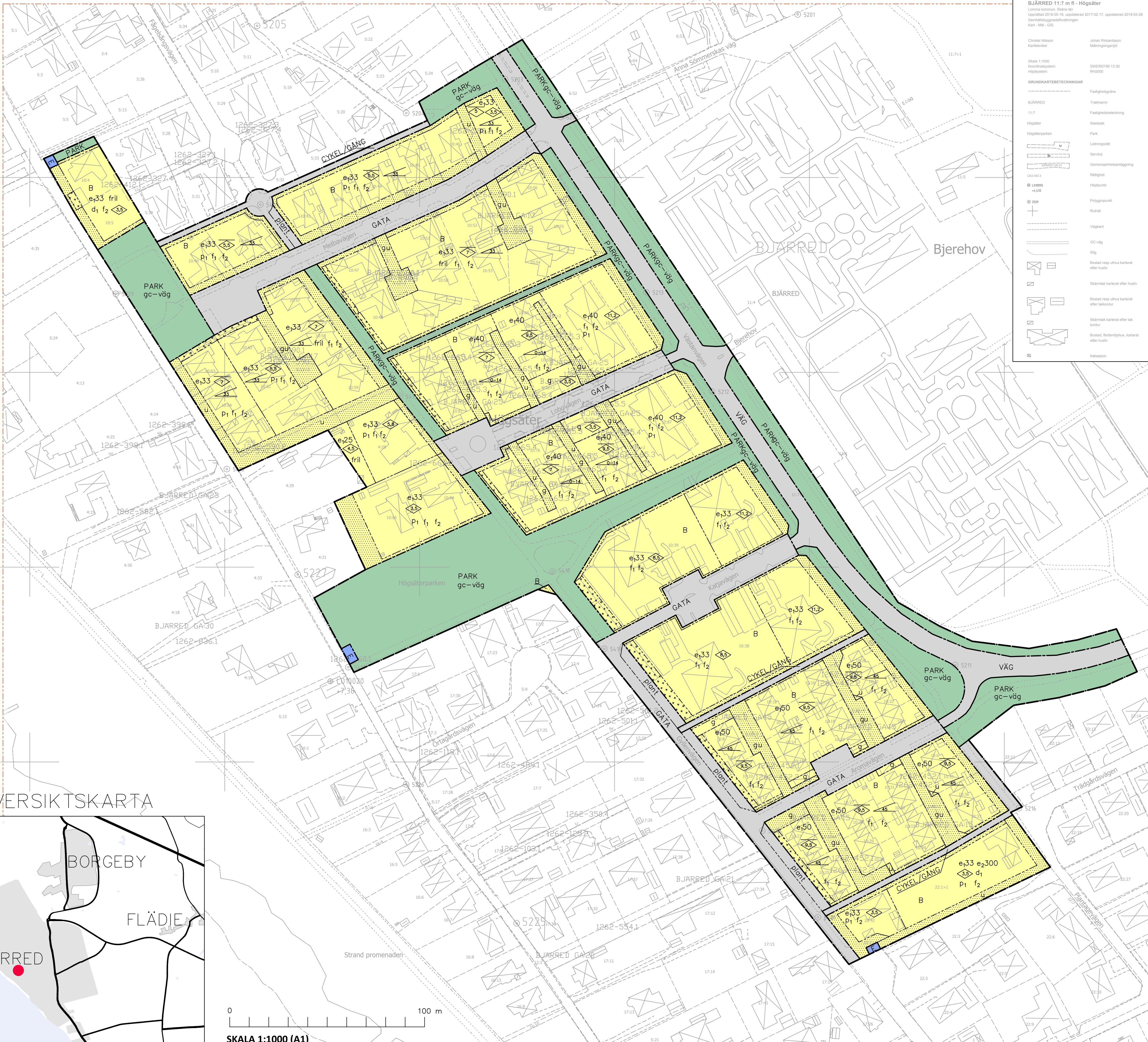
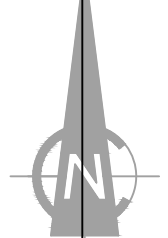




GRUNDKARTA ÖVER BJÄRRED 11:7 m fl. Högsäter	
Lomma Kommun, Högsäter Upprättad 2018-05-16, uppdaterad 2017-02-17, uppdaterad 2018-03-28 Samrådshandlingsbeteckning Kart-Mat-CIS	
Christel Nilsson Karttecknare	Johan Rickardsson Kartläggare
Skala 1:1000 Koordinatstämning Höjdsystem	SWEREF98 13.30 M02000
GRUNDKARTEBETECKNINGAR	
BJÄRRED	Fasthetsgräns
11:7	Traktnamn
Högsäter	Fasthetsbeteckning
Högsäterparken	Stadsdel
	Park
	Ledningsgräns
	Servitut
	Gemensamhetsanläggning
	Rättighet
	Höjdpunkt
	Polygonpunkt
	Riktlinje
	Vägnät
	GC-väg
	Slip
	Bestämd resp utlös kartell eller huvud
	Stämlik kartell eller huvud
	Stämlik kartell eller tak konstr
	Stämlik, befästningshus, kartell eller huvud
	Notation

PLANBESTÄMMELSER

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

—	Planområdesgräns
---	Användningsgräns
----	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK	
VÄG	Väg
GATA	Gata
CYKEL	Cykel
GÅNG	Gång
PARK	Park

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	
B	Bostäder
E	Tekniska anläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR UTFORMNING AV ALLMÄN PLATSMARK	
gc-väg	Allmän gång- och cykelväg får finnas
plant	Trädplantering skall finnas

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	
e100	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
e200	Största tillåtna byggnadsarea i m ² inom fastighet
	Prickmark – marken får inte bebyggas med bygglösligkiga byggnadsverk
	Korsmark – på marken får endast komplementbyggnad och icke bygglösligkiga byggnadsverk placeras
	Högsta byggnadshöjd i meter
	Högsta nockhöjd i meter
	Angiven taklutning i grader för huvudbyggnad. Tillbyggnad eller särskild del av byggnad som underordnar sig huvudbyggnadens volym omfattas inte av bestämmelsen.
	Takvinkel får vara mellan de angivna gradtalen på huvudbyggnaden. Tillbyggnad eller särskild del av byggnad som underordnar sig huvudbyggnadens volym omfattas inte av bestämmelsen.
d1	Minsta fastighetsstorlek är 600 m ²
p1	Huvudbyggnad får ej placeras närmare fasthetsgräns än 2 meter.
fril	Huvudbyggnad ska uppföras fristående.
f1	Fasader på huvudbyggnad ska ha ljus färgsättning och huvudsakligen utgöras av puts eller tegel.
f2	Komplementbyggnad ska underordna sig huvudbyggnaden vad gäller storlek, höjd och utformning. Byggnadshöjden får ej överstiga 3,5 m.

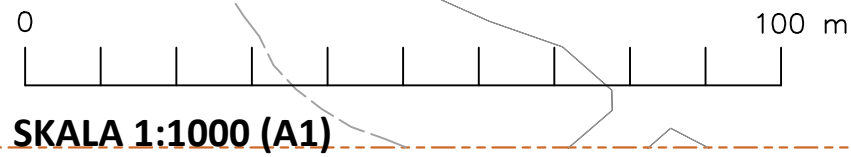
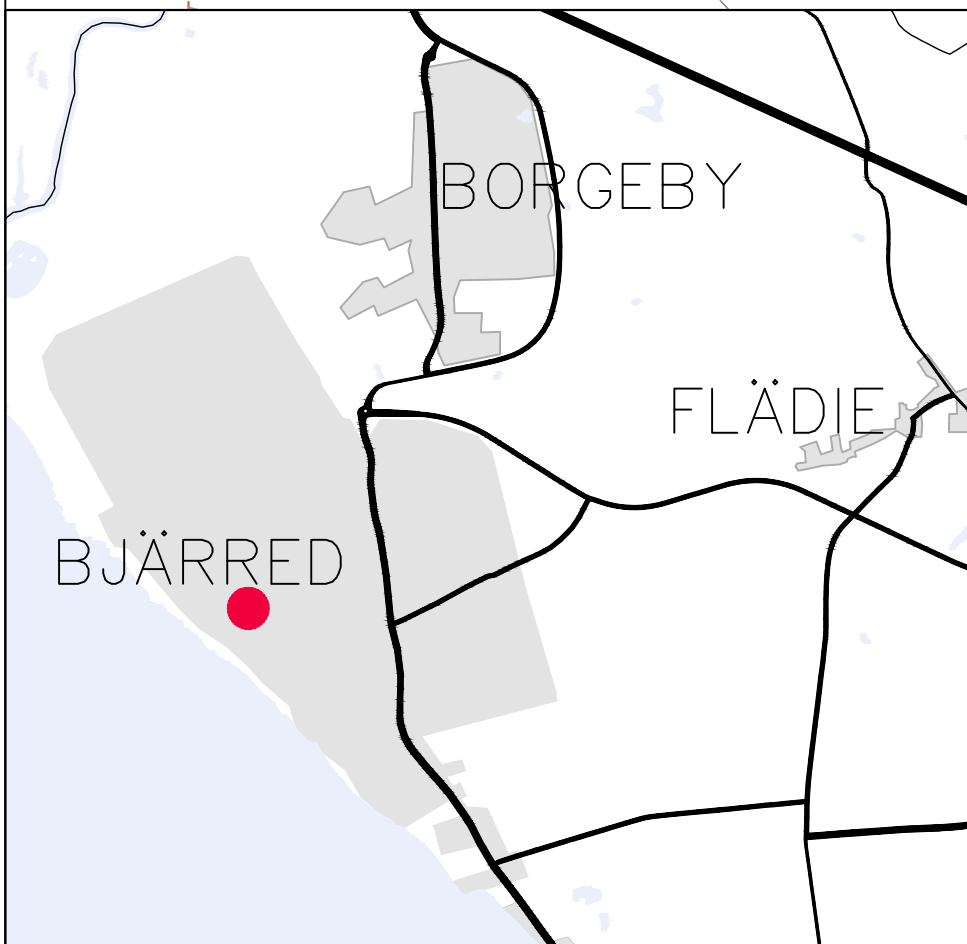
Inom område markerat med "p1" eller "fril" tillåts endast en huvudbyggnad per fastighet.

Byggnad för stadigvarande vistelse ska utföras radonskyddad.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.	
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

ÖVERSIKTSKARTA



PLANKARTA

Detaljplan för del av Bjärred 11:7 m fl i Bjärred, Lomma Kommun (Högsäter)

Antagandehandling, upprättad 2018-10-04

LOVISA LILJENBERG
TF. PLANERINGSCHIEF/STADSARKITEKT

SOFIE NORIN
PLANARKITEKT

DETALJPLANEN ÄR ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE LAGA KRAFT 2018-12-14
2018-11-08 § 67 BETYGAR:

ANDERS BERNGÄRN

DP 18/02

Detaljplan för del av fastigheten Bjärred 11:7 m fl i Bjärred, Lomma kommun (Högsäter)



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser 2018-10-04
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse 2018-06-13
- Granskningsutlåtande 2018-10-04

Utredningar och underlag (tillgängliga på kommunledningskontorets kansli):

- Behovsbedömning 2016-04-12
- Miljövärdesbedömning 2016-08-29
- Utredning om förändrad byggrätt 2018-06-13

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att bevara och bekräfta befintlig bebyggelse inom planområdet.

Planförslaget innefattar:

Kvartersmark för bostäder och tekniska anläggningar.

Allmän platsmark för park, väg, gata och allmän gång- och cykelväg.

PLANDATA

Läge, avgränsning, areal

Planområdet ligger i Bjärred och avgränsas i norr av gång- och cykelväg mellan Norra

Villavägen och Västervägen, i öster av Västervägen med tillhörande grönytor, i söder av fastigheterna Bjärred 22:1 och 22:42, och i väster av Norra Villavägen och Gyllenvägen.

Planområdet omfattar ca 9,5 ha.



Planområdet markerat med gul linje

Markägare

Allmän platsmark ägs av Lomma kommun. Övriga fastigheter är privatägda. Inom planområdet finns Bjärred S:10, Bjärred S:12 och Bjärred S:32 som är samfälld mark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Beslut om planuppdrag fattades av kommunstyrelsen 2016-03-30.

Översiktsplan

Enligt *Översiktsplan 2010 för Lomma kommun* ligger planområdet inom område med befintlig bostadsbebyggelse.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av:

- *Detaljplan för Bjärred 10:1 m fl, Högsäter, Väster om Bjerehov, Bjärred, Lomma kommun, Malmöhus län* (nr 97/04) som vann laga kraft 1997-05-22.
- *Förslag till stadsplan för Flädie 22:23 m fl samt ändring av stadsplan för Flädie 15:42 i Lomma kommun, Malmöhus län* (nr 115) som vann laga kraft 1974-02-18.
- *Förslag till stadsplan för Flädie 15:9 m fl i Lomma kommun, Malmöhus län* (nr 123) som vann laga kraft 1976-01-29.
- *Ändring av förslag till stadsplan för Flädie 15:9 m fl, Område kring Norra Villavägen, Bjärred, Lomma kommun* (nr 123A) som vann laga kraft 2007-02-01 och har genomförandetid till och med 2022-02-01.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark

Nuvarande användning

Planområdet ligger inom befintligt bostadsområde med tillhörande gator, gc-vägar och parkmark.

Geoteknik

En övergripande geoteknisk undersökning (Geo Syd AB 1989) visar att marken mestadels består av ca 0,5 meter matjord som underlagras av sand. Under sanden finns silt och lera. Grundvattennivåerna varierar från ca 1,6 till 2,7 m djup i den södra delen av planområdet, i den norra delen ligger grundvattenytan normalt djupare och strax över de täta jordlagren.

Kompletterande undersökningar har genomförts i samband med bygglovsprövningen för flera fastigheter inom planområdet.

Vatten

Planområdet avvattnar direkt till Lommabukten och ingår i avrinningsområde DARO ID 617971-132593. Ekologisk status för Lommabukten är måttlig medan kemisk status ej uppnår god nivå.

Planområdet ingår i grundvattenförekomsten Alnarpsströmmen och Sydvästra Skånes kalkstenar. Förekomsten har både god kemisk och kvantitativ status.

Luft

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

Natur

Naturmiljöprogram

Inom planområdet finns två grönområden, Bjärehovsparken och Högsåtersparken, som ingår i *Naturmiljöprogram för Lomma kommun 2018-2025*, antaget av kommunfullmäktige 2018-04-19. I naturmiljöprogrammet beskrivs de generella värden som tätortsnära grönområden innehar. Till exempel är de betydelsefulla för människors hälsa samt för den biologiska mångfalden.

Naturvärden

En miljövärdesbedömning har genomförts av Lomma kommun (2016-08-29). Enligt utredningen utgörs områdets främsta värden av dess många grönytor, speciellt de trädbevuxna och de med ängsgräs, som ligger insprängda i bostadsområdet. Dessa ytor bidrar med biologisk mångfald och är viktiga för de boendes hälsa, både direkt genom förbättrat klimat och luftrening, men även psykologiskt. Grönytorna bidrar också till rening och infiltration av dagvatten. De mest värdefulla områdena är fotbollsplanen med äng och trädplantering, samt den trädbevuxna ängen intill lekplatsen i nordvästra delen av planområdet.

Miljökompensation

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

Trafik

Biltrafik

Västanvägen är en viktig trafikled i Bjärred och har god framkomlighet. Enligt trafikmätning som genomfördes i november 2011 är trafikbelastningen på Västanvägen ca 2000 fordon/dygn. Ca 5 % av dessa fordon utgörs av tung trafik. Sedan trafikmätningen genomfördes har inga större förändringar skett av vägnätet i området och endast ett fåtal fastigheter har tillkommit, vilket innebär att genomförd trafikmätning vid Västanvägen bedöms vara aktuell än idag.

Bostadsfastigheter inom planområdet angörs huvudsakligen via de fyra lokalgatorna Melbavägen, Lobovägen, Katjavägen och Aromavägen som alla ansluter till Västanvägen. Inom några av de större bostadskvarteren finns kvartersgator (samfälld mark) som ansluter fastigheterna till lokalgatorna i området.

Fastigheterna längs planområdets nordvästra gräns angörs från Näktergalsvägen/Norra Villavägen som har god framkomlighet. Förbud mot genomfartstrafik råder på Norra Villavägen.

Fastigheterna Bjärred 22:42 och Bjärred 22:21 angörs via Västra Kennelvägen respektive Trädgårdsvägen som båda har god framkomlighet.



Allmänna gator samt kvartersgator (samfälligheter) inom planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet har ett väl utbyggt nät med gång- och cykelvägar. GC-vägar finns längs Västansvägens båda sidor och övergångsställe finns norr om korsningen Västansvägen/Melbavägen och söder om korsningen Västansvägen/Lobovägen. Centralt i planområdet i nord-sydlig riktning finns en gc-väg som i den södra delen övergår i Gyllenvägen. I ost-västlig riktning finns ett flertal gc-vägar som sammanbinder Västansvägen med Norra Villavägen och Gyllenvägen.

Kollektivtrafik

Regionbusshållplats finns 200 m norr om planområdet vid korsningen Västansvägen/Näktergalsvägen och 25 m öster om planområdet vid korsningen Västansvägen/Näktergalsvägen.

Parkering och angöring

Parkering ska lösas inom respektive fastighet. Allmänna parkeringsplatser finns även längs med Melbavägen, Lobovägen och Katjavägen.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Planområdet ingår i Kraftringens nätområde.

Transformatorstation finns längs Norra Villavägen (2 st) och vid Hagtorsvägen. Fjärrvärmenät finns inom planområdet.

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde.

Dagvattenhantering

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde.

Renhållning

Avfallshantering ska ske på kvartersmark samt enligt den för tidpunkten gällande kommunala renhållningsordningen.

Kommunikationer

Inom området pågår arbete med att anlägga fiber för datatrafik.

Hälsa och säkerhet

Vägrafikbuller

I förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus. Bestämmelserna i förordningen ska tillämpas vid planläggning, vid bygglov och vid förhandsbesked.

Följande riktlinjer ligger till grund för planeringen:

Bostäder >35 m ² : <u>Ekvivalent ljudnivå, L_{eq}</u> 55 dBA (vid fasad) 50 dBA (vid uteplats)	Bostäder ≤35 m ² : <u>Ekvivalent ljudnivå, L_{eq}</u> 60 dBA (vid fasad)
<u>Maximal ljudnivå, L_{max}</u> 70 dBA (vid fasad och uteplats)	

Om L_{eq} 55 dBA överskrids vid bostadsbyggnads fasad bör minst hälften av bostadsrummen vändas mot sida där L_{eq} 55 dBA vid fasad ej överskrids, och där minst hälften av bostadsrummen vänds mot sida där L_{max} 70 dBA vid fasad inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00.

Om L_{max} 70 dBA överskrids vid uteplats bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl 06.00 och 22.00.

Västanvägen med ca 2000 fordon/dygn utgör den främsta källan till trafikbuller inom planområdet. I projektrapporten *Lomma kommun Bullerkartläggning* framtagen av Soundcon 2010-02-19, redovisas beräknade ljudnivåer (både ekvivalenta och maximala) längs Västanvägen. Sedan kartläggningen genomfördes har ingen större exploatering skett i området, och hastigheten på Västanvägen har sänkts från 50 km/h till 40 km/h vilket bedöms reducera trafikbullret i området.



Buller sammanlagd Leq (Beräknad ekvivalent ljudnivå)
Gul = 45-50, brun = 50-55, orange = 55-60, röd = 60-65



Buller sammanlagd Lmax (Beräknad maximal ljudnivå)

Gul = 60-65, brun = 65-70, orange = 70-75, röd = 75-80

Enligt kartläggningen överskrider inte riktvärdena för trafikbuller inom planområdet, och planförslagets genomförande bedöms ej ge upphov till bullerpåverkan som leder till att riktvärden överskrider. Inga skyddsåtgärder för att minska bullernivåerna inom planområdet är därför aktuella.

Markradon

Genomförda utredningar visar att området ligger inom normalriskområde för markradon. Inom normalradonmark rekommenderas radonskyddad byggande.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Översvämning (regn eller högvatten)

Risk för översvämning förekommer ej.

Kultur

Kulturmiljöprogram

Enligt Lomma kommuns kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 2005-11-24, är inga byggnader inom planområdet utpekade som kulturhistoriskt värdefull eller kulturhistoriskt värdefull och bevarandevärda.

Fastigheten Bjärred 4:28 och Bjärred 4:29 ingår dock i området "Villor, Norra Villavägen". Enligt kulturmiljöprogrammet är området kring Norra Villavägen 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. För all bebyggelse gäller enligt Plan- och bygglagen 8 kap § 17 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.

Fastigheten Bjärred 4:28 ingår idag i *Detaljplan för Bjärred 10:1 m fl, Högsäter*. Fastigheten bebyggdes 2005 med ett flerfamiljshus i två våningar och många av de kulturvärden som framhålls i kulturmiljöprogrammet har idag gått förlorade.

Fastigheten Bjärred 4:29 ingår i *Förslag till stadsplan för Flädie 15:9 m fl*. För att ”förbättra förutsättningarna för bevarande av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt förstärka och vidhålla områdets lummiga karaktär” gjordes 2007 ett tillägg till detaljplanen, *Ändring av förslag till stadsplan för Flädie 15:9 m fl (123) Område kring Norra Villavägen*. För fastigheten Bjärred 4:29 infördes bl a bestämmelser om lovplikt för fällning av träd, att fastigheten ej får styckas, och hur fastigheten ska angränsa mot gata.

Fornlämningar

Inom planområdet finns en stenåldersboplats (fornminne RAÄ-nummer Flädie 15:1). I samband med framtagandet av gällande detaljplan gjordes en arkeologisk utredning av Riksantikvarieämbetet UV Syd i november 1990, där fragmentariska rester av boplatser från stenåldern/bronsåldern kunde påvisas. Enligt Länsstyrelsens kulturmiljövårdsenhet bedömdes inga ytterligare arkeologiska insatser som nödvändiga.

Riksintresse

Kustzon

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzonen.

Service

Kommersiell service och vårdcentral finns vid Bjärred centrum, ca 600 m väster om planområdet. För- och grundskola samt bibliotek finns ca 300 m väster om planområdet.

Barnperspektivet

Inom planområdet finns flera friytor för lek och rekreation. Det väl utbyggda gc-nätet och avsaknaden av genomfartstrafik inom bostadskvarteren gör det möjligt att röra sig inom och till planområdet på ett trafiksäkert sätt.

PLANFÖRSLAG

Struktur och huvuddisposition

Planområdets struktur och huvuddisposition baseras på befintliga förhållanden i området.

Befintlig bebyggelse och vegetation

Befintlig bebyggelse består av en blandning av flerfamiljshus, radhus och villor. Vid korsningen Västanvägen/Lobovägen och längs Katjavägen finns flerfamiljshus i 3-4 våningar. I Lobovägens förlängning, inom fastigheten Bjärred 4:28, finns ett flerfamiljshus i 2 våningar. Bebyggelsen längs med Aromavägen och Lobovägen består av radhus i 1½-3 våningar. Övrig bebyggelse inom planområdet utgörs av friliggande villor i 1-2 våningar. Fasader på huvudbyggnader inom området utgörs huvudsakligen av tegel eller ljus puts.



Befintlig bebyggelse inom planområdet

I syfte att bevara och bekräfta befintlig bebyggelse införs ett antal bestämmelser inom planområdet:

Utnyttjandegrad

I gällande *Detaljplan för Bjärred 10:1 m fl, Högsäter*, som merparten av planområdet ingår i, finns bestämmelse om största tillåtna byggnadsarea i procent av kvartersmarkens area. Denna bestämmelse kan medföra att en ojämn fördelning av byggrätten uppstår inom planområdet. Enligt planförslaget regleras bestämmelse om utnyttjandegrad istället till respektive fastighet.

Fastighetsstorlek m.m.

Fastigheten Bjärred 10:5 och delar av Bjärred 22:1 är idag obebyggd. Enligt planförslaget är minsta fastighetsstorlek reglerat till 600 m² för dessa fastigheter.

Begränsning av markens utnyttjande

Prickad mark ("prickmark") införs mot allmän platsmark samt där marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Bestämmelsen innebär att marken inte får bebyggas med bygglovspliktiga byggnadsverk.

Inom delar av planområdet införs korsprickad mark mot allmän platsmark. Bestämmelsen innebär att endast komplementbyggnader och icke bygglovspliktiga byggnadsverk får placeras inom dessa ytor.

Byggnadshöjder, utformning och placering

Bestämmelse om högsta tillåtna byggnadshöjd varierar från 3,5 m till 11,2 m. Inom enhetliga villa- och radhuskvarter införs bestämmelse om högsta tillåtnanockhöjd, angiven takvinkel samt minsta och största takvinkel. Fasader på huvudbyggnad ska ha en ljus färgsättning och huvudsakligen utgöras av puts eller tegel.

Komplementbyggnad ska underordna sig huvudbyggnad vad gäller storlek, höjd och utformning. Byggnadshöjd får ej överstiga 3,5 m.

I delar av planområdet införs bestämmelse om att huvudbyggnad ej får placeras närmare fastighetsgräns än 2 meter. I delar av planområdet införs bestämmelse om att huvudbyggnad ska uppföras fristående. Inom ovannämnda områden tillåts endast en huvudbyggnad per fastighet.

Planstridig bebyggelse

Införandet av ovanstående bestämmelser medför att bebyggelsen inom ett antal fastigheter blir "planstridig". Detta innebär att möjligheten till att genomföra bygglovspliktiga åtgärder begränsas inom dessa fastigheter. Se vidare under stycket "planstridigheter" under konsekvenser.

Tillkommande bebyggelse

Bostäder

Planförslaget medger tillkommande byggrätt för bostadsbebyggelse i planområdets norra del. Ytan är ca 580 m² stor och är idag planlagd som allmän plats – park. Den tillkommande byggrätten får huvudsakligen samma bestämmelser avseende utformning som villabebyggelsen i väster.



Parkyta i planområdets norra del som enligt planförslaget övergår till mark för bostadsbebyggelse.

Skydd

Grundläggning

Geoteknisk undersökning som genomfördes av Geo Syd AB 1989 visade på att normal grundläggning kan tillämpas inom planområdet. På grund av höga grundvattenflöden bör källargrundläggning undvikas inom de lägsta partierna.

Föreliggande undersökning är av övergripande karaktär. Kompletterande undersökningar kan komma att krävas i samband med bygglovsprövningen.

Inom planområdet ska byggnad för stadigvarande vistelse utföras radonskyddad.

Markföroreningar

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

Fornlämningar

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

Grönstruktur och offentliga rum

Natur och parker

Parkmark vid korsningen Västänvägen/Melbavägen föreslås övergå till kvartersmark för bostäder, i övrigt befäster planförslaget befintliga förhållanden. Grönytor inom planområdets planläggs som parkmark. Inom dessa områden får allmän gång- och cykelväg anläggas.

Enligt planförslaget ska trädplantering finnas utmed Gyllenvägen och den allmänna gång- och cykelväg norr om Melbavägen.

Miljökompensation

Den grönyta som försvinner ska i exploateringsskedet kompenseras genom att förlorade livsmiljöer ersätts inom eller i närheten av planområdet. Såväl areal som funktion och kvalitet av förlorad grönstruktur ska kompenseras i enlighet med miljökompensationsrutin. Om inte arealen ryms inom planen ska kompensation 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 kan ersättas har tagits fram (Miljövärdesbedömning 2016-08-29). Miljökompensation regleras i exploateringsavtalet då också den slutliga kompensationsutredningen tas fram.

Trafik

Biltrafik

Planförslaget befäster befintliga förhållanden inom planområdet. Delar av vändzonen och angränsande grönytor på Melbavägen, inom den kommunala fastigheten Bjärred 12:1, övergår från kvartersmark till gata.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget befäster befintliga förhållanden inom planområdet.

Kollektivtrafik

Inga förändringar av befintliga regionbusslinjer/hållplatser föreligger.

Parkering och angöring

Parkering ska lösas inom respektive fastighet. Lomma kommuns parkeringsnorm, antagen av kommunstyrelsen 2013-11-20, gäller. Enligt denna ska det finnas 2 parkeringsplatser

för enbostadshus med egen p-plats och 1,3 parkeringsplatser för enbostadshus med gemensam p-plats. Flerbostadshus med gemensam p-plats ska ha 1 parkeringsplats/lägenhet.

Teknisk försörjning

För att säkerställa befintliga ledningar inom planområdet har delar av området åsatts med planbestämmelsen ”u” - marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Energiförsörjning

Planområdet föreslås även i fortsättningen att energiförsörjas med fjärrvärme.

Vatten och spillvatten

Enligt planförslaget föreslås inga förändringar av befintligt VA-nät. Varje tillkommande fastighet ska anslutas genom separat förbindelsepunkt.

Dagvattenhantering

Inga förändringar föreslås av befintligt dagvattensystem.

Renhållning

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

Kommunikationer

Inom planområdet pågår arbete med att anlägga fiber för datatrafik.

KONSEKVENSER

Mark

Planförslaget syftar till att bekräfta befintliga förhållanden inom planområdet. Vid korsningen Västanvägen/Melbavägen övergår ca 580 m² parkmark till bostadsbebyggelse vilket innebär att delar av detta område kommer att hårdgöras.

Vatten

Kvaliteten på recipient och grundvatten bedöms inte att påverkas vid planens genomförande.

Luft

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

Natur

Planförslaget bedöms ej påverka befintliga naturområden i större omfattning. Planförslaget medger att en mindre grönyta

kan bebyggas med bostäder. Den grönska som försvinner ska kompenseras enligt genomförd miljövärdesbedömning.

Miljökompensation

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

Trafik

Genom planförslaget befasts befintliga förhållanden inom planområdet. Planens genomförande bedöms ej medföra någon nämnvärd ökning av trafiken inom området.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Ingen ny transformator/nätstation bedöms som nödvändig på grund av planförslagets genomförande.

Vatten och spillvatten

Inga förändringar föreslås av befintligt VA-nät. Varje tillkommande fastighet ska anslutas genom separat förbindelsepunkt.

Dagvattenhantering

Inga förändringar föreslås av befintligt dagvattensystem.

Renhållning

Planförslagets genomförande kräver ej utbyggnad av befintliga anläggningar.

Kommunikationer

Ny fastighet bedöms kunna anslutas till befintliga anläggningar för tele/datatrafik.

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.

Kultur

Föreliggande planförslag bedöms ej medföra några negativa konsekvenser för den kulturhistoriska miljö som finns inom planområdet (Bjärred 4:29). Planförslaget bedöms ej påverka angränsande bebyggelse/bebyggelseområden längs Norra Villavägen som lyfts fram i Lomma kommuns kulturmiljöprogram.

Riksintressen

Kustzon

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

Sociala konsekvenser

Kommersiell och kommunal service bedöms vara tillgodosedd i området, och behov av utbyggnad anses ej föreligga i samband med planens genomförande.

Förändrad byggrätt

Planförslaget innebär ändrad byggrätt och ändrade egenskapsbestämmelser från idag gällande detaljplan 97/04 Detaljplan för Bjärred 10:1 m.fl. Högsäter, Väster om Bjerehov. Ändringarna har gjorts så att nuvarande planförslag ska följa den grupphusbebyggelse som byggts.

Planstridigheter

Nedan följer en sammanställning över de fastigheter som blir drabbade av planstridigheter genom antagandet av denna detaljplan. Att byggnader blir planstridiga eller att byggrätten för fastigheten överskrids föranleder inga åtgärder, utan det som byggts med stöd av den tidigare detaljplanen har rätt att finnas kvar.

Om byggnader blir planstridiga kan det dock innebära att avvikelserna är så stora att inte nya bygglov kan beviljas för exempelvis en tillbyggnad på den planstridiga byggnaden eller att byggrätten inte medger nya byggnader eller tillbyggnader. Mindre avvikelser kan dock förklaras som redan godtagna avvikelser i samband med att bygglov ges trots att en detaljplan har lagts över dem. Det är avvikelsernas storlek och om avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte som är avgörande om de kan godtas som mindre avvikelse eller inte. Om bygglov söks för åtgärder som medför nya avvikelser ska en samlad bedömning göras över befintliga och tillkommande avvikelser för att se om de tillsammans kan godtas som mindre avvikelser eller inte.

Syftet med denna detaljplan är att reglera bebyggelsen efter hur den har utformats när området bebyggdes som ett grupphusområde samt att reglera de strukturer som bör skyddas. Prickad mark har exempelvis lagts ut för att åstadkomma förgårdsmark eller för att värna om trygghet i och upplevelse av de parkstråk som finns. Således kan små befintliga avvikelser där exempelvis en mindre del av en byggnad hamnat på prickad mark anses som godtagna, men där en större del av den prickade markens bredd eller längd tas upp av byggnadsdelar bör inte avvikelserna förklaras som godtagna i kommande bygglovsprövningar.

Om en byggnad blir planstridig och sedan förstörs genom olyckshändelse eller rivs kan inte ersättningsbyggnaden få bygglov om den inte anpassas så att den blir planenlig enligt den nya detaljplanen eller så att avvikelserna från den nya detaljplanen kan bedömas som en liten avvikelse.

Om bygglov vägras för en åtgärd som avser att en byggnad som är förstörd genom en olyckshändelse eller riven ska ersättas

med en i huvudsak likadan byggnad, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som det vägrade bygglov medför. (14 kap. 5§, plan- och bygglagen 2010:900)

Om den byggnad som ska ersättas inte är förstörd genom en olyckshändelse, gäller rätten till ersättning endast om den skada som det vägrade bygglov medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. (14 kap. 5§, plan- och bygglagen 2010:900)

Rätten till ersättning gäller endast om ansökan om bygglov har gjorts inom fem år från det att byggnaden revs eller förstördes. (14 kap. 5§, plan- och bygglagen 2010:900)

Genomgång av planstridigheter som planförslaget ger upphov till

Nedan följer en sammanställning av de planstridigheter som kommunen har kartlagt. Först redovisas avvikelser från planförslaget avseende nockhöjd och byggnadshöjd. Sedan redovisas avvikelser vad gäller överskridande av byggrätt, byggnad på punkt- eller korsprickad mark eller byggnad som strider mot placeringsbestämmelse.

Kommunen har så gott det går försökt att kartlägga avvikelser, men ytterst måste varje fastighetsägare själv bevaka sin byggrätt och om planförslaget ger upphov till planstridigheter för befintlig bebyggelse.

Avvikelser från planförslaget avseende nockhöjd och byggnadshöjd.

Redovisningen har gjorts genom att gå igenom alla bygglov för samtliga fastigheter där bestämmelser angående byggnadshöjd eller nockhöjd har ändrats i planförslaget jämfört med gällande detaljplan.

I planförslaget har nockhöjder höjts med en halv meter eller mer jämfört med de i givna bygglov redovisade nockhöjderna för det ska finnas en marginal om nockhöjden exempelvis skulle mätas från medelmarknivå vid allmän plats istället för medelmarknivå invid byggnaden.

De enda avvikelser vad gäller höjder som har noterats är för fastigheterna Bjarred 10:52 och Bjarred 10:53 där komplementbyggnader har byggnadshöjd på 3,4 meter, men då är inte sockel redovisad i bygglov. Planarkitekten förutsätter

att byggnaden har en sockel om cirka 20 centimeter och därmed en egentlig byggnadshöjd om ca 3,6 meter. En sådan byggnadshöjd kan sannolikt godtas som mindre avvikelse.

Avvikelser från planförslaget avseende överskridande av byggrätt, byggnad på punkt- eller korsprickad mark eller byggnad som strider mot placeringsbestämmelse.

Redovisningen har gjorts genom att dividera den totala byggnadsarean på fastigheten med fastighetens area i ett GIS-verktyg (geografiskt informationssystem). Redovisningen har också gjorts genom att manuellt se var byggnader redovisade i grundkartan hamnar på vad som i planförslaget är prickad mark (som inte får bebyggas med bygglovspliktiga byggnadsverk) samt var byggnader redovisade i grundkartan inte följer placeringsbestämmelser. Bygglov för samtliga fastigheter inom området har granskats mot planen för att se om det finns byggnader eller byggnadsdelar som inte är inmätta. Där så har varit fallet har dessa räknats in manuellt av planarkitekten. Plank och andra konstruktioner som inte får en byggnadsarea har inte gåtts igenom.

Fastighet	Överskridande av byggrätt, byggnad på punkt- eller korsprickad mark eller avvikelse från placeringsbestämmelse.
Bjärred 10:4	Fastigheten får en byggrätt på 33%. Fastigheten är idag bebyggd till 35%.
Bjärred 10:40	Cirka 3 kvadratmeter stor komplementbyggnad på prickad mark i norra delen av fastigheten går 0,7 meter in på prickmark.
Bjärred 10:41	Tre stycken komplementbyggnader ligger på prickmark. Den norra ligger nästan helt på prickmark. Garaget ligger 1,1 meter in på prickmark.
Bjärred 10:45	Fastigheten får en byggrätt på 33%. Fastigheten är idag bebyggd till cirka 41% En komplementbyggnad helt på prickad mark i sydvästra hörnet av fastigheten.
Bjärred 10:47	Fastigheten får en byggrätt på 33%. Fastigheten är idag bebyggd till 35%. Liten komplementbyggnad till mer än hälften på prickmark i fastighetens nordöstra hörn.
Bjärred 10:49	Komplementbyggnad i fastighetens sydöstra hörn ligger cirka 0,6 meter in på prickad mark.

Bjärred 10:51	Mindre komplementbyggnad i nordöstra delen av fastigheten ligger till största delen på prickad mark.
Bjärred 10:55	Komplementbyggnad i fastighetens nordöstra hörn ligger till största del på prickad mark (skärmtaksdelen ligger helt på prickmark). Gällande detaljplan 97/04 har prickad mark på området också.
Bjärred 10:56	Två komplementbyggnader i fastighetens norra del ligger 0,4 meter respektive 1,2 meter in på prickad mark.
Bjärred 10:57	Komplementbyggnad i nordvästra delen av fastigheten ligger cirka 2 meter in på prickmark. Mindre komplementbyggnad i nordöstra hörnet av fastigheten ligger 0,2 meter in på prickad mark.
Bjärred 10:59	Komplementbyggnad i nordöstra delen av fastigheten ligger ca 0,6 meter in på prickad mark. Gällande detaljplan 97/04 har prickad mark på området också.
Bjärred 10:60	Komplementbyggnad ligger cirka 0,4 meter in på prickmark i sydöstra delen av fastigheten. Området omfattas av ledningsrätt redan idag. Gällande detaljplan 97/04 har prickad mark och u-område på området också.
Bjärred 10:62	Fastigheten får en bygg rätt på 33%. Fastigheten är idag bebyggd till 37%.
Bjärred 10:65	Huvudbyggnaden ligger cirka en halv meter in på prickad mark och u-område i den södra delen. Området omfattas av ledningsrätt redan idag.
Bjärred 10:74	Fastigheten får en bygg rätt på 40%. Fastigheten är idag bebyggd till 40% vilket gör att bygg rätten är fullt utnyttjad.
Bjärred 10:77	Fastigheten får en bygg rätt på 40%. Fastigheten är idag bebyggd till 44%.
Bjärred 10:80	Fastigheten får en bygg rätt på 40%. Fastigheten är idag bebyggd till 40% vilket gör att bygg rätten är fullt utnyttjad.
Bjärred 10:83	Komplementbyggnad om 4 kvadratmeter i södra delen av fastigheten: mer än hälften av byggnaden på prickmark.
Bjärred 10:38	Mindre del av komplementbyggnad på prickamark i mitten av fastighetens norra del.
Bjärred 10:9	Fastigheten får en bygg rätt på 50%. Fastigheten är idag bebyggd till 54%.

Bjärred 10:20	Komplementbyggnad i fastighetens nordöstra hörn ligger helt på prickad mark. Gällande detaljplan 97/04 har prickad mark på området också.
Bjärred 10:21	Mindre del av komplementbyggnad eller mindre komplementbyggnad sammanbyggd med större komplementbyggnad i fastighetens sydöstra hörn ligger helt på prickmark. Gällande detaljplan 97/04 har prickad mark på området också.
Bjärred 10:22	Mindre del av komplementbyggnad ligger helt på prickmark på grannfastighetens sydöstra hörn (se Bjärred 10:21). Gällande detaljplan 97/04 har prickad mark på området också.
Bjärred 10:23	Fastigheten får en byggrätt på 50%. Fastigheten är idag bebyggd till 56%.
Bjärred 10:24	Fastigheten får en byggrätt på 50%. Fastigheten är idag bebyggd till 54%.
Bjärred 10:82	Fastigheten får en byggrätt på 40%. Fastigheten är idag bebyggd till 35%. Om pågående bygglovsärende beviljas blir fastigheten bebyggd till 43% (se notering på fastigheten i tabell I). En komplementbyggnad i fastighetens nordöstra hörn ligger till största del på prickad mark.
Bjärred 10:83	Komplementbyggnad i sydöstra delen av fastigheten ligger till största del på prickad mark.
Bjärred 10:84	Södra tillbyggnaden på huvudbyggnaden ligger ca 1,8 meter från tomtgräns. Enligt bestämmelsen p₁ ska huvudbyggnad ligga minst 2 meter ifrån tomtgräns. Avvikelsen borde gå att förklara som liten.

BEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Behov av miljöbedömning

Om genomförandet av detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan ska, enligt 4 kap 34 § PBL (2010:900), 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, detaljplaneenheten samt miljöstrategiska enheten 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.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Lomma kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Ledningsflytt

För den tillkommande bostadsfastigheten som kan avstyckas från Bjärred 12:1 gäller att flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att ca 580 m² kan avstyckas från den kommunala fastigheten Bjärred 12:1.



Fastighetskonsekvenskarta

Ledningsrätt m m

Rätt att framdraga ledningar inom planområdet ska regleras med ledningsrätt eller servitut. Upplåtelse av ledningsrätt och servitut måste ske på initiativ av ledningshavaren.

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 och inrättande av gemensamhetsanläggning.

PLANERINGSAVDELNINGEN

Lovisa Liljenberg
Tf. planeringschef/stadsarkitekt

Sofie Norin
Planarkitekt