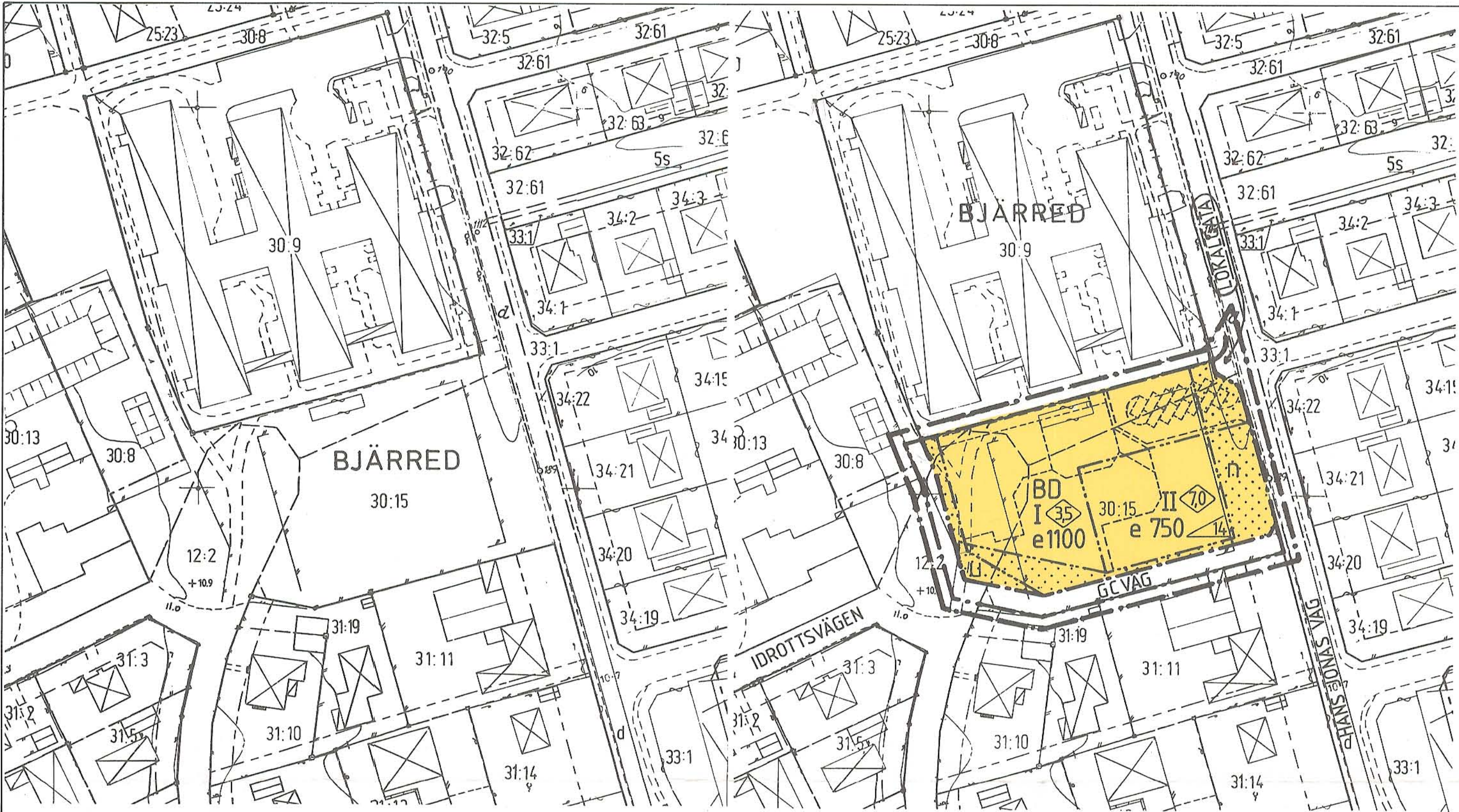


GRUNDKARTA

Grundkarta är upprättad av K-Konsult i Malmö år 1964 samt kompletterad av lantmäteriets specialenhet nr 2 i M län i sept 1989. Fastighetsredovisningen visar förhållandena i oktober 1994.

Koordinatsystem: i plan rikets i höjd rikets

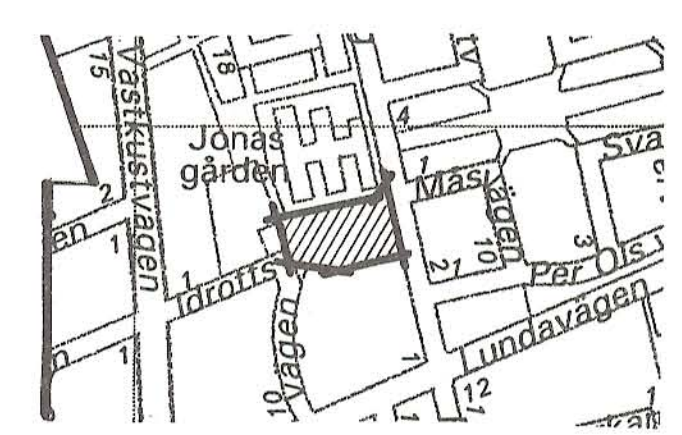
Grundkarta visar de faktiska förhållandena inom och i anslutning till planområdet enligt följande teckenförklaring.

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Rutnätpunkt
- Gränspunkt
- Traktnamn
- Registernummer
- Gällande användningsgräns
- Gällande egenskapsgräns
- Bostadshus
- Byggnad i allmänhet
- Uthus
- Skärmtak
- Staket
- Stödmur
- Häck
- Gångväg
- Slänt
- Brunn
- Polygonpunkt
- Fastställd höjd
- Avvägd höjd
- Höjdkurvor

ÖVRIGA HANDLINGAR

- Fastighetsförteckning
- Illustrationskartor
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande



ORIENTERINGSKARTA 1:6000

PLANKARTA

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

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. Mindre byggnadsdel som kan vara till fördel för byggnads utseende och funktion må efter Byggnadsnämndens prövning utskjuta framför den fasad respektive över det takplan som bestämmelser och gränser på plankarta anger.

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän plats

LOKALGATA Lokaltrafik

GCVÄG Gång- och cykelväg

Kvartermark

BD Bostäder och vård

UTNYTTJANDEGRAD

e 000 Största byggnadsarea i m²

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- Plantering skall finnas

BYGGNADS UTFORMNING

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Största taklutning i grader
- Högsta antalet våningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är fem år från det datum planen vunnit laga kraft

DETALJPLAN FÖR BJÄRRED 30:15 M FL OMRÅDE SÖDER OM JONASGÅRDEN BJÄRRED, LOMMA KOMMUN, MALMÖHUS LÄN

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN, PLANAVDELNINGEN 1995-04-05

HANS SPRINCHORN
STADSARKITEKT

INGRID ANDERSSON
PLANTEKNIKER

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER GRUNDKARTA

DETALJPLANEN ÄR ANTAGEN AV KF 1995-06-15 § 43

LAGA KRAFT 1996-04-11

BETYGAR CLAES HEDLUND

BESLUT OM DETALJPLANEN

Antagen av KF 1995-06-15 § 43

Betygar



Claes Hedlund

Laga kraft 1996-04-11

Detaljplan för
BJÄRRÄD 30:15 M FL
OMRÅDE SÖDER OM JONASGÅRDEN
Bjärred, Lomma kommun, Malmöhus län

PLANBESKRIVNING

1995-04-05

Detaljplan för
BJÄRRED 30:15 M FL
OMRÅDE SÖDER OM JONASGÅRDEN
Bjärred, Lomma kommun, Malmöhus län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Fastighetsförteckning
Plankarta med planbestämmelser
och grundkarta
Illustrationskartor
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Utlåtande med samrådsredogörelse

PLANDATA

Planområdet, drygt 4 300 m² stort, är beläget vid Hans Jonas väg, söder om Jonasgården i Bjärred. Marken är i huvudsak kommunägd.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra en nybebyggelse för äldreboende i anslutning till Jonasgården. Anläggningen nås med bil från Hans Jonas väg men anknyter också till tangerande gångvägar i norr, väster och söder.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplanen strider inte mot Naturresurslagen eller översiktsplanen, som antogs av Kommunfullmäktige 1991-06-19.

Planområdet omfattas av detaljplan, fastställd av länsstyrelsen 1973-02-08, där området är utlagt som parkmark.

I en utredning "Förslag till ersättning för boende och övriga verksamheter på Bjersund: Behov, lokalisering, kostnader" (Lomma kommun 1993-05-10) föreslås att en tomt i Lomma



Bilaga 1

och en tomt i Bjärred - fotbollsplanen vid Jonasgården - reserveras för en anläggning med bostäder för äldre jämte vissa vårdfunktioner. Utdrag ur rapporten redovisas i bilaga 1. Mot bakgrund av denna rapport beslöt Kommunstyrelsen 1993-06-23 att uppdra åt Byggnadsnämnden att påbörja detaljplanläggning av den s.k. fotbollsplanen - ett område söder om Jonasgården -, enligt intentionerna i ovan nämnda rapport.

Området reserveras i bostadsförsörjningsprogrammet för äldreboende.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Övergripande förutsättningar

För äldreomsorgen i Bjärred medför en utbyggnad med äldreboende söder om Jonasgården väsentliga fördelar:

- Samordning av olika kompetenser i organisationen kan ske, t.ex. hemtjänst och sjukvårdspersonal i nära anslutning till varandra.
- Genom flexibelt arbetssätt kan personalresurser nyttjas bättre.
- Befintligt kök på Jonasgården kan utnyttjas genom det mycket korta gångavståndet till den nya anläggningen.
- Förrådsutrymmen på Jonasgården kan samutnyttjas - behovet av sådana begränsas i den nya anläggningen.
- Fritidsverksamheten på Jonasgården liksom hår- och fotvård kan utnyttjas av de nytilkomna boende.
- Det centrala läget ger åtminstone en del av de boende möjlighet att utnyttja kommersiell och offentlig service i närheten.
- Det centrala läget ger kontakt med liv och rörelse.

Flertalet av ovan angivna kriterier kan inte alls eller lika bra uppfyllas om den nya anläggningen uppförs på annan plats än vid Jonasgården. Därför har kommunen stannat för en lokalisering av en ny anläggning här.

Bilaga 2

Befintliga och planerade grönområden i den berörda delen av Bjärred (främst öster om N Västkustvägen och norr om Lundavägen) framgår av bilaga 2. Skulle påtagligt behov av en ersättningsplan uppstå i denna del finns utrymme för en sådan i planerat grönområde mellan Ormvråksvägen och Bredbäcks väg eller i anslutning till framtida bebyggelse på Ekehem.

Lokala förutsättningar- samband

Bilaga 3

Förutsättningarna för planområdets disposition i stort framgår av bilaga 3. Den föreslagna nybebyggelsen nås liksom Jonas-

gården med körtrafik från Hans Jonas väg. Denna väg är en bred matargata genom området och karakteriseras av omgivande lummiga grönska. Mot öster bör därför den nya bebyggelsen lokaliseras på ett visst avstånd från vägen - men bör samtidigt kunna uppföras i 2 våningar, anpassad till den höga vegetationen utmed vägen.

Mot väster - parkstråkssidan - bör bebyggelsen hållas nere i 1 plan för att anknyta till "gångvägsskalan" och närliggande villabebyggelse.

Befintlig vegetation, som kantar planområdet, bör så långt möjligt bevaras.

Bostäder

Omedelbart söder om Jonasgården, på fotbollsplanen, avses en anläggning för äldreboende uppföras. I bilaga 1 visas byggnaden inrymma två boendeenheter med vardera 12 boende, kopplade till en byggnadsdel med gemensamma funktioner. Fortsatta studier har visat uppgivna bruttoareor för boendeenheterna, 625 m², bör ökas ca 10%. Däremot kan de gemensamma ytorna minskas genom möjligheter till samordning med Jonasgården

Anläggningen illustreras i detaljplanen med boendeenheterna i en byggnad i 2 plan mot Hans Jonas väg. Bostäderna är kopplade till Jonasgården via en enplansbyggnad med de gemensamma funktionerna. Detaljplanen medger en direkt sammanbyggnad med Jonasgården så att kommunikationer kan ordnas inomhus och vissa av Jonasgårdens funktioner, bland annat köket, kan utnyttjas rationellt och bekvämt.

Möjlighet finns att bygga till ytterligare en boendeenhet i 1 plan i väster så att anläggningen grupperas kring en gård, som öppnar sig mot sydväst.

Såväl byggnaden som omgivande tomtor förutsätts utföras med god tillgänglighet för rullstolsburna. Skyddsrum skall byggas i anslutning till anläggningen. Lämplig storlek prövas i samband med bygglovhandläggningen.

Friytor

Tomtens friyta skyddas mot blåst av befintlig vegetation. Denna bör kompletteras med buskar och träd så att en stimulerande, skyddad utemiljö skapas kring anläggningen.

Trafik

Körtrafik till anläggningen når denna i första hand från Hans Jonas väg, mot vilken huvudentrén med parkering förutsätts

bli vänd. Parkeringen beräknas ta emot ett 10-tal fordon. Skulle ytterligare parkeringsutrymme krävas bör sådant kunna anordnas för anställda omedelbart väster om före detta brandstationen.

Gående och cyklister som rör sig i öst-västlig riktning utnyttjar i dag stråket omedelbart söder om Jonasgården. Om den nya byggnaden byggs ihop med Jonasgården försvinner denna möjlighet. Därför anges i detaljplanen en ny gång- och cykelväg utmed planområdets södra gräns. Byggs anläggningen ut helt mot väster måste befintlig gång- och cykelväg då justeras.

Räddningsfordon förutsätts utnyttja lokalgatan till entrén och vid behov större gång- och cykelvägar som räddningsvägar.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsförsörjningen kan ske via näraliggande huvudledningar i gator och vägar. Brandvattenförsörjningen förutsätts ske genom brandposter enligt gängse föreskrifter. En råvattenledning till vattenverket nordväst om planområdet finns utmed planområdets södra gräns och säkerställs på kvarteretsmarken med u-område.

Värmeförsörjningen förutsätts ske via Jonasgårdens system.

Befintlig högspänningskabel omedelbart söder om Jonasgården förutsätts om så krävs bli flyttad till gång- och cykelvägen utmed planområdets södra gräns och om så behövs till u-område i kvarterets sydvästra del.

Administrativa frågor

Genomförandefrågorna utvecklas närmare i separat handling, GENOMFÖRANDEBESKRIVNING. Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I detaljplanens utarbetande medverkar bland annat:
Lisbeth Ljungquist, avd.chef, äldreomsorgen
Nils Frennfelt, teknisk chef
Nils-Erik Sandelin, utredningsingenjör

Lomma 1995-04-05
Tekniska förvaltningen, planavdelningen



Hans Sprinchorn
Stadsarkitekt



Ingrid Andersson
Plantekniker

Utdrag ur utredning

**FÖRSLAG TILL ERSÄTTNING FÖR BOENDE OCH ÖVRIGA VERKSAMHETER PÅ BJERSUND:
BEHOV, LOKALISERING, KOSTNADER**

Lomma kommun 1993-05-10, rev. 93-06-16, 93-08-03.

Rapporten finns tillgänglig på kommunkansliet, Kommunhuset, Lomma.

INNEHÅLL:

Bakgrund
Bostads- och verksamhetsbehov
Lokalprogram
Lokaliseringsalternativ
Kostnadsbedömning
Genomförande och val av alternativ

UTDRAG:

Bakgrund

I samband med ÄDEL-reformens genomförande 1992, övertog Lomma kommun ansvaret för verksamheten på Bjersund. Kommunen hyr för närvarande fastigheten Bjersund av Malmöhus läns landsting.

Lomma kommun uttryckte tidigt att inköp av fastigheten var att föredra framför fortsatt hyresförfarande.

Under våren 1992 påbörjade Kommunförbundet Malmöhus centrala förhandlingar med Malmöhus läns landsting. Någon överenskommelse kom dock ej till stånd, varför Lomma kommun valde att påbörja enskild förhandling med landstinget.

Vid möte mellan parterna den 17 februari 1993 framkom att man inte kunde enas om ett gemensamt pris, utan avslutade med att respektive part skulle söka sina egna alternativ. Ingen ny tid för sammanträffande bestämdes.

Den 3 mars 1993 beslöt planledningsgruppen att plangruppen tillsammans med personal från socialförvaltningen och tekniska förvaltningen skulle utreda behovet av antal vårdplatser, lokalisering och kostnader för en ny vårdfastighet.

Lokalprogram:

Följande program är en preliminär sammanställning av de lokaler och yter som det finns behov av vid nyproduktion.

Nedanstående beräkning baserar sig på att man bygger en anläggning med särskilda boendeformer för 48 boende i Lomma och en för 24 boende i Bjärred. Personalutrymmen beräknas på för Lomma ca 35 medlemmar av personalen och för Bjärred ca 20 medlemmar av personalen.

Lokalbehov för varje boendeenhet:

<u>Funktion</u>	<u>Antal / enhet</u>	<u>Lokal- yta (m²)</u>	<u>Total lokalyta (m²)</u>
Bostadsrum m dusch / toa	12	25	300
Förråd till bostadsrum	12	3	36
"Bondkök"	1	20	20
Vardagsrum/aktivitetsrum	1	30	30
Förråd/städ	1	20	20
Entré- och kommunikations- utrymmen		80	80
Tvättstuga	1	20	20
Gästtoalett	1	4	4
Liten arbetsplats med telefon o d	1	10	<u>10</u>
Altan, uteplats			520m ²

Gemensamt kring två eller fler enheter:

Lägre siffror i nedanstående sammanställning gäller för Bjärred och högre för Lomma.

<u>Funktion</u>	<u>Antal/ totalenhet</u>	<u>Lokal- yta (m²)</u>	<u>Total lokalyta (m²)</u>
Grovkök för smutstvätt, sopor, dekontami- nator(skölj) o d	1	70	70
Storförråd för rena saker som textilier o d	1	70	70
Arbetsplats, kontor för journaler, medicin	1	20	20
Förråd för medicin och sjukvårdsartiklar	1	10	10
Konferensrum (kan ev. samordnas med per- sonalutr, alt skr)	1	60	60
Paus- och vilrum	1	15/25	15/25
Rökrum	1	10	10
Dusch	2/3	4/6	4/6
Toalett	2/3	4/6	4/6
Omklädn	1	15/25	15/25
Kommunikationsutr		60/100	60/100
Soprum	1	30	30
Tekniska utrymmen	1	50	50
Skyddsrum	1	54/108	<u>54/108</u>
(samordnas med andra lokaler)			
Summa			418/482m ²

En anläggning i Lomma för 48 boende behöver en lokalyta om cirka $4 \times 520\text{m}^2 + 482\text{m}^2 = 2562\text{m}^2$. Bruttoytan är ca 20% större än lokalytan, och blir ungefär 3075m^2 .

En anläggning i Bjärred för 24 boende behöver en lokalyta om cirka $2 \times 520\text{m}^2 + 418\text{m}^2 = 1458\text{m}^2$. Bruttoytan blir cirka 1750m^2 .

Lokaliseringsalternativ:

I samband med utredningen har fyra alternativa lägen för särskilda boendeformer studerats.

Nedan följer en beskrivning av de fyra lägesalternativen med planförutsättningar för respektive läge. Det anges också vilka konkurrerande intressen som föreligger. En ungefärlig gräns för hur mycket respektive tomt kan bebyggas skisseras i figur för respektive läge.

Bruttoyta (= bruttoarea = våningsyta) avser summan av våningsplanens yta begränsad av omgivande ytterväggars utsidor. Trapphus samt inredd eller inredningsbar vind inräknas i bruttoytan.

Fotbollsplanen, Bjärred

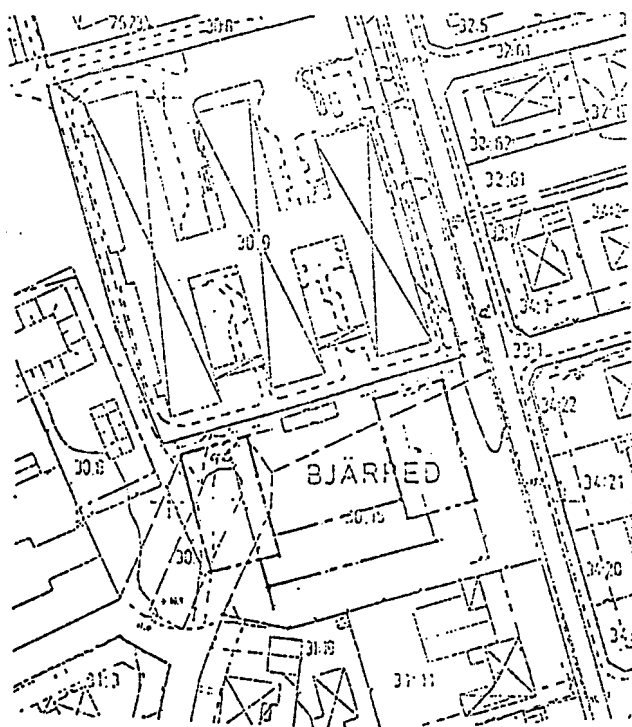
Trafikmässigt ligger Fotbollsplanen centralt i Bjärred, det finns flera busslinjer inom kort gångavstånd. Läget är lugnt och avskilt från större trafikleder.

Det befintliga köket på Jonasgården kan här utnyttjas genom det mycket korta gångavståndet.

I bostadsförsörjningsprogrammet beräknas att byggstart här skall kunna ske 1995.

Möjligheter finns att skapa en god utemiljö, inte minst med hjälp av den befintliga vegetationen på tomten. Läget är skyddat mot blåst.

Från stadsbyggnadssynpunkt ger omgivande villabebyggelse ramar för en nybyggnads utformning. Bland annat torde högst två våningsplan kunna accepteras, och kanske endast för en del av byggnaden. Med dessa utgångspunkter torde tomten kunna inrymma högst cirka 2600 m² bruttoyta enligt figur:



Ny detaljplan krävs för nybyggnad. Inflyttning beräknas därför kunna ske omkring januari 1996.

Nedanstående sammanställning avser den kapacitet d v s största möjliga byggnadsyta(brutto) som kan byggas på respektive tomt.

<u>Alternativ</u>	<u>Kapacitet</u>	<u>Nyanläggning</u>
	Bruttoyta (m ²)	Nyanläggning, ber. bruttoyta (m ²)
Fladängen	5000*)	3075
Kulturtomten	3100#) ☺)	3075
Fotbollsplanen	2600*)	1750
Flädiegården	1200#) - 2100*□)	1750

#) Enligt gällande detaljplan

*) Ny detaljplan krävs

□) Enligt planprogram

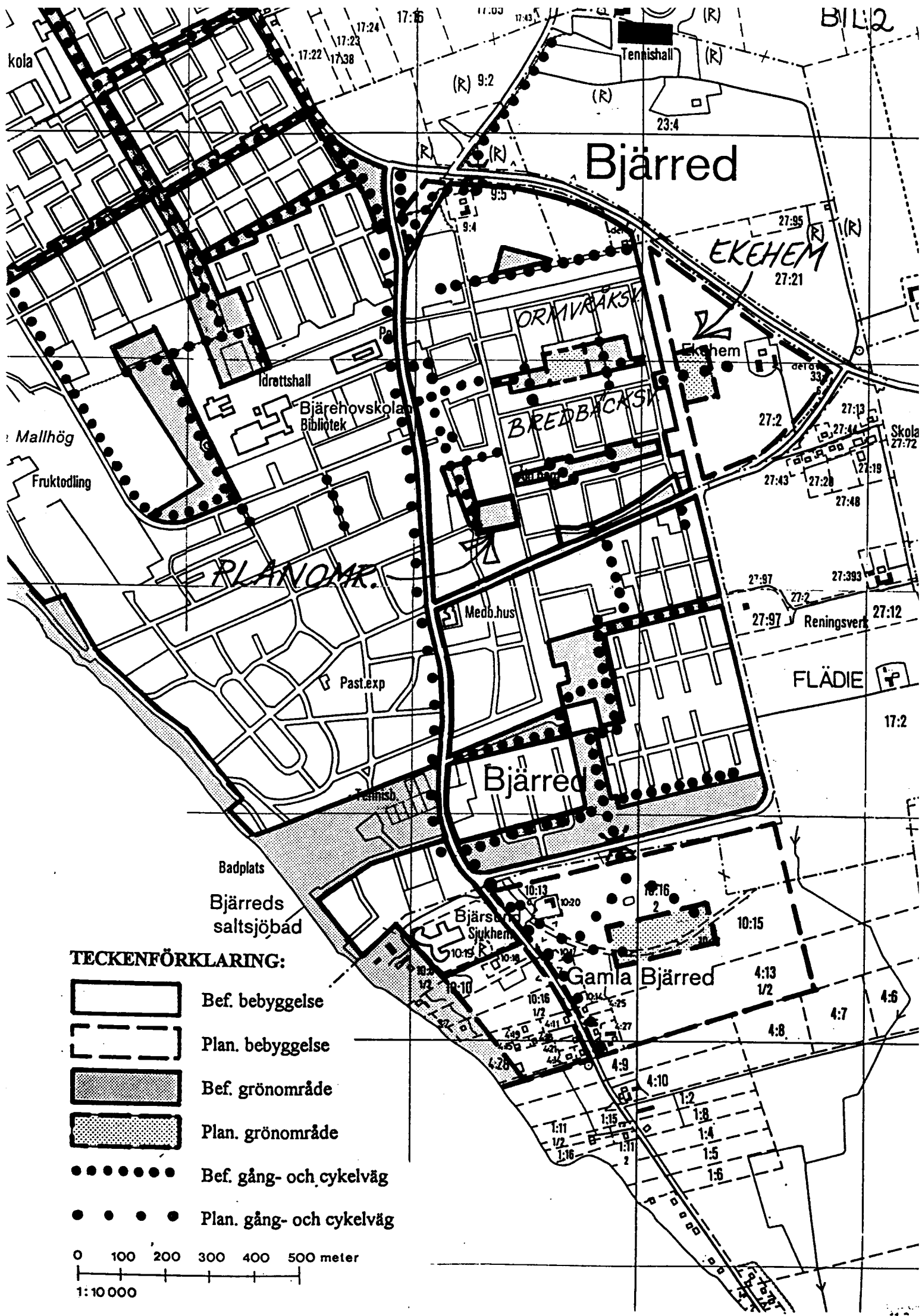
☺) Större bruttoyta är möjlig med ny detaljplan (+ca 50%, vilket är möjligt genom att en del av byggnaden uppföres i tre plan)

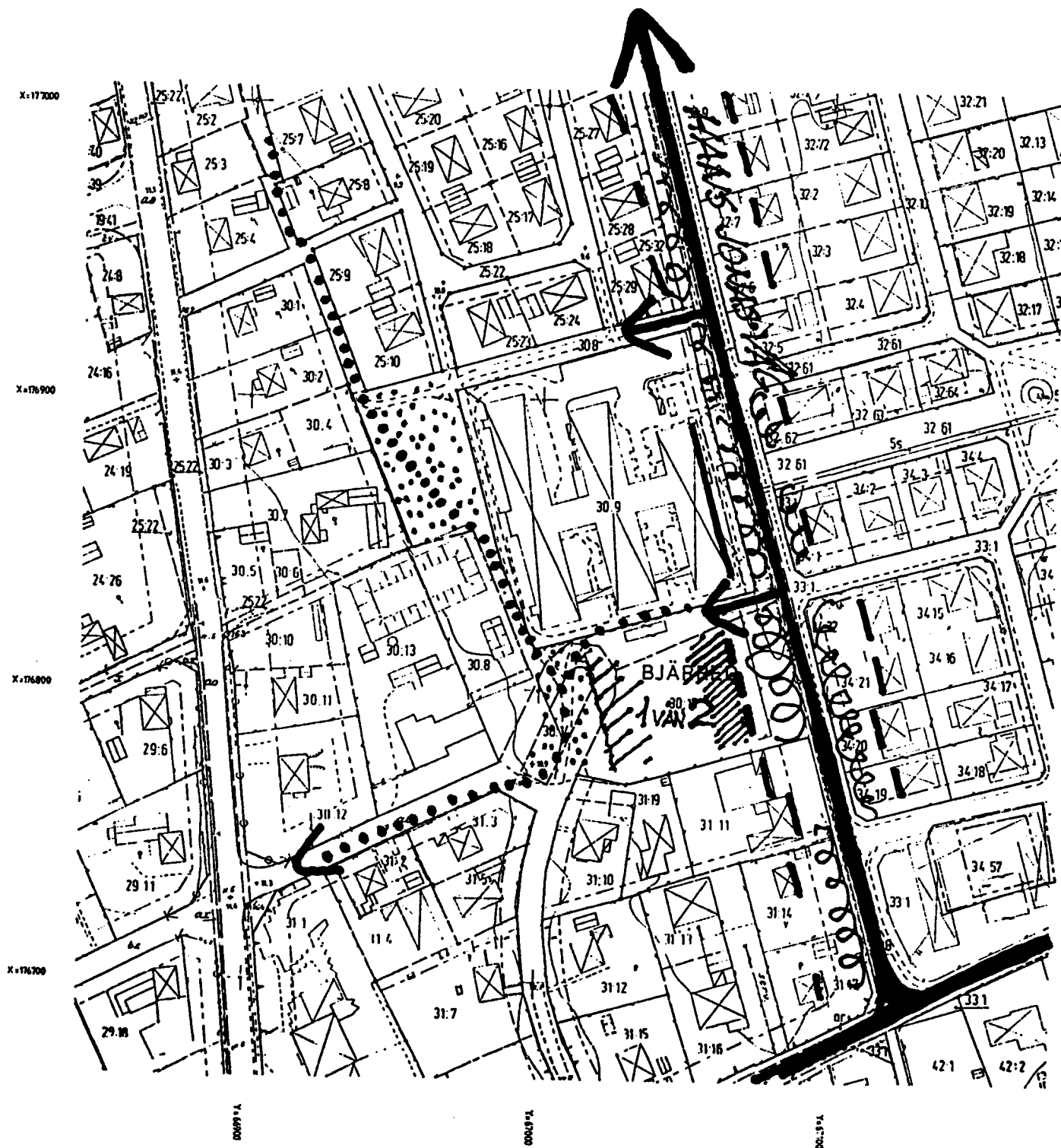
Genomförande och val av alternativ:

I en samlad bedömning av de olika lägena förordas i första hand att två anläggningar uppföres, en i Lomma med 48 bostäder och en i Bjärred med 24 bostäder. Genom en uppdelning på två anläggningar minskar risken för institutionsprägel. Med anläggningar i både Bjärred och Lomma ges dessutom möjlighet för de flesta invånare i kommunen att bo kvar i sin egen hemort när vårdbehovet ökar. Fördelningen på respektive ort speglar det förväntade behovet.

Lommaanläggningen föreslås att bli placerad på den så kallade Kulturtomten. Närheten till Havsblick innebär stora fördelar bland annat vad avser matdistributionen. Anläggningen torde eventuellt kunna inrymmas inom nuvarande detaljplan, även om det kan finnas andra skäl till en omarbetning av densamma. Om det sedan tidigare planerade gruppboendet även fortsättningsvis skall kunna inrymmas på Kulturtomten krävs ny och utvidgad plan. Inflyttning beräknas kunna ske i slutet av 1994 om ny plan ej skall tagas fram eller i mitten av 1995 om ny plan skall upprättas.

Bjärredsanläggningen föreslås att bli placerad på den så kallade Fotbollsplanen. Närheten till Jonasgården ger olika fördelar, bland annat vad avser matdistributionen. Denna tomt är också något större och mindre inklämd än alternativet Flädiegården. Detaljplan behöver tagas fram för området. Inflyttning beräknas kunna ske i början av 1996.





BESLUT OM DETALJPLANEN

Antagen av KF 1995-06-15 § 43

Betygar



Claes Hedlund

Laga kraft 1996-04-11

Detaljplan för
BJÄRRED 30:15 M FL
OMRÅDE SÖDER OM JONASGÅRDEN
Bjärred, Lomma kommun, Malmöhus län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1995-04-05

Detaljplan för
BJÄRRED 30:15 M FL
OMRÅDE SÖDER OM JONASGÅRDEN
Bjärred, Lomma kommun, Malmöhus län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige kv II 1995. Byggstart för anläggningen beräknas kunna ske tidigast kv III 1995, senast kv III 1996. Inflyttning kan därmed ske tidigast kv II 96, senast omkring mitten av 1997.

Genomförandetid

Mot bakgrund av ovan angiven tidplan sätts genomförandetiden till 5 år, räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Lomma Fastighets AB förutsätts bli byggherre och förvaltare av den nya anläggningen. Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar således för anläggning och skötsel av gator och gångvägar.

Avtal

Avtal kommer att upprättas mellan kommunen och LFAB om uppförande av anläggningen, markförvärv m m.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildningen avses styras av detaljplanen och dess genomförandebeskrivning utan att fastighetsplan upprättas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Efter fastighetsbildning torde kvartersmarken försäljas till LFAB. För anläggning av ny gång- och cykelväg söder därom beräknas kostnaderna inkl. belysning uppgå till ca 70 000:- kronor. Befintlig gång- och cykelväg i planområdets västra kant kan kvarligga så länge reservytan för ev. framtida komplettering av anläggningen inte tas i anspråk.



Anläggande av en ny bollplan beräknas kosta ca 200 000:- kronor.
Därtill kommer kostnader för markinlösen m.m.

TEKNISKA FRÅGOR

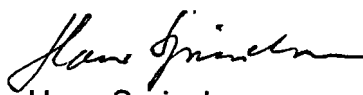
I samband med projektering och bygglov förutsätts kompletterande grundundersökning ske i vanlig ordning därest befintligt utredningsmaterial för omgivande bebyggelse ej ger tillräcklig upplysning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

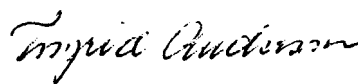
Genomförandebeskrivningen utarbetas i samråd med främst
Nils Frennfelt, teknisk chef
Dan Lissman, fastighetsingenjör.

Lomma 1995-04-05

Tekniska förvaltningen, planavdelningen



Hans Sprinchorn
Stadsarkitekt



Ingrid Andersson
Plantekniker