

GRUNDKARTA ÖVER BJÄRRED 5:4

Lomma kommun, Skåne län
Upprättad 2015-09-28
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Kart - Mät - GIS

Christel Nilsson
Karttekniker

Helena Willing
Mätningssingenjör

Skala 1:1000
Koordinatsystem SWEREF99 13.30
Höjdsystem RH2000

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

— — — —	Fastighetsgräns		Bostad resp uthus karterat efter husliv
Bjärred	Traktnamn		Skärmtak karterat efter husliv
5:4	Fastighetsbeteckning		Altan / terrass
s:13	Samfällighet	— — — —	Väggkant
Kolerakyrkogård	Fornlämning inom Bjärred s:13	- - - -	Stig
+	Rutnät		
	Bostad resp uthus karterat efter takkontur		
	Skärmtak		

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

— — — —	Planområdesgräns
— . . . —	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Användning av kvartersmark

	Bostäder
--	----------

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
En huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras per fastighet, huvudbyggnad får ej placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter.

	Marken får inte förses med byggnad
forn	Fornlämningsområde. För området gäller bestämmelserna i kulturminneslagen 2 kap. Samtliga markingrepp eller markförändrande åtgärder kräver Länsstyrelsens tillstånd.
	Högsta byggnadshöjd i meter
II	Högsta antal våningar
fril	Endast friliggande hus
d	Minsta tomtstorlek är 1000 m ²

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft



Översiktskarta

Detaljplan för Bjärred 5:4 i Bjärred, Lomma kommun (Högsäter)

upprättad 2016-05-04

Plankarta

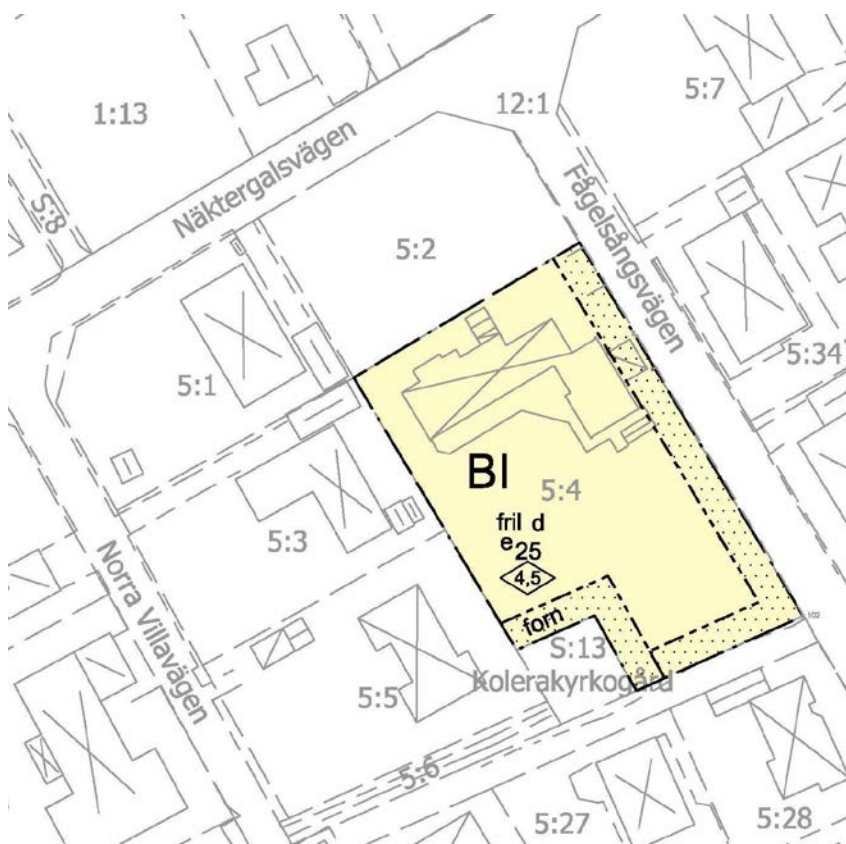
Antagandehandling

ANDERS NYQUIST
PLANERINGSCHEF

LINNEA QVARNSTRÖM
PLANARKITEKT

DETALJPLANEN ÄR ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 2016-06-09 § 60 BETYGAR: LAGA KRAFT 2016-07-15

Detaljplan för Bjärred 5:4 i Bjärred, Lomma kommun (Högsäter)



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser 2015-11-25
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse 2016-02-24
- Granskningsutlåtande 2016-05-04

Utredningar och underlag (tillgängliga på kommunledningskontorets kansli):

- Behovsbedömning 2015-09-10

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att möjliggöra för avstyckning till två fastigheter inom planområdet.

PLANDATA

Läge, avgränsning, areal

Planområdet ligger i Bjärred och angränsar till befintliga bostadsfastigheter i väster respektive norr och i öster till Fågelsångsvägen. I den sydvästra delen angränsar planområdet till en kolerakyrkogård som är fornlämningsområde och i söder till en gångväg. Planområdet omfattar cirka 2200 m².

Markägare

Fastigheten är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut i denna planprocess

2014-10-08 gav kommunstyrelsen (KS) positivt planbesked och 2015-06-17 gav KS planuppdrag.

Översiktsplan

Enligt Lomma kommuns Översiktsplan 2010 ligger planområdet inom område med befintlig bostadsbebyggelse.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av:

- *Förslag till stadsplan för Flädie 15:9 m.fl. i Lomma kommun, Malmöhus län som vann laga kraft 1976-01-29.*
- *Ändring av förslag till stadsplan för Flädie 15:9 m.fl. (123) Område kring norra Villavägen Bjärred Lomma kommun som vann laga kraft 2007-02-01 och har genomförandetid till och med 2022-02-01.*
- *Detaljplan för Högsäter, Norra delen Bjärred 5:21 m.fl Bjärred, Lomma kommun, Malmöhus län som vann laga kraft 1994-07-02. Genomförandetiden har gått ut*

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. I föreliggande detaljplan har berörd fastighetsägare ansökt om planändring.

Fördjupning av översiktsplan

Planområdet ligger inom det område som behandlats i *Utvecklingsplan för Bjärred och Borgeby Fördjupning av översiktsplanen* som har varit ute på utställning under december

2014 – februari 2015. Planområdet är inte specifikt utpekade i den fördjupade översiktsplanen.

Kulturmiljöprogram

I Lomma kommuns kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige (KF) 2005-11-24, är inte planområdet specifikt utpekade som kulturhistoriskt värdefullt eller kulturhistoriskt värdefullt och bevarandevärdt men ingår i området *Villor, Norra Villavägen*.

Naturmiljöprogram med grönplan

Planområdet är ej utpekade i Lomma kommuns naturmiljöprogram, antaget av KF 2008-12-11.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark

Nuvarande användning

Planområdet ligger i ett befintligt villaområde.

Geoteknik

Planområdet ligger inom område med sand, grus sten och block.

Markradon

Enligt översiktligt genomförd utredning ligger området inom lågriskområde, lera och sand.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns.

Trafik

För kommunen gäller ”Parkeringsnorm för Lomma kommun” antagen av kommunstyrelsen (KS) 2013-11-20. Enligt denna ska det finnas 2 parkeringsplatser inom egen fastighet för enbostadshus med egen p-plats.

Biltrafik

Planområdets angörs via Fågelsångsvägen och Näktergalsvägen som har god framkomlighet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns i korsningen Näktergalsvägen/Västanvägen cirka 250 meter från planområdet.

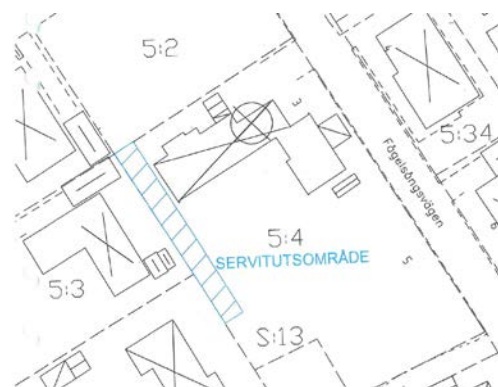
Gång- och cykeltrafik

Söder om planområdet finns en gångväg.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde. Fastigheten som styckas av och nybildas ska anslutas till kommunalt VA-nät genom befintlig servis för spillvatten, vatten och dagvatten i Fågelsångsvägen. Nordvästra delen av planområdet omfattas av ett servitutsavtal (2013-12-30) som innebär att fastighetsägaren medger kommunen rätt att bibehålla, underhålla vatten- och avloppsledningar med tillhörande anordningar såsom brunnar, ventiler mm inom nedanstående område.



Område som omfattas av servitut

Vatten

Planområdet avvattnar direkt till Lommabukten och ingår i avrinningsområdet DARO ID 617971-132593. Ekologisk status för Lommabukten är måttlig medan det saknas information om status för DARO ID 617971-132593. Dock torde statusen för området uppvisa liknande status som intilliggande vattendrag, det vill säga Kävlingeån, Höje å samt Önerupsbäcken som alla uppvisar otillfredsställande status. Risk finns att ekologisk status ej uppnås 2021. Planområdet ingår i grundvattenförekomsten Alnarpsströmmen och Sydvästra Skånes kalkstenar. Förekomsten har både god kemisk och kvantitativ status. Risk finns att kemisk status inte bibehålls till 2021.

Luft

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

Hälsa och säkerhet

I plan- och bygglagen (PBL) 4 kap 33 a § står att: *Om en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska planbeskrivningen, om det inte kan anses obehövt med*

hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller.

Enligt översiktligt genomförd bullerutredning (*Lomma kommun bullerkartläggning Soundcon 2010-02-19*) är planområdet ej utsatt för buller över gällande riktvärden. Föreliggande planförslag bedöms ej ge upphov till bullerpåverkan som leder till överstigande av riktvärden (ingen större exploatering har skett i området efter framtagande av föreliggande bullerutredning). Därav anses framtagande av beräknade värden för omgivningsbuller obehövligt.

Översvämning (regn eller högvatten)

Planområdet ligger ej inom riskzon för översvämning.

Natur

Planområdet berörs ej av biotopskydd, strandskydd, Natura 2000, landskapsbildskydd och ligger ej heller inom eller i närheten av naturreservat. Planområdet består av uppvuxen tomtmark.

Miljökompensation

Miljökompensation är en metod som ska användas i exploateringsprocessen för att uppnå god hushållning med naturresurser enligt beslut av KS 2014-06-18. 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.

Kultur

Planområdet angränsar till en kolerakyrkogård (fornminne RAÅ-nummer Flädie 1:1) som är ett fast forminne och skyddas enligt Kulturminneslagen (KML). Fornminnet får inte förändras, tas bort, skadas eller täckas över utan tillstånd från Länsstyrelsen. Kolerakyrkogården består av en 11x11 m stor markyta med en minnessten och en plantering i mitten. En stenlagd gång med en järngrind leder från Norra Villavägen till kyrkogården. Kyrkogården har under senare tid använts som begravningsplats för ilandflutna lik, senast 1920.

Planområdet ligger inom området *Norra Villavägen* som är utpekade i Lomma kommuns kulturmiljöprogram. Dock är inga av byggnaderna utpekade som kulturhistoriskt värdefulla eller bevarandevärda. I kulturmiljöprogrammet skrivs bland annat att tomtstorleken och vegetationen är områdets kanske viktigaste särdrag och att området kring Norra Villavägen är en miljö med kulturvärden att värna om. Den lummiga och ståndsmässiga karaktären bör bibehållas genom att tomter inte styckas av eller på annat sätt delas. Om avstyckning ska kunna medges

förutsätter det att de kulturhistoriska värdena inte äventyras. Vid eventuell nybyggnation i området bör volym och placering på tomten anpassas till befintlig bebyggelse, så att karaktären av lummigt villaområde bibehålls. Den rikliga vegetationen bör bevaras. Tomterna bör avgränsas mot gatan med staket eller häckar. Plank eller murar är olämpliga. Äldre grindar bör bevaras. Eventuella komplementbyggnader bör uppföras fristående från bostadshuset och på avstånd från tomtgränsen mot gatan. De bör anpassas till omgivningen vad gäller material och utformning, samt underordna sig vad gäller volymen. För all bebyggelse gäller enligt Plan- och bygglagen (8 kap § 10) att ändringar ska utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas. Särskilt viktigt är detta på de sidor av husen som vetter mot vår gemensamma miljö, exempelvis gaturummet.

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzonen.

Service

Planområdet ligger 1 km från Bjärred centrum där social och kommersiell service finns.

PLANFÖRSLAG

Struktur och huvuddisposition

Planområdets struktur och huvuddisposition baseras på befintlig struktur i närområdet och föreslagna möjligheter till avstyckning innebär en anpassning av tomtstorlek i förhållande till omkringliggande fastigheter. Att tillåta avstyckning inom planområdet innebär till viss del ett avsteg från kulturmiljöprogrammet som säger att ” *Den lummiga och ståndsmässiga karaktären bör bibehållas genom att tomter inte styckas av eller på annat sätt delas. Om avstyckning ska kunna medges förutsätter det att de kulturhistoriska värdena inte äventyras.*” I föreliggande fall har bedömningen gjorts att avstyckningen inte äventyrar de kulturhistoriska värdena då fastigheten ej ligger i stråket längs Norra Villavägen där de stora tomterna med uppvuxna lövträd (främst bok och avenbok) som är karaktäristiska för området finns. Det är viktigt att tillkommande bebyggelse anpassar sig till de befintliga bostadshusen i området.

Befintlig och tillkommande bebyggelse samt vegetation

Befintlig och tillkommande bebyggelse kommer att åsättas med markanvändningsbestämmelsen B (bostäder) och maximalt 25 % av fastigheten får bebyggas. En huvudbyggnad och en komplementbyggnad tillåts inom respektive fastighet i syfte att

bibehålla områdets karaktär, huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. På marken närmast gata, gångväg och kolerakyrkogård (4,5 meter) kommer byggnad ej att få uppföras för att hålla ett skyddsavstånd till framförallt befintligt fornminne men även för att vidmakthålla en obebyggd grön zon mot det offentliga rummet. Inom planområdet får enbart friliggande hus i en våning uppföras med en byggnadshöjd på maximalt 4,5 meter. Högsta byggnadshöjd är satt till 4,5 meter för att anpassa nytillkommande bebyggelse till befintlig bebyggelse men även för respekt mot kolerakyrkogården. Minsta tomtstorlek är 1000 m².

Området närmast kolerakyrkogården utgörs av fornlämningsområde (forn) och för området gäller bestämmelserna i kulturminneslagen 2 kap. Samtliga markingrepp eller markförändrande åtgärder kräver Länsstyrelsens tillstånd.

Markförening

Påträffas markförening i samband med markarbete ska dessa, i enlighet med 10 kap 11 § miljöbalken, omedelbart avbrytas och tillsynsmyndigheten underrättas.

Fornlämningar

Påträffas fornlämningar i samband med markarbete ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § KML, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

I samband med en planerad förändring är man alltid skyldig att samråda med Länsstyrelsen (LST), i de fall en fornlämning berörs eller kan antas beröras. Detta förhållande har i föreliggande förslag förtydligats genom en egenskapsbestämmelse för marken närmast kolerakyrkogården i enlighet med LST's bedömning av fornlämningens omfattning (skrivelse från Kulturmiljöfunktionen, Länsstyrelsen i Skåne daterad 2004-01-19). En fornlämning ska, enligt kulturminneslagen, ges ett tillräckligt utrymme med hänsyn till dess art och betydelse. Det är också av intresse för allmänheten att kunna ta del av dessa fornlämningar på nära håll. Länsstyrelsen är den myndighet som bedömer fornlämningsområdets utbredning.

Den grönyta som försvinner ska i exploateringskedet 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 tas fram av miljöstrateg. Kompensation regleras i exploateringsavtalet.

Trafik

Parkering och angöring

Två parkeringsplatser ska finnas inom egen fastighet. Angöring sker via Fågelsångsvägen.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Ingen utbyggnad av vatten, spillvatten eller dagvattenledningar krävs.

Renhållning

Källsortering och sophantering ska ske på kvartersmark samt enligt den för tidpunkten gällande kommunala standarden.

KONSEKVENSER

Mark

Planförslaget innebär att ytterligare en fastighet kan bildas och att cirka 250 m² kan bebyggas.

Trafik

Planförslaget innebär en ökning av cirka 4 bilrörelser/dag.

Teknisk försörjning

Planförslaget kräver ej utökning av transformatorstation eller utbyggnad av kommunal teknisk försörjning.

Vatten

Kvaliteten på recipient och grundvatten bedöms inte att påverkas vid ett plangenomförande.

Luft

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

Hälsa och säkerhet

Tillkommande buller genom planen

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

Tillkommande skuggning genom planen

Skuggning som planförslaget medför bedöms inte innebära en påtaglig olägenhet för befintlig bebyggelse.

Tillkommande risker genom planens genomförande

Den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Natur

Planförslaget påverkar ej biotopskydd, Natura 2000 eller strandskydd. Planförslaget innebär att cirka 250 m² tomtmark kan bebyggas.

Grönstruktur

Värden och funktioner som ej kan kompenseras för inom planområdet ska företrädesvis kompenseras på mark i anslutning till planområdet.

Kultur

Planförslaget bedöms ej påverka intilliggande fornminne.

Riksintressen

Området ingår i riksintresset för kustzonen, dock utgör bestämmelserna inte hinder för utvecklingen av tätorter eller av det lokala näringslivet.

BEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Behov av miljöbedömning

Om genomförandet av detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan ska, enligt 4 kap 34 § PBL, bestämmelserna om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program, enligt 6 kap 11-18 § och 22 § MB, tillämpas. Kriterierna som anges i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4, ska beaktas vid den behovsbedömning om betydande miljöpåverkan som kommunen upprättar.

I arbetet med behovsbedömningen har tjänstemän från miljöenheten och detaljplaneenheten samt miljöstrateg deltagit.

Motiverat ställningstagande

Den samlade bedömningen är att planförslagets genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning och framtagande av miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändig. Övriga miljöfrågor redovisas i planbeskrivningen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska och ekonomiska frågor

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare är huvudexploatör för den tillkommande bebyggelsen.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande förfarande.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att fastigheten Bjärred 5:4 kan styckas i två fastigheter.

Ansökan om fastighetsbildning m m

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten i Malmö ansöka om erforderlig fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning.

PLANERINGSAVDELNINGEN

Anders Nyquist
planeringschef

Linnea Qvarnström
planarkitekt