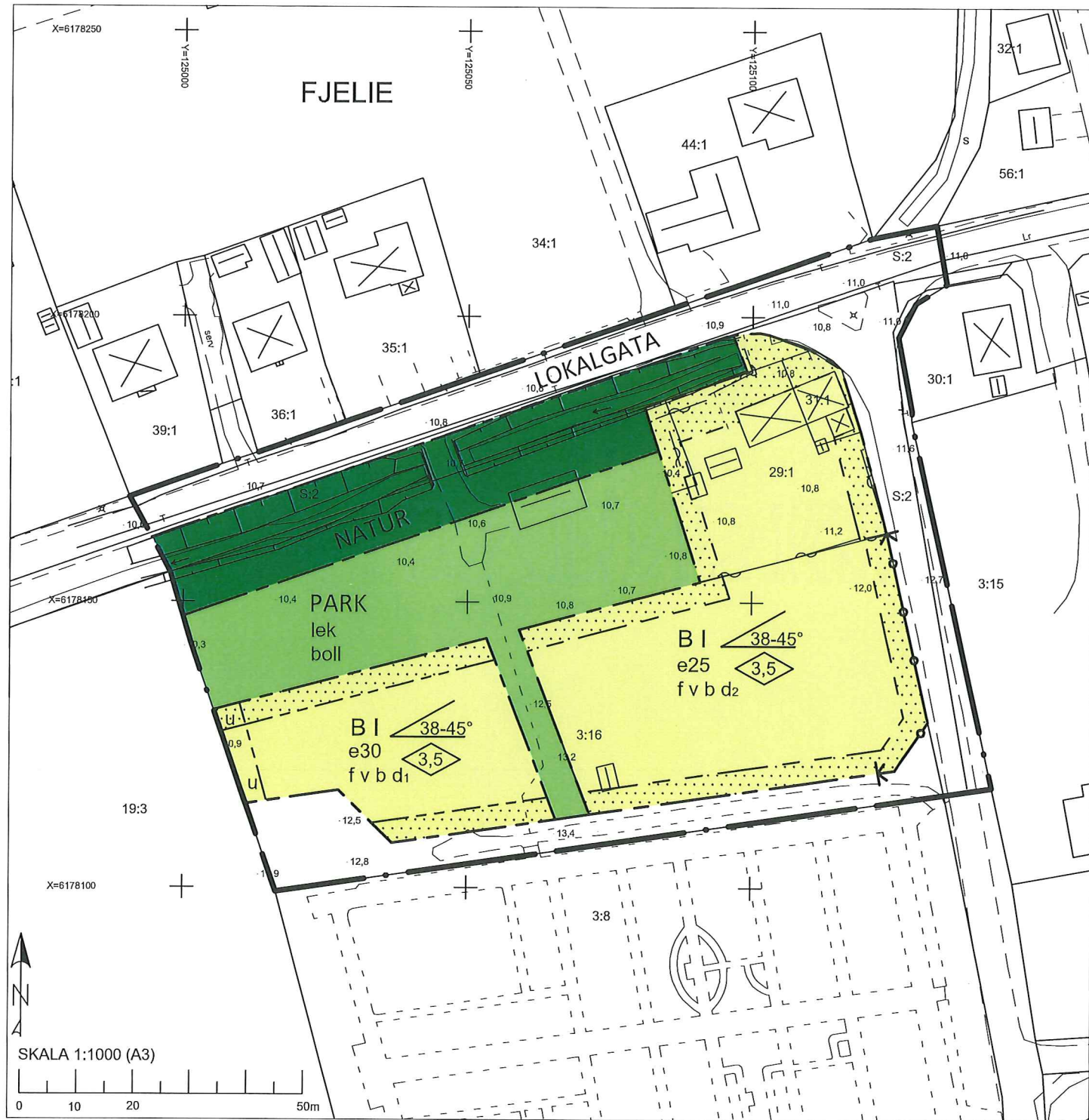




Grundkarta över Fjelic 3:16 m fl,
Lomma kommun

Koordinatsystem i plan: SWEREF99 13 30
Koordinatsystem i höjd: RH2000
Upprättad 2012-09-18
Fastighetsbild kontrollerad mot kommunens
baskarta 2014-05-21
Solvig Olsson
Metria AB

BETECKNINGAR:

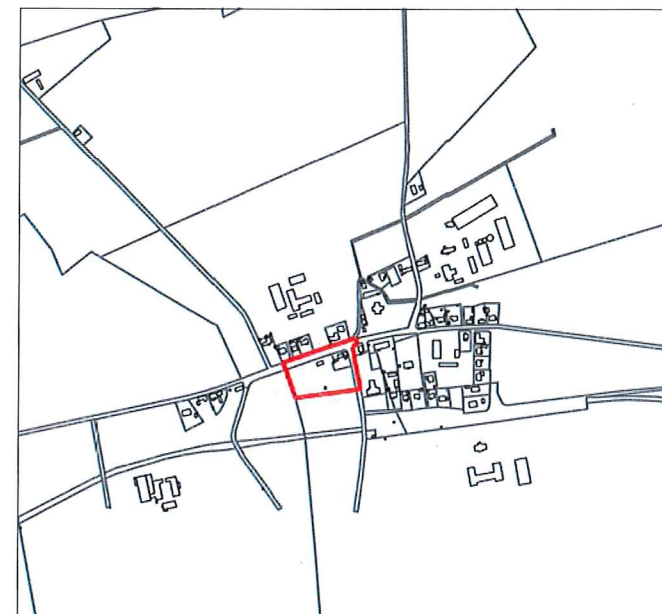
	Traktgräns, kvarterstraktgräns
	Fastighetsgräns
	Annan gräns (rättighet m.m.)
	Rutnätskryss
	Kvartersnamn som utgör del av fastighetsbeteckning
	Reglternummer för fastighet med kvartersnamn
	Traktnamn
	Reglternummer för fastighet med traktnamn
	Reglternummer för samfällighet
	Reglternummer för gemensamhetsanläggning
	Mark för underjordiska ledningar

	Bostadshus resp. uthus karterat efter husliv.
	Bostadshus resp. uthus karterat efter takkonturen.
	Kyrka
	Byggnad i allmänhet.
	Skärmtak
	Transformatorbyggnad
	Staket eller plank
	Stenmur
	Stödmur
	Häck
	Väg

	Gångstig
	Slänt
	Gräns mellan gångbana och körbana
	Dike
	Strandlinje
	Ägoslagsgräns
	Enstaka träd
	Barrskog resp. lövskog symboler
	Åker
	Ängs-hag- eller betesmark
	Kärr, mosse, sankmark

	Vattenyta
	Polygonpunkt
	Belysningsstolpe
	Fornlämning
	Ellledning i mark
	Teleledning
	VA-ledningar
	Gasledning
	Fjärrvärme
	Avvägd höjd

	Vy
	1150
	R
	F
	T
	13.1



Fjelic, planområde inom den röda linjen

Tillhörande handlingar:

Plankarta (2014-09-23)
Plan- och genomförandebeskrivning (2014-09-23)
Samrådsredogörelse (2014-05-07)
Utlåtande (2014-09-23)
Illustrationsplan (2014-05-07)

KOMMUNFULLMÄKTIGE
I Lomma kommun

Antagandedatum: 2014-10-23
Laga kraft-datum 2014-11-28

Beslutet intygas:

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Lokalagata
	Anlagd park
	Naturområde
	Kvartersmark
	Bostäder

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

	Bollplan
	Lekplats
	Körbar förbindelse får inte anordnas

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

	Högsta exploateringsgrad i byggnadsarea per fastighetsarea, inklusive komplementbyggnader
	Minsta fastighetsstorlek är 680 m²
	Minsta fastighetsstorlek är 800 m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får ej uppföras
	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utformning

	Högsta byggnadshöjd i meter. Utöver detta får frontespis och takkupor uppföras till att maximalt utgöra 1/3-del av takfallets längd.
	Minsta resp. största taklutning i grader
	Högsta antal våningar
	Endast källarlösa hus

Utseende (ny bebyggelse)

	Fasader på ny bebyggelse skall i huvudsak vara av puts eller tegel
--	--

Byggnadsteknik

	Grundläggning ska utföras radonskyddad
--	--

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft
--	---

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Innan bygglov ges ska markföroreningar vara avhjälpta för det ändamål som planen anger

DP 14 - 03

Detaljplan för Fjelic 3:16 m fl i Fjelic Lomma kommun	
Upprättad 2014-09-23	ANTAGANDEHANDLING
Anders Nyquist Planeringschef	Jenny Lindström Planingenjör

DP 14 - 03



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2014-09-23

ANTAGANDEHANDLING

KS/KF 2013.59

MB06-1254

Detaljplan för Fjellie 3:16 m fl i Fjellie, Lomma kommun



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser 2014-09-23
- Plan- och genomförandebeskrivning 2014-09-23 (denna handling)
- Samrådsredogörelse 2014-05-07
- Illustrationsplan 2014-05-07
- Utlåtande 2014-09-23

Övriga utredningar:

- Behovsbedömning 2012-05-08
- Bullerutredning 2008-05-15
- Rapport - Projekteringsunderlag geoteknik och miljögeo 2013-03-28

KOMMUNFULLMÄKTIGE
i Lomma kommun

Antagandedatum: 2014.10.23

Laga kraft-datum: 2014.11.28

Beslutet intygas:

1(15)

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att uppföra kvartersmark för bostäder och allmän platsmark för park, gata och natur inom Fjellie 3:16 m fl.

Planförslaget innefattar:

- mark för allmänt ändamål - park och gata
- mark för bostäder
- mark för naturändamål

PLANDATA

Läge, avgränsning, areal

Planområdet omfattar fastigheterna Fjellie 3:16, 29:1, 31:1 samt s:2 och ligger i västra delen av Fjellie by, mellan Fjellie Byaväg och nya kyrkogården, Fjellie 3:8. I väster avgränsas området av åkermark, Fjellie 19:3, och i öster avgränsas området till Fjellie Nils Hanssons väg. Planområdet omfattar drygt 1,1 hektar.



Planområdet

Markägare

Fastigheten Fjellie 3:16 är i kommunal ägo. Fastigheterna 29:1 och 31:1 är privatägda. S:2 är samfällad mark.

PLANFÖRSLAG

Struktur och huvuddisposition

Fjelie är en medeltida kyrkby som utskiftades i början av 1800-talet med endast tre gårdar bevarade på ursprunglig plats. Bykaraktären har bibehållits när samhället förändrats till att bli mer inriktad mot service för det omgivande jordbrukslandskapet under 1800-talet till 1900-talets början. Planförslagets struktur baseras på planområdets närhet till Fjeliebäcken.

Befintlig bebyggelse och vegetation

Bebyggelsen i Fjelie består av större jordbruksenheter och enfamiljshus uppförda före 1940-talet. Fjelie Byaväg, som följer den medeltida gatuallen, kantas till stor del av gathusbebyggelse från 1800-talet och 1900-talets början men även av bebyggelse av senare datering. Trädgårdarna i Fjelie är vanligtvis häckomgärdade och inom planområdet ligger den gamla brandstationen.

Vegetationen i planområdet består av ung ädellövskog, en förvildad fruktträdgård och rester av granodling. Från Fjelie Byaväg finns en stig genom planområdet mot kyrkogården.



Den gamla brandstationen

Tillkommande bebyggelse

Bostäder

Planförslaget innebär att 5 fastigheter för enfamiljshus kan bildas. Fjeliebäcken omöjliggör placering av den nya bebyggelsen direkt utmed Fjelie Byaväg då det finns risk att den översvämmas. Husen placeras därför i den södra delen av planområdet.

Planbestämmelserna innebär att en huvudbyggnad i maximalt 1½ plan utan källare får uppföras per fastighet. Husen ska ha sadeltak med en lutning mellan 38 - 45°. Fasader på huvudbyggnad ska i huvudsak utgöras av tegel eller puts. Takkupor och frontespiser får förekomma men tillåts inte uppta mer än 1/3-del av takfallets längd. Komplementbyggnader och garage ska underordna sig huvudbyggnadens volym och får högst vara en våning. Det är av stor vikt att varje hus gestaltas som en unik enhet.

För att skapa en mjuk övergång mellan kvartersmark och parkmark får byggnad inte uppföras närmre än 4 meter från fastighetsgräns mot park. Bebyggelsen får inte placeras närmre än 4 meter från lokalgatan för att följa övrig bebyggelsestruktur.

Inom planområdet finns markförorening. Kommunen får enligt 5 kap 8 § PBL (1987:10) bestämma att lov för åtgärder som innebär en väsentlig ändring av markens användning inte ska ges förrän markföroreningar avhjälpas. Detaljplanen reglerar markföroreningen med bestämmelsen: *Innan bygglov ges ska markföroreningar vara avhjälpas för det ändamål som planen anger.*

Då bebyggelse planeras på mark som vid översiktlig inventering klassats som normalriskmark för radon, ska grundläggning utföras radonskyddad.

Grönstruktur och offentliga rum

Natur och parker

Natur- och parkmark förläggs i den norra delen av planområdet vid Fjelibäcken på grund av risken för översvämning. Vegetationen längs med Fjelibäcken kan rensas upp för att framhäva och tydliggöra bäcken och skapa siktlinjer mot parken. Bäcken med dess brinkar läggs i planen som natur på allmän platsmark. Inom planområdet finns ett fåtal uppvuxna ädellövträd som i största möjliga mån ska sparas.

Mellan bostäderna och natur föreslås allmän platsmark - park. Parken ska innehålla ytor för både för bollspel och lek vilket innebär att höjdskillnaderna inom området kan behöva jämnas ut. Parken bör gestaltas så att den är upplevelserik under hela året och för alla åldrar och kan förslagsvis innehålla en multisportarena. En passage mellan tillkommande bostadsbebyggelsen skapar möjlighet att nå parken från flera håll.



Illustration över möjlig utformning av planområdet.

Miljökompensation

Den grönyta som försvinner ska i exploateringsskedet kompenseras genom att förlorade livsmiljöer ersätts i eller i närheten av planområdet. Såväl areal som funktion och kvalitet av förlorad grönstruktur ska kompenseras. Om inte arealen ryms inom planen ska compensation ske på annan plats i kommunen. Med funktion och kvalitet avses de ekosystemtjänster och den biologiska mångfald som idag ryms inom ytan. En inventering och analys av värden som riskerar att försvinna och hur dessa ersätts ska ske innan exploatering påbörjas.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom Fjellie bytomt, fornlämning nr 45 i Fjellie socken. För markingrepp inom området krävs särskilt tillstånd från länsstyrelsen enligt 2 kap kulturmiljölagen.

Trafik

Biltrafik

Via ny lokalgata längs kyrkogårdens norra gräns anordnas tillfarten för de fem fastigheterna. Lokalgatan ansluts till Nils Hanssons väg. Tillkommande trafikrörelser med anledning av parken och de nya bostäderna förväntas bli få, omkring 20 rörelser/dygn.

Gång- och cykeltrafik

Lokalgatan föreslås även utgöra gång- och cykelväg som kan leda besökare in till parken via passage mellan bostadsfastigheterna. Med tanke på den ringa trafikmängden bedöms blandtrafik vara möjligt, det vill säga att fotgängare, cyklister och bilister samsas om lokalgatans körbana.

Cykelvägen mellan Lund och Bjärred, vars sträckning utgörs till liten del av Fjellie Byaväg, ingår i planområdet. Nuvarande bredd på Fjellie Byaväg, 8 meter, bedöms som tillräcklig för att både fordons- och cykeltrafik ska kunna framföras trafiksäkert.

Utformning av gator

Den nya lokalgatans bredd föreslås uppgå till 5,5 meter, där ingår även gång- och cykelväg. Lokalgatan förses med en vändzon med möjlighet till vändning för renhållningsfordon.

Parkering och angöring

För bostadsfastigheterna ska parkering för två bilar kunna anordnas inom fastigheten.

Bullerskyddsåtgärder

Utifrån översiktlig bullerkartläggning samt trafikräkningar av fordon har ljudnivåerna beräknats. Trafikmängderna innebär inte att det krävs några åtgärder för att dämpa trafikbuller.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Befintlig kapacitet av energiförsörjning bedöms vara tillräcklig.

Vatten och spillvatten, dagvattenhantering

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spill och dagvatten. Anslutningspunkt för spill ligger väster om planområdet och en vattenledning löper i nordsydlig riktning genom området. Den nya bebyggelsen kan kopplas till det befintliga nätet som bedöms ha tillräcklig kapacitet. Dagvattnet från de tillkommande bostadsfastigheterna ska hanteras genom LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten).

Renhållning

Bostadsfastigheterna föreslås förses med kärl med samtliga fraktioner för varje tid gällande renhållningsordning.

KONSEKVENSER

Mark

Ej tidigare detaljplanlagd mark planläggs för bostadsändamål och allmän platsmark.

Trafik

Planen förväntas ge upphov till ett trafiktillskott omkring 20 fordonsrörelser/dygn.

Teknisk försörjning

Ny eller utbyggd teknisk försörjning av el-, vatten/spillvatten- och tele/datanät bedöms inte krävas för ett plangenomförande.

Vatten

Detaljplanen antas inte medföra någon negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten. Kvaliteten på recipient och grundvatten bedöms inte att påverkas vid ett plangenomförande. Då förorenade massor inom planområdet saneras kommer kvalitén på vattnet troligtvis förbättras.

Luft

Trafiktillskottet som planförslaget innebär bedöms inte leda till överskridande av riktvärdena för miljökvalitetsnormerna för luft vid befintlig bebyggelse.

Hälsa och säkerhet

Trafiktillskottet som planförslaget innebär bedöms inte leda till överskridande av riktvärdena för trafikbuller vid befintlig bebyggelse.

Natur

Planförslaget innebär att cirka 1,1 ha mark, mestadels naturmark, tas i anspråk för exploatering för allmänt ändamål - gatumark, natur- och parkmark samt kvartersmark för bostäder. Andel NATUR eller PARK uppgår till cirka 3500 m². Andelen ny hårdgjord yta av gatu- och kvartersmark uppgår till drygt 800 m².

Ianspråktagandet av naturmarken får vägas mot samhällsintresset att möjliggöra byggnation i anslutning till befintlig tätortsstruktur. Fjeliebäcken och delar av den omgivande vegetationen planläggs som "NATUR". I den norra delen av planområdet som förslås som parkmark, kommer vegetationen sparas i den mån det är möjligt vid anläggandet av parken med planerad lekplats och bollplan.

Miljökompensation

Planförslaget innebär att andelen ny hårdgjord yta uppgår till drygt 800 m². Ytan kan ej kompenseras inom planområdet men idag otillgänglig igenvuxen mark görs tillgänglig genom skapandet av parkmark. Vid plangenomförandet kan en del av de värden som går förlorade i exploateringen kompenseras vid bl.a. utformning av parken. Uppvuxna ädellövträd ska sparas i största möjliga mån.

Kultur

Genomförande av detaljplanen medför ingen påverkan på något kulturobjekt. Den befintliga äldre brandstationsbyggnaden är inte markerad som kulturhistoriskt värdefull i kommunens kulturmiljöprogram och har därför inte getts något skydd mot rivning eller förvanskning.

Riksintressen

Ett plangenomförande bedöms inte påverka riksintresseområdena för kustzon och väg (E6).

Sociala konsekvenser

Planförslaget innebär ett tillskott av 5 nya bostadshus. Denna förändring bedöms inte innebära utökat behov av service i tätorterna Bjärred eller Lomma.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark

Nuvarande användning

Idag bedrivs det ingen speciell verksamhet på fastigheten Fjellie 3:16 utan tomten är till mesta del vegetationsklädd. I den norra delen står den gamla brandstationen och viss odling förekommer för privat bruk. Fastigheterna i öster nyttjas som bostäder vilket även kommer ske fortsättningsvis.

Söder om planområdet ligger Fjellie nya kyrkogård. Där förekommer i dagsläget endast traditionell gravsättning med kista eller urna. Antalet jordfästningar har varit väldigt få de senaste åren.

Geoteknik

Enligt översiktlig jordartskarta från SGU utgörs marken av lerig morän, moränlera.

Markradon

Baserat på genomförda översiktliga radonmätningar klassificeras planområdet som normalriskområde. (Normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³.)

Markföroreningar

En översiktlig geo- och miljöteknisk undersökning har gjorts och sammanställts i en rapport (Tyréns 2013-03-28). Undersökningen visade att det förekommer markföroreningar inom planområdet.

Markföroreningarna är av sådan art att stora delar av jordmassorna har föroreningshalter över känslig markanvändning, vilket både park och bostäder räknas som. Halterna av bly, arsenik och PAH H kan utgöra en hälsorisk för människor som i framtiden ska bo i området.

För att genomföra planen och undvika hälsorisker krävs åtgärder. Området måste saneras och jordmassor schaktas bort för att detaljplanen ska kunna genomföras. Vid markarbeten inom området krävs provtagning av överskottsmassor och tillstånd från tillsynsmyndighet.

Kyrkogårdens närhet till planområdet ger med största sannolikhet ingen miljöpåverkan på marken med avseende på tungmetaller.

Trafik

Biltrafik

Trafikmängd i Fjellie Byaväg, i en punkt öster om planområdet, uppgick till knappt 300 fordon/dygn varav 4 % utgjorde tung trafik (2008). På väg 16 var siffran 13 800 fordon/dygn och andelen tung trafik 6 %. Trafiken på E6 uppgick samma år till 41 000 fordon/dygn norr om Fjellie trafikplats och 36 000 fordon/dygn söder om. Andel tung trafik utgjorde 14 % respektive 15 %.

För att komma in i Fjellie finns det i dagsläget avfarter från väg 16 vid Nils Hanssons väg, Fjellie Byaväg och Fjellie Vindfälleväg. Då det förekommit trafikolyckor på aktuell sträcka förbi Fjellie har Trafikverket långtgående planer på att stänga dessa utfarter och istället bygga ny anslutning mot Fjellie i byns västra del för att öka trafiksäkerheten. Det finns idag inga uppgifter om hur mycket trafik som kommer att trafikera den nya av-/påfarten.

Drygt 250 meter sydöst om planområdet finns hållplatser trafikerade av pendeln mellan Lund och Bjärred, vars turtäthet är hög.

Gång- och cykeltrafik

Utmed den norra sidan av väg 16 löper cykelvägen mellan Lund och Bjärred. I Fjellie viker cykelbanan av för att fortsätta genom byn längs Fjellie Byaväg för vidare färd västerut. På ömse sidor av väg 16 i Fjellie finns gång- och cykelvägar för att kunna nå hållplatserna för regional busstrafik.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Området ingår i Krafringens nätområde.

Dagvattenhantering, vatten och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten både för fastighet och för gata samt för vatten och spillvatten.

Kommunikationer

Tillkommande hushåll förutsätts kunna anslutas till befintligt kommunikationsnät.

Vatten

Planområdet ingår i huvudavrinningsområdet för Höje å och Önnerupsbäckens delavrinningsområde. Önnerupsbäcken bedöms ha otillfredsställande ekologisk status vilket beror på

övergödning och fysisk påverkan på vattendragets form och flöde. Vattenförekomsten Höje å har dålig ekologisk status och Lommabukten som är recipient har måttlig ekologisk status. Den kemisk statusen bedöms som god. Del av planområdet ingår i dikningsföretaget "Fjelle nr 5 m fl hemman".

Luft

Enligt beräkningar; *Emissioner och luftkvalitet i Skånes kommuner, rapport från Skånes luftvårdsförbund och Malmö stad (2009)*; innehålls riktvärdena för miljö kvalitetsnormen för luft (kvävedioxider och PM 10) i Lomma kommun.

Hälsa och säkerhet

Sammanfattningsvis har det i bullerutredningen (Rapport 2008:36, Trivector Traffic) konstaterats att de ekvivalenta ljudnivåerna blir relativt låga inom hela planområdet och riktvärdena för buller kommer att kunna hållas också vid en fördubbling av trafiken. Riktvärdet vid fasad klaras vid samtliga fasader inom området samt riktvärdet för rekreationsytor i tätortsmiljö. Beräknade nivåer vid fasad mot norr (Fjelle Byaväg) har en nivå som uppgår till som mest 46 dBA ekvivalent ljudnivå och 76 dBA maximal ljudnivå (tunga fordon) respektive 68 dBA (lätta fordon). I den sydligaste delen av planområdet uppgår den ekvivalenta ljudnivån från väg 16 till ca 53 dBA och 62 dBA i maximal ljudnivå. Då andelen tunga fordon är ytterst liten blir det de lätta fordonens maximala ljudnivå som är dimensionerande för val av bland annat ljudisolering.

Den kommunövergripande utredningen om trafikbuller från kommunala vägar (Rapport 2011:90, Trivector Traffic) visar på att planområdet utsätts för ljudnivåer om 50-55 dBA. Detta stämmer väl överens med ljudnivåerna som redovisas i bullerutredningen från 2008.

Vägbuller

Följande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.

Bostäder, vård- och undervisningslokaler:

Ekvivalentnivå

55 dBA (ute, frifältsvärde)

30 dBA (inne)

Maximal ljudnivå

70 dBA (ute vid uteplats, frifältsvärde)

45 dBA (inne, nattetid)

Transporter av farligt gods

Avståndet till E6 där transporter av farligt gods sker uppgår till knappt 900 meter. Mellan planområdet och väg 16 är avståndet knappt 100 meter.

Elektromagnetism

Kraftledning (400 kV) passerar öster om Fjellie by på ett avstånd om ca 450 meter.

Översvämning (regn eller högvatten)

I framtiden kan ökade nederbörds mängder och mer extremt väder med risk för översvämningar öka till följd av klimatförändringarna. Havsnivån i Öresund kommer att kunna stiga med upp till 66 centimeter mellan åren 2070-2100 jämfört med dagens medelvattenyta. Översvämningskartering för Höje å visar på viss översvämningsrisk av Fjelliebäcken. De faktiska översvämningarna från juli 2007 sammanföll dock inte med den karterade översvämningsrisken och inga större översvämningar rapporterades över det aktuella området. De tillkommande bostäderna är placerade i planområdets södra del.

Natur

Området består av ung slyig ädellövskog, en förvildad fruktträdgård och rester av granodling.

Miljökompensation

Miljökompensation i form av balanseringsprincipen är en metod som kan användas i exploateringsprocessen för att uppnå god hushållning med naturresurser. Den utgår från att alla fysiska förändringar påverkar miljön och att negativ påverkan ska kompenseras. I första hand ska negativ påverkan undvikas och i andra hand minimeras. De negativa effekter som kvarstår därefter ska kompenseras. Enligt gällande översiktsplan ska balanseringsprincipen användas vid all exploatering, så långt det är rimligt. I planområdet ska balanseringsprincipen användas vid utformning av parken.

Kultur

Planområdet ingår i bytomten Fjellie by som är registrerad som fornlämning. En bytomt är det område byns bebyggelse låg inom från tidig medeltid fram till skiftesreformerna på 1800-talet och inom vilket medeltida lämningar kan finnas kvar.

I Lomma kommuns kulturmiljöprogram beskrivs kyrkan, de gårdar som finns kvar inne i byn och de relativt små bostadshusen. Nyproduktion av bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse avseende placering i förhållande till gatan, volym, proportion, skala och takvinkel. Kulturmiljöprogrammet poängterar att ny bebyggelse bör läggas längs Fjellie Byaväg.

Fjelie by tas även upp i "Särskilt värdefulla kulturmiljöer i Skåne" som är ett urval av kulturhistoriska värden som ska bevaras, vårdas och utvecklas, utpekade av Länsstyrelsen i Skåne. Motiven för bevarande är att fornlämningarna, det odlade landskapet och kyrkbyn illustrerar en agrart präglad utveckling från yngre stenålder och bronsålder till modern tid genom välbevarade ägomönster, vägsträckningar och alléer. Kyrka, prästgård och skolhus är viktiga delar i ett sockencentrum. Järnvägsanläggningarna är ett viktigt dokument över järnvägens betydelse för jordbruksnäring och turism.

Riksintresse

Planområdet berörs inte av riksintresse. Riksintresseområdena för väg (E6) och kustzon finns ca 1 km väster om planområdet.

Service

I Fjelie finns ingen offentlig eller kommersiell service. Kommunal service i form av skola och vårdcentral finns i Bjärred och i Lomma.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut i denna planprocess

Tekniska nämnden har 2006-10-31 efter bemyndigande av kommunstyrelsen beslutat att ge miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplanen. Vid miljö- och byggnadsnämndens sammanträde 2007-01-30 erhöll plan- och byggförvaltningen planuppdrag och 2012-10-30 beslutade miljö- och byggnadsnämnden att låta samråda om planen. Beslut om utställning fattades av kommunstyrelsen 2014-05-21.

Översiktsplan

Området är inte specifikt utpekadt i Lomma kommuns Översiktsplan 2010.

Detaljplaner

Området är inte tidigare planlagt.

Kulturmiljöprogram

Lomma kommuns kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 2005-11-24, tar upp hela Fjelie med sin bibehållna bykaraktär.

Kommunens bostads- och markförsörjningsprogram

Området är utpekadt i kommunens bostads- och markförsörjningsprogram för två till tre bostadsfastigheter.

MILJÖBEDÖMNING ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN

Miljö- och byggförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11–18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Följande ställningstagande har gjorts:

Platsen

Området, som är knappt 1 ha stort, är beläget i den västra delen av Fjelie, mellan Fjelie Byaväg och den nya kyrkogården. Genom norra delen av området, i öst-västlig riktning, rinner Fjelieläcken som skuggas av stora askträd och buskvegetation. Området består av en förvildad fruktträdgård och bär rester av granodling, delar har även använts för hägnader för boskap.

Påverkan

Delar av vegetationen kommer att behövas tas bort vid exploateringen. Det påverkar platsen visuellt men leder även till påverkan på vegetationens ekosystemtjänster. Exploateringen är dock ett förtätningsprojekt där jungfrulig mark inte tas i anspråk. Exploateringen prövas i enlighet med riktlinjerna för nyetablering av bostäder i kommunens översiktsplan och kulturmiljöprogram.

Planen

Större träd ska i största möjliga mån bevaras både på mark som avses bli allmän platsmark men även på blivande kvartersmark. Bäckens naturliga flöde och förlopp bibehålls och läggs som allmän mark – natur. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska eftersträvas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska och ekonomiska frågor

Ansvarsfördelning

Privata exploatörer ansvarar för bebyggelsen på kvartersmark.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Lomma kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med normalt förfarande enligt PBL (1987:10).

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Tekniska åtgärder

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om:

- parkmark med plats för gång- och cykelväg, lekplats och bollspel/multisportarena
- lokalgata som ansluter tillkommande bostäder
- översvämningsyta på naturmark

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Från fastigheten Fjelle 3:16 bildas 5 nya fastigheter för bostadsändamål i enlighet med indelningen av kvartersmark och allmän platsmark på plankartan.

Reglering av fastighetsgräns mellan Fjelle 3:16 och Fjelle 29:1 bör genomföras då gränsen går genom byggnad som brukas av Fjelle 29:1.

Fastigheterna Fjelle 29:1 och Fjelle 31:1 bör sammanföras för att uppfylla krav om minsta tomtstorlek. Denna sammanslagning kan ingå som en del av lantmäteriförrättningen vid plangenomförandet.

Fjelle s:2 föreslås inom planområdet utgöras av allmän platsmark - natur i området kring bäcken och av kvartersmark - bostäder norr om Fjelle 29:1 för att säkerställa tillfart till fastigheten.

Kommunen har rätt att lösa in mark som enligt detaljplanen är utlagd som allmän plats, likaså har fastighetsägare rätt att kräva inlösen av kommunen. Ersättning för inlösen sker i enlighet med överenskommelse eller enligt expropriationslagens regler.

Ledningsrätt m m

Rätt att framdra ledningar inom planområdet ska regleras med ledningsrätt eller servitut. Initiativ till ledningsrätt och servitut tas av ledningsinnehavaren via lantmäteriförrättning.

Fastighetsägare har rätt till ersättning för ledningsrätt. Om överenskommelse inte kan träffas gäller expropriationslagens regler.

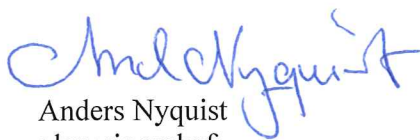
Ansökan om fastighetsbildning m m

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten i Malmö ansöka om erforderlig fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt.

Sanering av förorenad mark

Kommunen ska säkerställa att marken är sanerad till KM-nivå (känslig markanvändning) innan försäljning av nybyggartomter. Kommunen bekostar saneringen.

PLANERINGSÄVDELNINGEN I LOMMA


Anders Nyquist
planeringschef


Jenny Lindström
planingenjör