

## TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Underliggande detaljplan, detaljplan för del av Lomma 28:1, gäller tillsammans med denna planändring.

### BESTÄMMELSER SOM UTGÅR

#### GRÄNS

— · · · × Egenskapsgräns

#### UTNYTTJANDEGRAD

0/00 × Byggnadsätt, största bruttoarea i m<sup>2</sup> ovan mark.

#### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

· · · × Marken får inte bebyggas

#### UTFORMNING

I, II, × Antal våningar

× Punkthus där byggnadsyta får tas i anspråk för social omsorg och service

### NYA BESTÄMMELSER

#### MARKENS ANORDNANDE

Tomtavgränsning mot gata får utgöras av häck eller lågt staket med kompletterande vegetation. Mur, plank eller annan tät konstruktion tillåts ej.

#### UTNYTTJANDEGRAD

Största tillåtna byggnadsarea är 40% av fastighetsarean.

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Tillbyggnader ska i huvudsak förläggas mot husets trädgårdssida och vara av lätt karaktär. Tillbyggnader och komplementbyggnader får uppföras i markplan i max en våning.

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.



### ORIENTERINGSKARTA

### ÖVRIGA HANDLINGAR

- Tillägg till planbeskrivning
- Tillägg till genomförandebeskrivning

## ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR DEL AV LOMMA 28:1

### LILLEVÅNG

### LOMMA, LOMMA KOMMUN, SKÅNE LÄN

LOMMA 2006-08-29

MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN  
PLAN- OCH BYGGKONTORET

*Eva Sjolin*  
EVA SJOLIN  
STADSBYGGNADSCHEF

*Emma Olvenmyr*  
EMMA OLVENMYR  
PLANARKITEKT

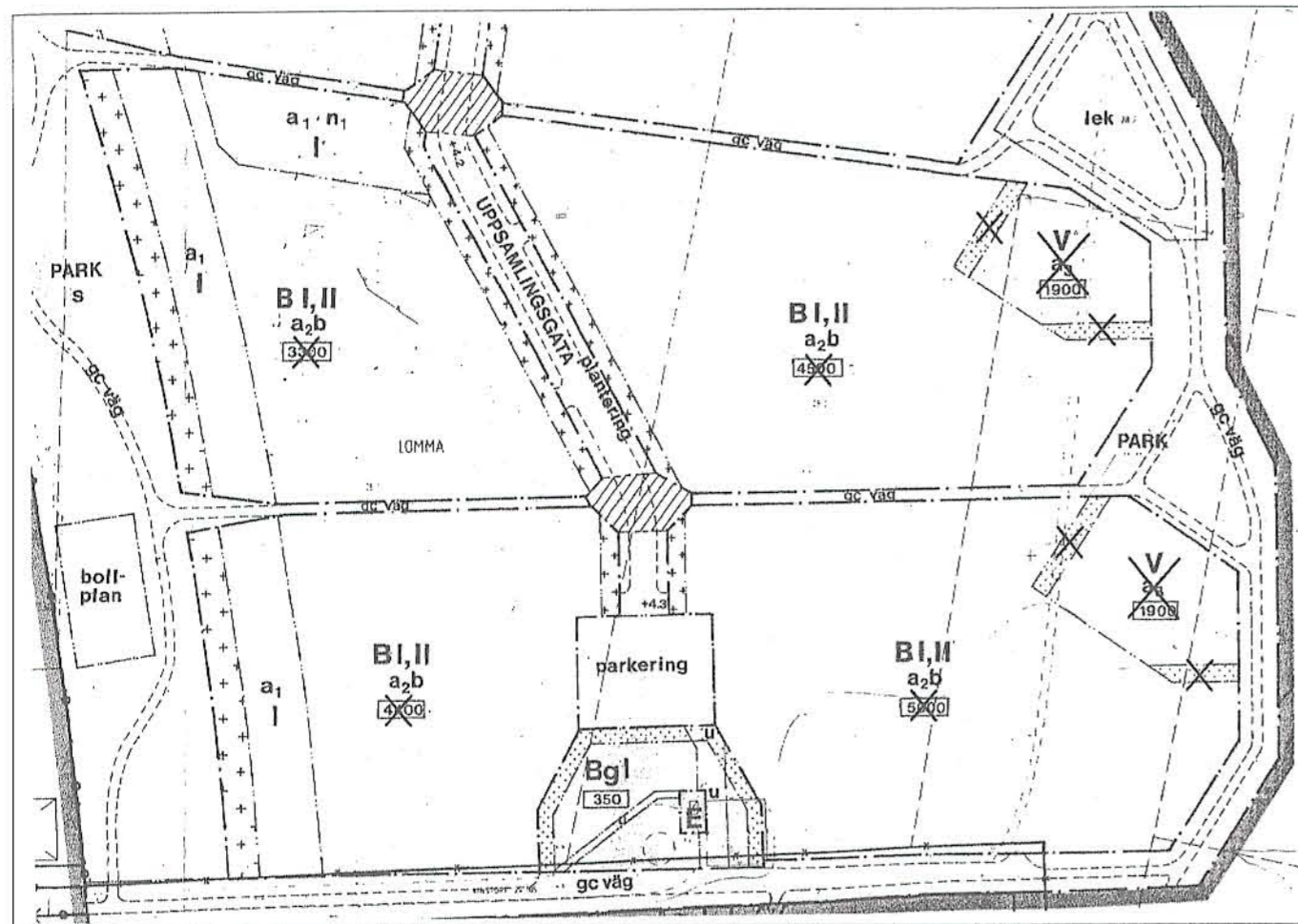
## TILLÄGG TILL PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

Detaljplanen är antagen av Kommunfullmäktige 2006-10-19 § 103  
betygar:

*Claes Hedlund*  
Claes Hedlund

Laga kraft 2006-11-24

1262-DP 184A



### PLANKARTA ÄNDRING



VÅNINGANTAL: □ 1 plan, ▨ 1,5 plan, ■ 2 plan



Ändring av  
detaljplan för del av Lomma 28:1  
LILLEVÅNG  
Lomma, Lomma kommun, Skåne län

## TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

---

### HANDLINGAR

Detaljplanen omfattas av följande handlingar:

- Tillägg till plankarta med planbestämmelser
- Tillägg till planbeskrivning
- Tillägg till genomförandebeskrivning

### PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

#### **Bakgrund**

För området Lillevång i den östra delen av Lomma tätort är gällande detaljplan utformad med en bestämmelse om bruttoarea som gäller för kvarteret i sin helhet och inte, som annars är det normala, per fastighet. Detta försvårar bygglovprövningen och får till följd att man i ansökningar om tillbyggnader måste ta hänsyn till hela kvarterets sammanlagda utnyttjade byggrätt för att kunna avgöra om det aktuella förslaget kan medges eller ej.

I samband med att miljö- och byggnadsnämnden avslog en bygglovsansökan, mot bakgrund av att det aktuella storkvarteret var fullbyggt, fick plan- och byggkontoret i uppdrag att se över gällande detaljplan i syfte att pröva lämpligheten av eventuella tillbyggnader inom området (2005-05-24, § 81).

En komplettering av en gällande detaljplan som inte avser att ändra huvudsyftet med planen, kan göras genom en *ändring av detaljplan*, enligt 5 kap Plan- och bygglagen. Planens angivna markanvändning förändras inte. De ursprungliga detaljplanehandlingarna består och planändringen ska läsas tillsammans med dessa.

## Syfte

Syftet med planändringen är att pröva möjligheten att utöka byggrätten för tillbyggnader och komplementbyggnader för fastigheterna inom området samt att underlätta framtida bygglovprövningar.

Planändringen behandlas med normalt planförfarande.

## PLANDATA

### Läge och areal

Planområdet är beläget i den nordöstra delen av Lomma tätort och gränsar i öster till det nya utbyggnadsområdet Lervik-Östervång och dess park, i norr till Nians verksamhetsområde, i väster till ett parkstråk och Norr Vinstorps industriområde och i söder till Lillevångsgången. Området omfattas av *Detaljplan för del av Lomma 28:1* (nr 184), som vann laga kraft 1990-07-11.

Planområdet omfattar ca 13 ha. Själva planändringen berör enbart de fyra sydliga bostadskvarteren.

### Markägoförhållanden

Marken inom de fyra sydliga bostadskvarteren är privatägd. De två nordliga kvarteren ägs av Riksbyggens Brf Lommahus nr 5, Lomma Fastighets AB, Lomma Servicebostäder AB samt 5 fastigheter av privatpersoner. Kommunen äger och sköter allmän platsmark inom planområdet, dvs parkområden i området och Lillevångsgatan. Övriga gator inom området är samfälligheter och ägs gemensamt av de boende.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplaner

Lillevång bebyggdes under 90-talet och var alltså bebyggt när de nu gällande översiktsplanerna upprättades. Området är markerat för bostadsändamål i kommunens aktuella översiktsplaner; Översiktsplan för Lomma kommun, antagen av kommunfullmäktige 2001-05-03 och Fördjupad översiktsplan för Lomma tätort, antagen av kommunfullmäktige 2003-01-30. Denna planändring innebär inga förändringar som är i strid mot intentionerna i gällande översiktsplaner.

### Detaljplan

För området gäller *Detaljplan för del av Lomma 28:1*. Planen vann laga kraft 1990-07-11 och genomförandetiden har gått ut.

I detaljplanen regleras byggrätterna genom en planbestämmelse som anger största tillåtna bruttoarea per storkvarter, dvs fastigheternas sammanlagda bebyggda yta i alla våningsplan. (Bruttoarea – area av mätvärda delar av en byggnads sammanlagda våningsplan). Detta får till följd att när en fastighetsägare inom området t ex vill bygga till sitt hus måste hänsyn tas till hur de övriga fastigheterna i kvarteret är bebyggda. Om byggrätten i kvarteret är utnyttjad till fullo kan ingen ytterligare tillbyggnad tillåtas. Fastighetsägaren är alltså beroende av om de grannar som tidigare byggt till sina hus har utnyttjat all byggrätt inom kvarteret eller ej. Två likadana bostadshus på lika stora fastigheter har alltså inte automatiskt samma förutsättningar att byggas ut. Enligt gällande detaljplan är tre

av de fyra kvarteren fullbyggda. Flera önskemål om tillbyggnader har på senare tid inkommit till kommunen från fastighetsägare i området.

Bostadsområdet är i stort sett genomfört enligt gällande detaljplan. Av de tre punkthus i fem våningar som planerades i den östra delen av området har dock endast ett uppförts. På platserna för de andra två har man istället valt att bygga friliggande villor. De planbestämmelser som rör de båda punkthusen är därför inaktuella och bör plockas bort ur detaljplanen.

## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN



*Område som omfattas av detaljplan för del av Lomma 28:1, Lillevång. Det snedstreckade området, de fyra sydligaste kvarteren, berörs av denna planändring.*

### Markanvändning

Området består av sex storkvarter med bostadsbebyggelse. Denna planändring berör enbart de fyra sydliga av dessa. I öster och väster gränsar bostadstomterna till parkområden. I den södra delen av planområdet ligger en förskola.

### Gator och trafik

En uppsamlingsgata går igenom området i nord-sydlig riktning. Tomterna har sina utfarter mot gator som går inom kvarteren. Alla tomter har garage eller carport. Inom storkvarten finns även gemensamma parkeringsytor.

## **Bebyggelse**

De fyra sydligaste storkvarteren består av kedjehus och friliggande villor i en våning, en och en halv våning och i två våningar. Kvarteren är i huvudsak bebyggda med grupphus, vilket innebär att det endast finns ett fåtal hustyper i området. Vissa hus har redan byggts till på olika sätt i förhållande till den ursprungliga byggnaden, framför allt mot trädgårdssidan.

## **DETALJPLANEÄNDRINGEN**

### **Gator och trafik**

Området upplevs idag som relativt hårt exploaterat. För att området inte ska upplevas ännu trängre är det viktigt att behålla den rymd och grönska som finns utmed gatorna i området. En planbestämmelse föreslås därför som säger att utbyggnader först och främst ska ske mot husets trädgårdssida. På husets baksida finns ofta större utrymme för trädgård eller utbyggnad. Sker utbyggnaden inne i kvarteret, ofta skydd från den mer offentliga gatan, blir den också mindre påtaglig för det allmänna intrycket av området.

### **Bebyggelse**

Planändringen innebär att de fyra storkvarteren får en ny planbestämmelse om största tillåtna byggnadsarea i procent av fastigheten. Alla fastigheter föreslås få bebyggas till max 40 %, inkl komplementbyggnader. Samtidigt plockas bestämmelsen om maximal bruttoarea per kvarter bort. De fastigheter som redan idag överskrider den nya bestämmelsen om byggnadsarea får inte bebyggas ytterligare, så att nuvarande byggnadsarea ökar, men eventuell fasadändring och ersättning av befintliga byggnadskroppar tillåts.

En byggrätt på 40% av fastigheten har ansetts vara lämplig mot bakgrund av hur området i vissa delar underhand tillåtits förtätas, och kan också jämföras med vald förtätningsgrad i andra liknande nybyggnadsområden i Lomma.

Gällande detaljplan medger en eller två våningar för stora delar av bebyggelsen i området. Tre av kvarteren är dock fullt utbyggda enligt planen och därför kan det här inte bli tal om att öka antalet våningar. Bruttoarean i gällande plan reglerar den byggda ytan för alla våningsplan sammanlagt. I och med att bestämmelsen om bruttoarea plockas bort med denna planändring föreslås också ett tillägg med en ny bestämmelse som säger att tillbyggnader och komplementbyggnader enbart får uppföras i en våning. Detta förhindrar att bebyggelsen i området blir högre än den är idag, dvs en, en och en halv respektive två våningar. Genom att byggnaderna begränsas i höjd undviks också en alltför påtaglig förtätning i området.

Eventuella tillkommande tillbyggnader ska ha vara av lätt karaktär, t ex gärna utformas med stora glaspartier. Med byggnadskroppar av mycket glas, i förhållande till t ex sten, kan man få ett luftigare intryck i området och tätheten blir mindre påtaglig. Uterum och andra tillbyggnader bör även, genom utformning och placering, underordna sig huvudbyggnaden.

Planbestämmelsen som tillåter fem våningars punkthus med möjlighet till social service utgår. Bestämmelsen är inaktuell eftersom marken istället bebyggs med

friliggande villor. De fastigheter med enfamiljshus som uppkommit här får samma bestämmelser som omkringliggande fastigheter i kvarteret.

### **Störningar**

Framtida tillbyggnader i området ska placeras så att minsta möjliga störningar uppstår för grannar och övriga berörda.

### **Miljöbedömning och miljö kvalitetsnormer**

Planändringen medför inga förändringar i markanvändningen gentemot dagens förhållanden och bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljön.

Miljöbedömning ska därför inte behövas för planändringen och någon miljö kvalitetsnorm bedöms inte heller påverkas.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Petter Eiring - stadsarkitekt

Miljö- och byggförvaltningen  
Plan- och byggkontoret

Lomma 2006-08-29

Eva Sjölin  
Stadsbyggnadschef

Emma Olvenmyr  
Planarkitekt



Ändring av  
detaljplan för del av Lomma 28:1  
LILLEVÅNG  
Lomma, Lomma kommun, Skåne län

TILLÄGG TILL  
**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

##### **Tidplan**

Planändringen genomförs med normalt planförfarande och beräknas antas av kommunfullmäktige hösten 2006.

##### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut. Ny genomförandetid gäller enbart själva ändringen. Genomförandetiden är 5 år från det att ändringen vunnit laga kraft.

#### EKONOMISKA FRÅGOR

En plankostnadsavgift kommer att tas ut i samband med att bygglov beviljas för föreslagna kompletteringsåtgärder, som en del av finansiering av detaljplanearbetet.

Miljö- och byggförvaltningen  
Plan- och byggkontoret

Lomma 2006-08-29

Eva Sjölin  
Stadsbyggnadschef

Emma Olvenmyr  
Planarkitekt