptagits av kommunala anläggningar. Den tidigare brandstationen, vattenverk samt nätstation för el mm präglar marken tillsammans med upplag, parkeringsytor mm. Ett delvis underjordiskt vattenmagasin avtecknar sig på norra delen av fastigheten som en gräsklädd vall. Samtliga kommunaltekniska anläggningar utom nätstationen för el kommer att rivas. Tomten rymmer ett antal stora träd, främst i gränsen mot 30:12, och annan värdefull växtlighet, bl a häckar, som avses bevaras.

Gång- och cykelvägen öster om 30:13 har idag en sträckning delvis på allmän plats, delvis på kvartersmark vid Jonasgården och söder därom. Dess läge måste därför justeras i samband med aktuell nybyggnad för vårdboende på 30:15. Det innebär bl a att södra delen av den trädrad med avenbok, som flankerar gång- och cykelvägen, måste fällas eftersom vägen inte löper parallellt med trädraden.

Det parti av Idrottsvägen, där den ändrar riktning och övergår i en sydlig skänkel, finns i tidigare planer antytt som platsbildning. Den har idag ingen karaktär av plats annat än i form av det stora träd som kan bilda utgångspunkt för en ny plats där gång- och cykelvägen mynnar i Idrottsvägen. Idrottsvägen i övrigt är en normal villagata utan avskild gångbana men har överstora mått för sin funktion.

Parken (33:1) utgör idag en behaglig grön lunga mellan villafastigheterna och knyter ihop gång- och cykelstråken. Den ramas in av högre växtlighet, inte minst förlängningen av raden av avenboksträd längs gång- och cykelvägen, men skärs sönder av den diagonala sträckningen av gång- och cykelvägen. Parkens gränser sammanfaller inte helt med fastighetsgränserna. För att kunna göra denna justering och för att skapa rätt koppling till en ny sträckning för gång- och cykelstråket ingår parken i planområdet.

Häckar som avgränsning mot gatan är karaktäristiskt för området och avses vara det även i fortsättningen. De uppvuxna häckar som finns representerar ett stort värde och föreslås bevarade. Planen innehåller därför förslag om justering av fastighetsgränser mot gata så att dessa ska svara mot de befintliga häckarnas utsidor.

Mark

Geoteknisk miljöundersökning har genomförts på fastigheten 30:13 (PQ Geoteknik & Miljö AB 2003-09-23). Undersökningen anger att marken består av bl a sand/siltig sand under en yta av mull/mullhaltig jord, alternativt överbyggnad, och indikerar inga särskilda grundläggningssvårigheter. Undersökningen anger heller inga markföroreningar men påpekar att lokala förekomster kan påträffas i samband med schakter vid tidigare tankar eller oljeavskiljare. Sådana lokala förekomster kan påträffas även på andra fastigheter inom planområdet. Geotekniska undersökningar måste därför göras för att säkerställa att sådana ev förekomster saneras före ianspråktagande för boende.

Avvecklingen av vattentäkterna på fastigheten ställer enligt utredning (SWEKO 2003-04-08) krav på tätning för att förhindra förorening av vattenstråken i underliggande berg.

Marken är belägen i område med normalrisk för radonstrålning. Enligt utredning (PQ Geoteknik och Miljö AB 2004-04-21) skall byggnader utföras radonskyddade, d v s med täta bottenplattor och täta genomföringar.

Planområdet ligger i ett område som är rikt på fornlämningar. Arkeologisk utredning kan därför komma att krävas. Om fornlämningar påträffas vid markarbeten gäller lagenlig skyldighet att anmäla detta till länsstyrelsen och att inte skada eller flytta fornlämningen utan tillstånd.

Förändringar

Markanvändning och bebyggelse

De planerade förändringarna är bidrag till den förtätning av Bjarreds centrala delar inom ramen för den nuvarande småskaligheten som anges som mål i gällande översiktliga planer. De byggnadsvolymer, som avses ersätta de nuvarande, är utformade för att i huvudsak svara mot de nuvarande genom sin storlek som större villor med flera bostäder. Även om de är tätare placerade än den nuvarande bebyggelsen är en viktig utgångspunkt att de ska ligga fritt i grön omgivning. Det föreslagna markutnyttjandet om mindre än 30% bebyggd area av fastighetsarea i genomsnitt inom planområdet svarar t ex mot den grad av markutnyttjande som medges i gällande plan för 30:12 och andra antaganden för planläggning i Bjarred.

Den nya bebyggelsen avses omfatta totalt ca 38 bostäder, varav 6 lägenheter för LSS-boende, och 1-2 butikslokaler.

Bebyggelsen inom planområdet har en speciell ställning i Bjärreds i övrigt homogena villabebyggelse genom att gränsa till och delvis ingå i den lilla centrumanläggningen, som motiverar en något högre täthet. Bebyggelsestillskotten närmast denna syftar till att stärka dess karaktär genom att rama in platsen mot Norra Västkustvägen.

De två större tillskotten av ny bebyggelse – på 30:12 resp 30:13 – har sinsemellan olika karaktär. Bebyggelsen närmast korsningen mellan Norra Västkustvägen och Idrottsvägen (30:12) får formen av kubiska huskroppar med tydlig volym, som ställs samman med mellanliggande loftgångar, trappor etc. En liknande huskropp på norra delen av 31:1 söder om Idrottsvägen bildar par kring vägen med hörnhuset på 30:12.

Dessa kubiska hus rymmer två lägenheter per våningsplan med fönster åt tre håll och med privata uteplatser på inglasade verandor. De två parställda husen har också en tredje indragen våning med rum som är knutna till bostäderna på plan två. Denna indragna tredje våning ska utformas som en liten takpåbyggnad på endast en andel av takytan som i princip inte är synlig från gata och närmaste grannfastigheter men framförallt inte ändrar karaktären av tvåvåningshus.

På 30:13 har husen formen av tvåvånings längor, på liknande sätt parvis kopplade med utvändiga trappor och loftgångar.

Även bostäderna i dessa hus har privata uteplatser i form av verandor.

Varje huskropp innehåller två lägenheter på bottenplan och två på plan två. Det sydligaste paret av huskroppar avviker genom att innehålla en gruppbostad för LSS-boende på bottenvåningen, bestående av fem tvårumslägenheter samt en trerumslägenhet för gemensamma utrymmen, d v s sex sammanhängande lägenheter. Alla sex lägenheterna skall vara anpassade för funktionshindrade.

Inom ramen för boende som huvudmarkanvändning medges generellt verksamheter, som har anknytning

till boendet genom att utövas av de boende i lägenheten – hemmakontor, även viss service etc.

I de två husen som flankerar Idrottsvägens mynning mot Västkustvägen kan även externa icke störande verksamheter rymmas på bottenvåningen: i huset på 30:12 som ”villabutik” liknande den i det nuvarande huset samt i huset på 31:1 som del av centrumanläggningen i övrigt. Skillnaden kommer främst till uttryck i arrangemangen på marken, där ”villabutiken” ligger inne på tomten och nås via ett grindhål i häcken medan verksamheterna i huset söder om Idrottsvägen vetter mot en liten öppen torgyta, som integreras med de öppna ytorna framför centrum i övrigt.

Bebyggelsen avses i sin yttre utformning och material anknyta till Bjärreds villakarakter. Ljusa stenhus med verandor etc i trä anger en genomgående utformningskarakter. Eftersom de utformas som tvåvåningshus i en omgivning som till stor del består av envåningshus med inredd vind förutsätts de utformas utan framträdande tak, dvs med låga takfall. Principerna för bebyggelsens och markens utformning regleras i utformningsbestämmelser, som redovisas på plankartan.

Befintlig byggnad på fastigheten 31:6 är, som ovan nämnts, upptagen i kulturmiljöprogrammet och har fått särskild varsamhetsbestämmelse i planen. Vid framtida ändringar av byggnaden bör samråd ske med antikvarisk expertis.

Markbehandling

Kvartersmark

Det är väsentligt att den gröna huvudkaraktern, som utgör inramning till den nya bebyggelsen, bibehålls och vårdas. Utformningsmotivet med hus i park är en förutsättning för projektet.

Det innebär att alla större träd, som idag främst markerar gränser till fastigheterna, bibehålls och ges goda förutsättningar för sin utveckling. Endast enstaka träd behöver fällas, nämligen de tre till fyra björkar som växt upp centralt på 30:13 samt en bok i gränsen mellan 30:12 och 30:13, som tidigare skadats. I övrigt skyddas träden av förbud mot fällning och krav på kompensationsplantering. Även de träd som måste fällas inför exploateringen omfattas av krav på kompensation. Kompensationskravet innebär att träd med

motsvarande sammanlagt stamomfång skall planteras inom planområdet för att ersätta fällda träd.

Även inramande häckar mot främst allmän plats avses bevarade som ett avgörande inslag i villamiljön. De utgör det traditionella sättet att rama in tomten i samhället och skall enligt förslaget till kulturmiljöprogram, tillsammans med den alternativa möjligheten låga, genomsiktliga staket, sätta sin prägel på gatumiljön även i fortsättningen. Där detta är verksamt kan häckarna utformas som buller- och bländskyddshäckar, dvs jordfyllda spjälburar med planterade klätterväxter, alternativt plank, klädda med häckplantering.

Det är en viktig idé i förslaget att alla bostäder utöver den privata uteplatsen på en veranda även har tillgång till en gemensam uteplats per hus. Även de gemensamma uteplatserna förutsätts inramade av häckar. Miljön avses präglad av dessa trädgårdsrum i olika skala, vilka innebär att all mark blir användbar som uteplatser eller gångar mellan dem utan några döda ytor emellan. För att ytterligare rama in dessa uteplatser finns utrymme för mindre trädgårdshus för förråd etc.

Huset på norra delen av 31:1 är speciellt genom att med en sida vetter mot den offentliga och torgmässiga miljön närmast Västkustvägen. Denna torgyta gränsar emellertid till häckar som ramar in skyddade uteplatser för de boende.

En stor del av marken utnyttjas för parkering (se nedan). Det är av största vikt att dessa anläggningar på marken utformas med stor kvalitet för att inte upplevas som stora och ödsliga och för att inte störa närbelägna bostäder med strålkastarljus etc. En rik plantering med häckar i gränserna, tak av trädkronor, ev pergolor, en vacker markbehandling etc är väsentliga inslag för att hantera de relativt stora parkeringsytor som krävs. På den största samlade parkeringen, dvs den centrala parkeringen på 30:13, finns även mindre partier av byggrätt för skärmtak, garage och uthus för att visuellt bryta upp ytan i mindre delar. Till detta kommer kravet på att markbeläggningar skall vara vattengenomsläppliga för att möjliggöra omhändertagande av dagvatten inom respektive fastighet. Det kan vara i form av tex armerat gräs.

Allmän plats

Genom utbyggnaden söder om Jonasgården, dvs öster om planområdet, måste den befintliga gång- och cykelvägen flyttas något västerut i den södra delen. Det innebär att en del av den nuvarande raden av avenboksträd måste offras. Det är viktigt att denna förlust kompenseras genom återplantering av inramande träd och häckar. Även i den norra delen justeras gång- och cykelvägen. Vägens sträckning diagonalt över parken bör avvecklas och, med anpassning till Jonasgårdens uteplatser, återfå sin sträckning mellan parken och Jonasgården. Här föreslås en justering av kvartersgränsen så att gång- och cykelvägen ligger helt på allmän plats och att Jonasgården kan få en skyddande häckplantering mellan sig och gång- och cykelvägen.

Parken kommer genom tillskottet av bostäder att få en intensivare användning och bör anpassas till detta genom komplettering och översyn av planeringen. En trädgårdsentré mellan fastigheten 30:13 och parken kan etableras under trädtaget i parkens sydvästra hörn. I övrigt bör ett mer omslutande parkrum skapas genom kompletterande plantering.

Idrottsvägen föreslås få en upprustning som svarar mot tillskottet av nya bostäder. Med gångbana på norra resp östra sidan och upphöjda mynningar mot Västkustvägen och Lundavägen ordnas gaturummet och får sin intima karaktär bekräftad. Platsen där gatan ändrar riktning kan få kvaliteter som platsbildning genom att det befintliga trädet får stå på en liten rondell, som på norra sidan får en angörings- och tillfartsplats vid sidan av gatan. Det ger en säkrare övergång mellan gata och gång- och cykelväg där cykeltrafiken mynnar i blandtrafik. Förutsättningen är att tvärparkeringen intill anordnas på ett trafiksäkert sätt.

Idrottsvägens utformning med hänsyn till trafiksäkerheten bör inom ramen för planens utformning utredas vidare i projekteringen. Smal sektion med parkeringsremsa intill, som understryker de små måtten, bedöms som viktiga medel för att begränsa hastigheten liksom upphöjda korsningar med de anslutande gatorna.

Söder om korsningen mellan Idrottsvägen och Västkustvägen anpassas utformningen av gångbanor och andra delar av den allmänna platsen till torgutformningen på kvartersmarken framför husen.

Trafik och parkering

Förändringarna genom detaljplanen ändrar inte principerna för trafikföringen i området. Idrottsvägen bibehålls som gata med tillgänglighet i det allmänna nätet, dock begränsad till en mindre bredd och enligt förslaget reglerad som gångfartsgata. En ökning av trafikbelastningen på gatan blir resultat av utbyggnaden men inte större än att den bedöms rymma denna med den föreslagna utformningen.

Norra Västkustvägen får inte användas för tillfart direkt från fastigheterna och gränsen mellan dessa och vägen har försetts med förbud mot utfart.

Området har god tillgänglighet till kollektivtrafik genom närheten till ortens främsta kollektivtrafikstråk. Linjerna 132, 134 till Malmö och 137 till Lund har hållplats vid Medborgarhuset i omedelbar anslutning till planområdet.

Tillfarter till de två bostadsprojekten norr om Idrottsvägen samlas till en punkt, där också de samlade parkeringarna är placerade. På 30:12 och 30:13 arrangeras bostadsparkering med 1 plats per bostad (37 st). Här ryms också en del av besöksparkeringen. Denna sker bl a som tvärparkering som måste utformas på ett sätt som minimerar riskerna för omgivande trafik. Övrig besöksparkering anvisas på fastigheterna 31:1 och 31:6 söder om Idrottsvägen i samnyttjande med de besöksplatser för butikerna som finns där.

På de sistnämnda fastigheterna anordnas också fasta platser för bostadsparkering med 2 platser och besöksparkering samordnat med butikerna och besöksparkering för fastigheterna norr om Idrottsvägen.

De längsparkeringsplatser som föreslås utefter Idrottsvägen är inte inräknade i detta utan står till förfogande som reserv för besöksparkering för boende och verksamheter på ömse sidor om gatan. De skall inte anläggas som fasta parkeringsrutor utan som en tillgänglig parkeringszon utefter körbanan – ev avgränsad genom avvikande beläggning.

Den parkeringsnorm som tillämpas är 1,2 platser för bostäder om 2 r o k och mindre och 1,5 för bostäder om 3 r o k och större. För lokaler gäller 50 platser per 1000 m² BTA verksamhetsarea för dagligvarubutik respektive 40 platser per 1000 m² BTA verksamhetsarea för övriga lokaler. Med de nämnda 41 platserna

norr om Idrottsvägen och 88 platser som kan arrangeras på fastigheterna 31:1 och 31:6 uppfylls det samlade parkeringsbehovet inom hela planområdet och därutöver 2 platser om infarten till Netto från Norra Västkustvägen stängs och ersätts av parkering. Det ska understrykas att parkeringsförsörjningen förutsätter avtal mellan fastigheterna om samverkan.

Parkering tar stor plats och får inte arrangeras så att det präglar intrycket av området. Om nyexploateringen ger upphov till så stort behov att det inte kan lösas på dessa villkor, d v s bostadsparkering inom det egna kvarteret och besöksparkering genom avtal och samnyttjande av platser på andra sidan gatan, förutsätts att det löses såsom källarparkering under de nya byggnaderna.

Parkeringen på 30:13 skall anläggas och kunna utnyttjas som räddningsväg och dessutom för servicetrafik till nätstationen i anslutning till dess norra del.

Service

Området är välbeläget i förhållande till ortens serviceutbud. Livsmedelshandel finns inom planområdet. I Bjärreds centrum, ca 500 m från planområdet, finns ett rikt utbud av dagligvaru- och urvalshandel.

Närmaste förskola är Lärkans förskola som ligger 500 m från planområdet.

Bjärehovsskolan är belägen ca 600 m från planområdet.

Trafikbuller, hälsa och säkerhet

Området är utsatt för trafikbullerstörningar från Norra Västkustvägen. De bostäder som är belägna närmast Västkustvägen måste därför enligt särskild bullerutredning ha fönster som i olika grad dämpar bullret och uteplatser som är inglasade på ett sådant sätt att bullret dämpas. Sovrum måste också kunna orienteras mot en sida som inte är bullerstörd nattetid. Varje lägenhet ska ha tillgång till minst en bullerskyddad uteplats, gemensam eller privat. Eventuella bullerplank skall göras gröna med hjälp av växtlighet.

Bullerbelastningarna på de olika gatorna, inklusive Idrottsvägen, redovisas i särskild bullerutredning, där också påverkan på luftkvaliteten har bedömts. För att

säkra god luftkvalitet förutsätts enligt planbestämmelse att tilluftsintag till bostäder placeras på skyddad sida av husen, dvs den östra så långt från Västkustvägen som möjligt.

Området är beläget inom normalriskområde för radon, vilket ställer krav på radonskyddade konstruktioner.

För kemisk tvätt rekommenderar Boverkets Bättre plats för arbete skyddsavstånd om 50 m. Markanvändningen på fastigheten 31:6, inom vilken såväl Netto som kemtvätten är belägen, regleras i gällande plan som "Hb, Handels- och bostadsändamål" och föreslås nu få bestämmelsen "B₃C, Bostäder samt i bottenvåning icke störande verksamheter med service till allmänheten...", vilket rymmer dessa verksamheter. Användningen av Perkloretylen måste dock avvecklas, vilket kartläggs under planens utställningstid.

Teknisk försörjning

Befintlig nätstation för el förutsätts ligga kvar och räcka för områdets försörjning. Lunds energis bedömning är att påverkan av det fält som stationen alstrar inte berör de bostadsmiljöer som föreslås. Kontrollmätning måste dock utföras och förslag till ev skärningsåtgärder redovisas före planens antagande.

En del av det allmänna ledningsnätet för VA är beläget inom det tidigare området för vattenverk. Det förutsätts därför att ett antal ledningsstråk på fastigheten 30:13 säkras såsom u-områden. Här får för att undvika att rotsystemen skadar ledningarna inte träd planteras. I övrigt ansluts området till ledningsnätet, som, med undantag för dagvattennätet, bedöms ha kapacitet för att försörja utbyggnaden. Dagvattennätet kommer inte att byggas ut inom den närmaste framtiden, varför fastigheterna inte tillåts avveckla något dagvatten via det allmänna nätet – detta med undantag för nödledning enligt VA-plan. Omhändertagande av dagvatten måste därför ske via magasinering på fastigheterna och i möjligaste mån genom infiltration. VA-plan har upprättats som redovisar hur detta sker och att Miljöbalkens krav kan uppfyllas.

Åtgärderna i anslutning till de nuvarande vattenreservoarerna förutsätter att en av dessa bibehålls tillgänglig för brandvattenförsörjning. Det säkras genom särskild bestämmelse om teknisk anläggning.

Den samlade karaktären hos bebyggelsen gör det naturligt med samlade lösningar för avfallshantering, tillgängliga från det allmänna gatunätet.

Enligt Energiplan för Lomma kommun 2001-2005, antagen av kommunfullmäktige 2001-10-25, ingår planområdet i utredningsområde för naturgas.

Fastigheten 30:13 har idag bredbandsanslutning via ledning i gång- och cykelvägen öster om fastigheten. Denna anslutning kan utnyttjas även för den nya markanvändningen.

KONSEKVENSER

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Tillåten användning är bostäder med därtill hörande verksamheter samt icke störande verksamheter med service till allmänheten. Användningen är i överensstämmelse med den fördjupade översiktsplanen för tätorten och är inte i konflikt med några riksintressen. MKB enligt PBL bedöms därför ej som nödvändigt. En bedömning av konsekvenser för naturmiljö, hälsa och säkerhet är ändå värdefull för processen och redovisas nedan.

Markanvändningsaspekter

En förtätning i centrala delar av samhället innebär ett effektivt hushållande med mark samtidigt som befintlig infrastruktur utnyttjas. Även befintlig parkmark kommer att utnyttjas mer intensivt. Befintlig vegetation (häckar och träd) är skyddad i planbestämmelser. Några träd utgår på grund av komplettering av gc-stråk. Ett genomförande medför krav på häckar kring byggnader, uteplatser och parkeringsytor, varför mängden växtmaterial kommer att öka totalt sett inom planområdet vid genomförande. Träd som fälls, antingen för att lämna utrymme för exploateringen eller senare på grund av skada eller sjukdom, måste kompenseras med återplantering inom planområdet av träd med minst motsvarande sammanlagda stamomfång.

Påverkan på vattenmiljön

Inom planområdet finns idag vattenreservoarer som enligt Sweco Viak är lämpliga att lägga ned (rapport: Analys av Lomma Bjärreds vattenförsörjningssystem 2003-04-08). Brandvattenförsörjning sker vid annan

anläggning i Bjärred och att använda vattentäkten för reservförsörjning medför att vattenvolymerna måste pumpas runt mellan reservoarer utan att nå kommuninnevånarna vilket medför en onödig energikostnad. För att förhindra nedtransport av föroreningar i grundvattenmagasinet, måste borrhål återfyllas enligt särskilda anvisningar.

Allt dagvatten skall tas omhand genom infiltration på de ytor som iordningsställs, inga nya anslutningar till dagvattennätet får ske. VA-plan måste upprättas som visar hur det lokala omhändertagandet sker och att det uppfyller Miljöbalkens bestämmelser.

Trafik

När området bebyggs, kommer personbilstrafiken till bostäderna att öka. Dagens trafiksystem behålls vilket innebär att ingen genomfartstrafik blir aktuell inom planområdet. Norra Västkustvägen är en viktig led genom Bjärred med nästan 6000 fordon per dygn, varför den tillkommande trafiken till bostäderna kan betecknas som försumbar. Trafiken på N Västkustvägen ger upphov till bullerstörningar för framtida bostäder. Störningarna hanteras som beskrivits ovan i stycke om Trafikbuller, hälsa och säkerhet.

Luftföroreningar bedöms enligt Trivectors utredning inte förekomma i sådana halter att de är i konflikt med miljökvalitetsnormerna vad avser luftkvalitet.

Hållplats för regionbussar finns i anslutning till planområdet vilket ger möjlighet till kollektivresor till och från området.

Risker

Den tillåtna bebyggelsen med tillhörande verksamheter och centrumfunktioner medför inte några risker för de boende inom och intill planområdet. En utredning skall dock tas fram beträffande vilka risker som kan föreligga vad avser bland annat strålning från den transformatorstation som ingår i planområdet och som gränsar till bostäderna, samt vilka ev skyddsåtgärder som är nödvändiga. Skyddsåtgärderna ska utföras på ett sådant sätt att gällande rekommendationer eller riktvärden för elektromagnetiska fält inte överskrids.

För kemisk tvätt rekommenderar Boverkets Bättre plats för arbete skyddsavstånd om 50 m. Markanvändningen på fastigheten 31:6, inom vilken såväl Netto som kemtvätten är belägen, regleras i gällande plan

som ”Hb, Handels- och bostadsändamål” och föreslås nu få bestämmelsen ”B₃C, Bostäder samt i bottenvåning icke störande verksamheter med service till allmänheten...”, vilket rymmer dessa verksamheter. Användningen av Perkloretylen måste dock avvecklas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

För att säkra bevarandet av de uppvuxna träd som finns inom området innefattar planen krav på marklov för trädfällning och förändring av häckar.

FOJAB arkitekter AB
2005-02-08

Miljö- och bygg-
förvaltningen
Lomma kommun
Plan- och bygg-
Kontoret
2005-02-08

Klas Brunnberg
Arkitekt SAR/MSA

Eva Sjölin
Stadsbyggnadschef

1262-DP 05/05

BESLUT OM DETALJPLAN

Antagen av Kommunfullmäktige
2005-06-09 § 48

Betygar:

Claes Hedlund

Laga kraft 2005-10-27

Detaljplan för Bjärred 30:12 m fl,
område vid Idrottsvägen
Lomma kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Bjärred 30:12 m fl,
område vid Idrottsvägen
Lomma kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen avses bli antagen under våren 2005. Start för exploateringen avses ske omedelbart därefter.

Genomförandetid

Avsikten är att utbyggnaden genomförs i ett sammanhang. Genomförandetiden är därför satt till fem år.

Ansvarsfördelning

Mjöbäck's Entreprenad AB och Bostadsrättsföreningen Navet svarar såsom huvudintressenter för exploateringen i samverkan med andra intressenter. I detta ingår också ansvar för åtgärder på allmän plats, som föranleds av exploateringen, bl a förändring av parken i den norra delen av planområdet samt ändrad utformning av Idrottsvägen i sin helhet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ny fastighetsbildning kan ske med stöd av detaljplanen. Från fastigheten 31:1 föreslås en ny fastighet avstyckas.

Planen föreslår fastighetsreglering för att uppnå bättre överensstämmelse mellan formella gränser och verkliga gränser i form av bl a häckar. Detta berör fastigheterna 30:12, 30:13 och 31:1. Gränsen mellan 30:12 och 30:13 justeras så att trädraden säkras och större uteplats skapas på 30:12. Dessutom berörs fastigheten 30:9 genom att gång- och cykelvägens nuvarande sträckning delvis på kvartersmark bekräftas till läge men att marken omvandlas till allmän plats. I södra delen av gång- och cykelvägen omvandlas ett parti av 30:13 till allmän plats för denna medan den tidigare allmänna platsen läggs till kvartersmarken på 30:15.

Gemensamhetsanläggningar för parkering /parkeringstillfart samt gemensamma ledningar och övriga arrangemang för dagvatten skall anordnas.

Ledningsrätt skall anordnas för att säkra allmänna ledningar på kvartersmark (u-område).

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringen avses bära samtliga kostnader.

Ändrat enligt beslut i
KF 2005-06-09 § 48.

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Solidhus i Bjärred AB, Bostadsrättsföreningen Navet i Bjärred respektive LTF Håkan Nyberg Aktiebolag och kommunen. Avtalet beräknas antas av kommunfullmäktige i samband med antagande av detaljplanen.

Avtal skall vidare träffas mellan berörda fastigheter vad avser samordning av parkering och bildande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar.

Exploatören svarar för ev ledningsflyttningar och kontrollmätning av magnetfält i anslutning till nätstationen samt, om så erfordras, anordnande av skärmning

TEKNISKA FRÅGOR

Anslutning till försörjningsnät skall ske enligt kommunens anvisningar. Detta innebär bl a att dagvattenavveckling inte kan ske via det allmänna nätet annat än genom nödledning utan skall omhändertas på respektive fastighet. VA-plan har upprättats som underlag för avtal om VA-anslutning. Denna skall redovisa hur omhändertagandet av dagvatten sker på respektive fastighet.

FOJAB arkitekter AB
2005-02-08

Miljö- och bygg-
förvaltningen
Lomma kommun
Plan- och bygg-
Kontoret
2005-02-08

Klas Brunnberg
Arkitekt SAR/MSA

Eva Sjölin
Stadsbyggnadschef