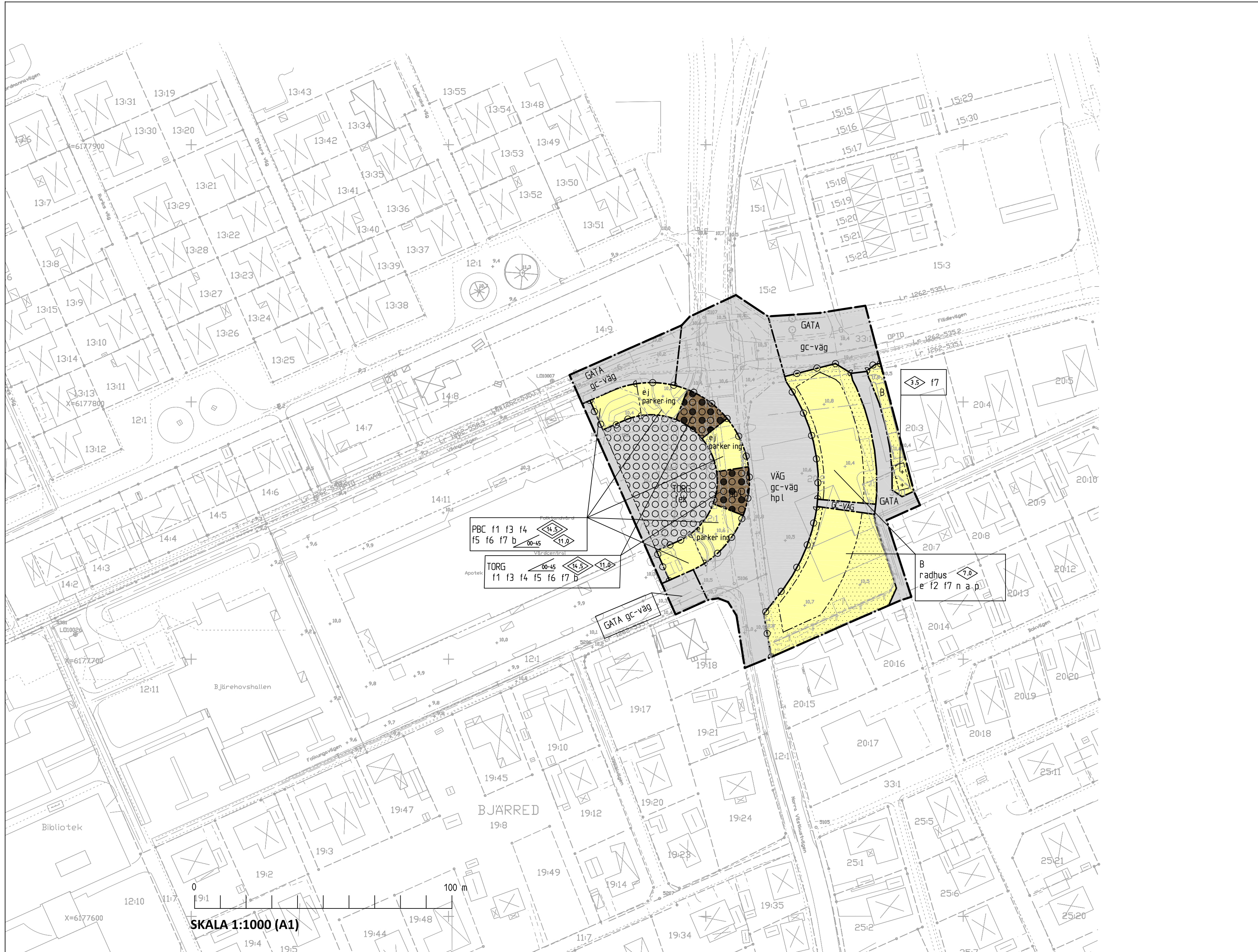
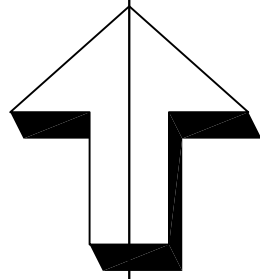




PLANBESTÄMMELSER

- 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 allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap
- VÄG Väg
 - GATA Gata
 - GC-VÄG Gång- och cykelväg
 - TORG Torg
- Användning av kvartersmark
- B Bostäder
 - PBC Parkering under markplan, minst 450 kvm centrumverksamhet ska finnas på bottenplan, utöver detta får på bottenplan finnas: trapphus, ramp till parkeringsgarage, teknisk installation i form av offentlig toalett samt miljörum och förråd för bland annat barnvagnar och rullstolar finnas. Övriga plan bostäder eller centrumverksamhet.

- Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap
- gc-väg Gång- och cykelväg ska finnas
 - hpl Hållplats
 - lek Lekplats ska finnas
- Inom område med planbestämelsen TORG får en servicebyggnad innehållande toalett på max 25 kvm finnas. Byggnaden ska ha växttak och fasadmateriäl ska anpassas till förmiljön och omkringliggande byggnader.
- Egenskapsbestämmelser
- Marken får inte föras med byggnad
 - På marken får endast miljöhus placeras
 - Marken får byggas under med körbart bjälklag med kvartersmark för parkering
 - Marken får byggas under och över med körbart bjälklag med kvartersmark för parkering och bostäder och centrumverksamhet
- Högsta byggnadshöjd i meter
- Högsta totalhöjd i meter
- Minsta respektive största takvinkel i grader
- b Fasaderna ska dämpa minst 35dBA
- p Byggnader ska placeras med en fasad som följer vägens böjning
- ej parkering Markparkering får ej finnas
- Skyllar får inte placeras på byggnadernas tak. Om placerade på fasad får de ej vara högre än byggnadens byggnadshöjd.
- Området anses ur miljömässigt hänseende vara särskilt värdefullt varav lovbeprövade åtgärder i enlighet med PBL 9 kap 4 a-c ej är tillåtet
- radhus Endast radhus
- e Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvm
- f1 Bottenvåning ska utformas med fasader i övervägande del av genomskiktligt material, övriga våningar ska vara i övervägande del av tegel.
- f2 Fasadmateriäl ska bestå i övervägande del av slättat tegel eller tegel
- f3 Balkonger ska placeras minst 3,5 meter ovan mark
- f4 Balkonger mot GATA eller VÄG får sträcka ut maximalt 0,5 meter från fasadliv. Balkonger mot TORG får sträcka ut maximalt 1,0 meter från fasadliv.
- f5 Balkonger får ej glasas in
- f6 Frontförlägg, takkupor och uppstickande byggnadsdelar får ej förekomma. Dock får solceller finnas
- f7 Minst 1/3 av byggnadens takdel ska bestå av växttak
- n Minst 30% av fastigheten ska vara tillgänglig för infiltration av dagvatten
- Ulfarlsförbud
- Administrativa bestämmelser
- Huvudmannaskap Kommunen är huvudman för allmän plats
- Genomförandetid Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft
- a Bygglag och/eller startbesked får inte ges för ändrad användning förrän markens lämplighet har säkerställts genom slutlig avhjälpandeåtgärd för det ändamål som planen anger.

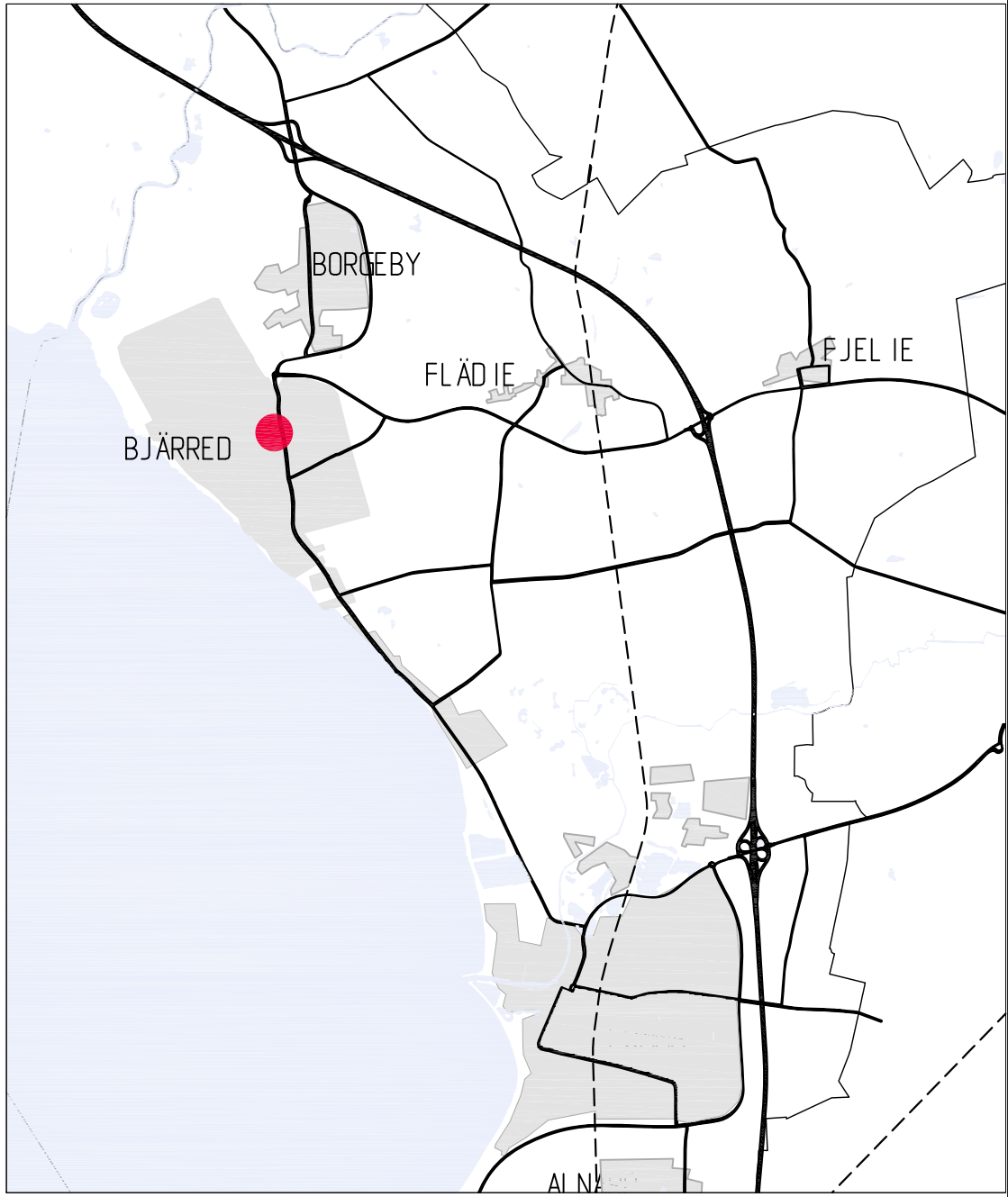
Allmän platsmark TORG

Kvartersmark parkering

Principsektion 3D fastighetsbildning

Garage och konstruktion för dess funktion får uppföras till cirka +10,0 m över detta är det bärlager och markbeläggning för torg.

ÖVERSIKTSKARTA



PLANKARTA

Detaljplan för del av Fastighet 12:1 m fl i Bjarred, Lomma kommun (Bjarreds centrum)

Antagandehandling, upprättad 2019-01-31

LOVISA LILJENBERG
PLANERINGSCHEF/STADSARKITEKT

L INNEA QVARNSTRÖM
PLANARKITEKT

DETALJPLANEN ÄR ANTAGEN AV KOMMULLMÄKTIGE
2019-01-31 paragraf 2 BETYGAR:

LAGA KRAFT 2019-05-17

ANDERS BERNGÄRN

DP 19/01



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2019-01-31

ANTAGANDEHANDLING

Utökat förfarande

KS/KF 2015:300.214

Antagandedatum 2019-01-31

Laga kraft 2019-05-17

DP19/01

Detaljplan för del av Bjärred 12:1 m.fl. i Bjärred, Lomma kommun (Bjärreds centrum)



Illustration över planområdet

Illustration Krook & Tjäder

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser 2018-11-28
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling) 2018-11-28

Utredningar och underlag (tillgängliga på kommunledningskontorets kansli):

- Behovsbedömning 2016-11-28
- Miljövärdesbedömning inklusive kompensationsutredning 2018-02-09
- Parkeringsutredning Bjärred centrum 2013-10-23
- Trafikutredning Bjärred 12:1 2015-06-25
- Analys av vind- och solförhållanden för Bjärred C 2015-05-21
- Miljöteknisk markundersökning Fastigheterna Bjärred 12:1, Bjärred 14:9 samt Bjärred 20:2, Bjärred centrum 2017-05-19
- Bullerutredning för Bjärred centrum Bjärred 12:1 m.fl. 2017-09-12
- Skuggstudie 2017-08-29
- Trafikutredning 2018-05-30
- Dagvattenutredning 2018-03-01

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att med nybyggnad och gatuomläggning utveckla ett attraktivare centrum, knyta ihop Bjärred över en relativt hårt trafikerad genomfartsväg och skapa en väldefinierad mötesplats.

Planförslaget innefattar:

Kvartersmark för bostäder, centrumverksamhet och parkering samt allmän platsmark för gatumark samt torg.

PLANDATA

Läge, avgränsning, areal

Planområdet ligger centralt beläget i Bjärred och avgränsas i huvudsak av Bjärred 19:18, 12:1, 20:15, 20:16, 33:11 och 20:7 i söder och Bjärred 14:11 (Bjärred centrum) och 12:1 i väster. I norr avgränsas planområdet av Bjärred 14:9, 12:1, 33:1, 15:2 och 15:3. I öster avgränsas planområdet av Bjärred 33:1, 20:3, 20:7 och 20:14.

Planområdet omfattar ca 1,3 ha.



Översiktskarta

Markägare

Bjärred 20:2

Bjärred 12:1

Bjärred 33:1

Circle K Sverige AB

Lomma kommun

Lomma kommun

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Kommunstyrelsen (KS) beslutade 21 november 2012 att ge miljö- och byggnadsnämnden (MBN) i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Bjärred centrum. MBN beslutade den 27 november 2012 att ge plan- och byggkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Bjärred centrum.

2017-06-14 beslutade KS att planeringsavdelningen ska upprätta ett planförslag med grund i den markanvisningstävling som genomförts under 2016/2017. Detta beslut innebar en minskning av planområdets omfattning i relation till tidigare fattade beslut.

Till grund för planuppdraget ligger en markanvisningstävling som genomförts under 2016/2017.

KS beslutade om samråd 2017-10-25 och detaljplan har varit föremål för samråd under perioden 10 november-10 december 2017.

KS beslutade om granskning 2018-06-20 och detaljplanen har varit föremål för granskning under perioden 2 juli-30 juli.

Översiktsplan

I Lomma kommuns översiktsplan (ÖP) 2010 pekas området ut som utredningsområde för byggnation och enligt ÖP bör bensinstationen i centrala Bjärred av miljöskäl på sikt lokaliseras på annan plats. I ÖP pekas även område vid trafikplats Flädie ut som plats lämplig för tankställe. 2017-05-29 vann *Detaljplan för trafikplats Flädie*, som medger fordonsservice, laga kraft. En flyttning av bensinstationsanläggningen öppnar möjligheter för en förnyelse av centrumområdet i Bjärred.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplanerna nr 84, 112, 159 och 197. Genomförandetiden för samtliga detaljplaner har gått ut.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark

Nuvarande användning

Inom planområdet finns idag en torgbildning framför Bjärred centrum, en busstation, ett tankställe samt gatumark.



Översiktlig markanvändning inom planområdet

I planarbetet har utredningen *Analys av vind- och solförhållanden för Bjärred centrum* (2015-05-21) tagits fram. I den konstateras att generellt är Bjärreds centrum väl vindskyddat från de dominerande vindriktningarna genom sin relativt låga och jämnhöga bebyggelse.

Geoteknik

Planområdet ligger enligt Sveriges geologiska undersökningar inom ett område med postglacial mellansand-grovsand med låg blockighet.

Vatten

Planområdet ingår i avrinningsområdet för Bredbäck och Lommabukten. Ekologisk status för Lommabukten är måttlig medan det saknas information om status för Bredbäck. Dock torde status för Bredbäck uppvisa liknande status som intilliggande vattendrag, det vill säga Kävlinge å, Höje å samt Önnerupsbäcken som alla uppvisar otillfredsställande status. Risk finns att Bredbäck inte når god status till 2027. Risk finns även att Lommabukten inte når god status till 2021.

Planområdet ingår i grundvattenförekomsten Alnarpsströmmen. Förekomsten har både god kemisk och kvantitativ status. Risk finns att kemisk status inte bibehålls till 2021.

Strandskydd

Planområdet omfattas ej av strandskydd.

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 med grönplan

Planområdet finns inte upptaget i *Naturmiljöprogram med grönplan* antaget av kommunfullmäktige (KF) 2018-04-19.

Naturvärden

En miljövärdesbedömning inklusive kompensationsutredning är genomförd (2018-02-09) och området är ett urbant område med företrädesvis hårdgjorda ytor. Området innehåller nästan enbart gräsytor och bruksbuskage med låga biologiska värden och områdets rekreativa värde är främst dess funktion som mötesplats. De ekosystemtjänster som ryms inom planområdet är infiltration (genomsläppliga ytor) och luftrening (träd/trädmiljöer).

Biotopskydd

Planområdet omfattas ej av biotopskydd.

Landskapsbildskydd

Planområdet omfattas ej av landskapsbildskydd.

Naturresevat

Planområdet ligger ej inom eller angränsar till naturresevat.

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

Planområdet genomkorsas i nord-sydlig riktning av Norra Västkustvägen. Det är en genomfartsväg och trafikeras idag med cirka 7 000 fordon/dygn och andelen tung trafik bedöms vara cirka 4 %. I öst-västlig riktning finns inom planområdet Flädievägen, Folkungavägen och Vikingavägen som bedöms trafikeras med cirka 300 fordon/dygn.

Köpcentret och skolområdet (Bjärehovshallen, Bjärehovsskolan, biblioteket samt Bjärehovs förskola) är de verksamheter som genererar flest trafikrörelser i området. I övrigt finns en obemannad tankstation i området som genererar trafik från de som tankar samtidigt som ytan används som pendlarparkering vilket genererar trafik.

Gång- och cykeltrafik

Köpcentret med intilliggande busstation är en knutpunkt dit cykeltrafiken leds, både i blandtrafik och via separerade gång- och cykelvägar, från kringliggande områden.

Kollektivtrafik

Busstationen där flera busslinjer sammanstrålar genererar cirka 90 turer i vardera riktningen/dygn.

Parkering och angöring

För kommunen gäller *Parkeringsnorm för Lomma kommun* antagen av KS 2013-11-20. Enligt denna ska parkering lösas inom egen fastighet.

Parkeringsnorm bil (inklusive besöksparkering)

<u>Bostäder</u>	<u>Bilplatser/lägenhet</u>	<u>Bilplatser/1000 m² BTA</u>
Enbostadshus, egen p-plats	2,0	-
Enbostadshus, gemensam p-plats	1,3	13
Flerbostadshus, gemensam p-plats	1,0	10
Äldreboende, gemensam p-plats	Särskild utredning	-
Fastigheter med planerad bilpool	Särskild utredning	-
<u>Arbetsplatser/Samlingslokaler</u>	<u>Bilplatser/1000 m² BTA</u>	
Kontor		
• centrala delar	16	
• övriga delar	30	
Handel		
• central delar	31	
• övriga delar	47	
Industri	14	
För- och grundskola	8,0	
Hotell	Särskild utredning	
Restaurang	Särskild utredning	
Samlingslokaler	Särskild utredning	

Parkeringsnorm cykel cykelplats/1000 m² BTA

Flerbostadshus	25
Kontor	13
Handel	20
Förskola	20
Grundskola	45

ANTAGEN AV KS 2013-11-20

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Detaljplanen ingår i Kraftringens nätområde. I anslutning till området finns fjärrvärme och gas.

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för både vatten och spillvatten.

Dagvattenhantering

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten (kvartersmark och allmän platsmark) och dagvatten tas i nuläget om hand genom avvattning till rännstensbrunnar som leds till dagvattennätet. Utbyggnadsområdet berör dikningsföretag. Dagens ytanvändning innefattar gatumark, ett tankställe, en busstation och en torgbildning framför Bjärred centrum.

Renhållning

Avfallshantering ska ske på kvartersmark samt enligt den för tidpunkten gällande kommunala renhållningsordningen och i enlighet med gällande råd och riktlinjer.

Kommunikationer

Inom området finns ledningar för tele- och datatrafik.

Hälsa och säkerhet

Vägtrafikbuller

Riktvärden för trafikbuller, enligt förordning 2015:216, ligger till grund för planeringen.

Markradon

Enligt översiktlig kartering, Lomma kommuns ÖP 2010, ligger planområdet inom ett lågriskområde (lera och sand) gällande radon. Detta är baserat på en geologisk undersökning gällande radonrisken i marken som kommunen 2008 uppdrog åt SGU att utföra. Huvuddelen av kommunens leror och svallsediment bedömdes som lågriskområde (Lågriskmark 10 kBq/m³).

Markföroreningar

Utförd undersökning (2017-05-19) har varit översiktlig till sin karaktär och den del av undersökningsområdet där bensinstationen ligger har inte kunnat undersökas på grund av bristande underlag över ledningar och eventuella cisterner under mark.

Vid den inledande inventeringen framkom inga uppgifter som föranledde misstanke om förorening inom fastigheterna Bjärred 12:1 eller 14:9. Inom fastigheten Bjärred 20:2 finns sedan tidigare konstaterade oljeföroreningar. Dessa har efterbehandlats i omgångar. Utifrån det underlag som funnits

tillgängligt inför denna undersökning kan ingen säker bedömning av efterbehandlingarnas effekt göras. Ytterligare kontrollprovtagning av både jord och grundvatten bedöms därför nödvändig om bostäder ska uppföras inom området.

Analys av grundvatten inom fastigheten Bjärred 12:1 (den del där underjordiskt garage planeras) tyder inte på att förorening från bensinstationen ska ha spridits i västlig riktning. Detta är överensstämmande med tidigare kontrollprovtagning (utförd av SWECO 2001). Inte heller tyder den utförda grundvattenprovtagningen på att det förekommer annan förorening än oljeförorening i grundvattnet.

Utförd provtagning av jord visar inte på någon förorening inom de undersökta områdena, varken i fyllnadsmassor eller i naturligt underlagrande sand. Det finns ett jordprov som avviker något haltmässigt jämfört med övriga prov, men sammanvägt bedöms medelhalterna i området vara under både de generella riktvärdena för KM och nivåerna för Mindre än Ringa Risk (nivåer som visar att massorna, i fall av att de schaktas ur, kan återanvändas utan föregående anmälan). Notera dock att enligt Naturvårdsverkets handbok ska även laktest utföras vid bedömning av om halterna i mark är över nivåerna för Mindre än Ringa Risk.

Utifrån den översiktliga provtagning som utförts inom fastigheten Bjärred 12:1 bedöms planerad exploatering i den föreslagna detaljplanen kunna utföras utan efterbehandlingsåtgärder. Vidare tyder den översiktliga undersökningen att massor som behöver schaktas ur för att anlägga ett underjordiskt garage inom fastigheten Bjärred 12:1 kan återanvändas.

Fastigheten Bjärred 20:2 bör undersökas inför en eventuell exploatering med bostadsbebyggelse.

Enligt miljöbalken 10 kap 11§ ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om område tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Transporter av farlig gods

Ingen led med transporter av farligt gods passerar genom området.

Industri

Ingen industri finns inom planområdet eller angränsar till planområdet.

Översvämning (regn eller högvatten)

Området ligger på cirka 10 meters höjd över havet.

Erosion

Området bedöms ej påverkas av erosion.

Havsnivåhöjning långsiktigt

Området bedöms ej påverkas av havsnivåhöjning.

Kultur

Byggnadsminne

Planområdet omfattas ej av byggnadsminne.

Kulturmiljöprogram

Planområdet ingår ej i Lomma kommuns kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 2005-11-24, men angränsar till områden och fastigheter utpekade i kulturmiljöprogrammet.

Fornlämningar

Samråd har skett, med Länsstyrelsen 2017-02-22, enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen. Det finns inte några kända fornlämningar inom planområdet och området är redan ianspråktaget för bebyggelse och omfattande markarbeten har genomförts i samband med den uppfördes. Sannolikheten för att det skulle finnas under mark dolda, ej kända fornlämningar inom området är enligt Länsstyrelsens bedömning inte så stor att det finns skäl att ställa krav på arkeologisk utredning enligt bestämmelserna i 2 kap 11 § kulturmiljölagen.

Påträffas fornlämningar vid markarbetena ska de i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Riksintresse

Kustzon

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

Service

Kommersiell- och kommunal service såsom förskola, skola, lekplats, bibliotek och äldreboende samt kollektivtrafik finns i närområdet.

Barnperspektivet

Då Bjärehovsskolan, Bjärehovshallen, biblioteket, två förskolor, en scoutgård samt Bjärehovsparken ligger i planområdets direkta närhet är det viktigt att det i detaljplanen skapas möjligheter för säkra gång- och cykelvägar.

PLANFÖRSLAG

Struktur och huvuddisposition

Planområdets utformning baseras på ett förslag som togs fram under processen med att ta fram en utvecklingsplan för Bjärred och Borgeby (fördjupad översiktsplan). Grundtanken med förslaget är att intill Bjärreds centrumhus skapa utrymme för en bebyggelse som förstärker platsens funktion som Bjärreds centrum. Förslaget tillskapar fler bostäder för delvis nya målgrupper vilket ökar tryggheten i centrala Bjärred och ger grund för en socialt hållbar utveckling.

Norra Västkustvägen byggs om och ges en bågform för att utöka och tydliggöra torgbildningen framför köpcentrumet samt dämpa hastigheten. En ny torgbyggnad föreslås som följer Norra Västkustvägens bågformade sträckning och som tillsammans med köpcentrumets östra fasad omsluter ett nytt torg. På östra sidan om Norra Västkustvägen kompletteras bågformen med radhus som i skala ansluter till angränsande bebyggelse öster därom.



Illustration över planområdet
Illustration Krook & Tjäder

Inom planområdet föreslås totalt cirka 40 nya bostäder i ett nytt bågformat flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen (minst 450 kvm bruttoarea BTA) och 13 radhus öster om Norra Västkustvägen.

Tillkommande bebyggelse

I arbetet har en materialpalett använts i syfte att koppla tillkommande bebyggelse till både Bjärred som badort och för

att knyta an till tegelbrukstraditionen samt göra en koppling till planområdets närhet till både hav och åkerlandskap.

Flerbostadshus med handel i bottenvåningen

Byggnaden består av en tyngre skärmtegelklädd volym upplyft på pelare som kontrasterar mot bottenvåningens lätta och spröda material. Transparensen skapar genomsikt och en koppling mellan Norra Västkustvägen och det nya torget. Byggnaden ska upplevas som en mjuk bågform som följer Norra Västkustvägens rundade form. Privat utemiljö finns i form av generösa balkonger mot gatan och loftgångar som utformas som entrébalkonger mot torget. Loftgångar ska utformas så att möjlighet finns till uteplats samtidigt som gällande riktlinjer och regler följs bland annat gällande brandskydd.

I plan och bygglagen (8 kap 9§) skrivs att: ”Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.”

I föreliggande detaljplan ligger parkering till allra största del under mark och ianspråktar ingen möjlig yta för friyta. På balkonger och loftgångar finns möjlighet till uteplats som framförallt är avsedd att tjäna för social samvaro för de boende. Det finns på torget möjlighet för lek och utevistelse då det inom torgytan finns egenskapsbestämmelsen ”lek”. Vidare finns i den närliggande parken norr om Vikingavägen en befintlig lekplats.

Den bågformade byggnaden föreslås få en byggnadshöjd på 11,0 m och en totalhöjd på 14,5 m och byggnaden avsätts i plan två och uppåt för bostäder.

Lokaler för centrumändamål (minst 450 kvm BTA) ska finnas i markplanet i den nya byggnaden på torget. Eventuella entréer mot Norra Västkustvägen ska vara indragna eller ha inåtgående dörrar för att ej störa gångtrafiken på allmän platsmark, detsamma gäller att räcken och dylikt ej ska sticka ut på allmän platsmark. Likaså ska höjdskillnader tas upp på kvartersmark. Markplanet byggs som tre separata huskroppar med passager emellan. De öppna delarna nyttjas till passage och viss cykeluppställning.

I de västra delarna av flerbostadshuset tillåts markparkering under flerbostadshuset. Hur mötet mellan markparkering och torg gestaltas är av yttersta vikt för att skapa ett attraktivt torg

med fokus på de gående och cyklande besökarna. Ovan markparkering ska byggnad finnas.

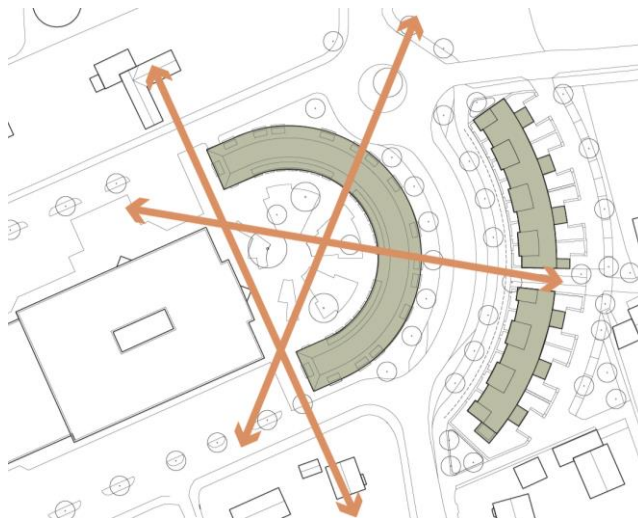


Illustration siktlinjer
Illustration Krook & Tjäder

I detaljplanen regleras fasadmateriäl i syfte att koppla till ortens historik som bruks och badort, ett liggande beklädnadstegel eller tegel, på de övre planen, ger en blandning av träfasadens lätthet och teglets robusthet medan fasaderna på bottenvåningarna föreslås till stor del utföras i genomsiktligt material. I detaljplanen medges för en taklutning på mellan 00-45 grader för att möjliggöra för växttak och solceller. Del av taken ska vara växttak med möjlighet för placering av solceller i syfte att minska belastningen på dagvattenssystemet respektive öka områdets energiprestanda.

Skyltar får inte placeras på byggnadernas tak. Om placerade på fasad får de ej vara högre än byggnadens byggnadshöjd. Skyltar ska vara anpassade till byggnaden och ej dominera stadsbilden.

Radhusbebyggelse

Öster om Norra Väst kustvägen, på Bjärred 20:2, medges radhusbebyggelse med en byggnadshöjd på 7,0 meter. Totalt möjliggörs för cirka 13 radhus. En grön zon skiljer husen från gatan genom förgårdsmark och trädgård.

Radhusbebyggelsen ska vara sammanhängande och bilda bågform i samklang med den föreslagna byggnaden på västra sidan Norra Väst kustvägen. Med planbestämmelsen "Byggnader ska placeras med en fasad som följer vägens böjning" åsyftas att byggnaden ska följa vägens böjning vilket kan innebära en byggnad som består av en fasaddel per radhus där det går att utläsa mindre vinklar mellan respektive radhusdel eller en byggnad med en jämn radie.

I detaljplanen regleras fasadmateriel i syfte att koppla till ortens tegelbrukshistoria och ett slammat tegel eller tegel används. Taken ska vara växttak med möjlighet för placering av solceller i syfte att minska belastningen på dagvattenssystemet respektive öka området energiprestanda.

Bullerskyddsåtgärder

Om det södra huset på östra sidan av Norra Västkustvägen ges en något annan utformning allra längst i söder så att inte så mycket ljud söderifrån slinker in till den östra fasaden klaras alla riktvärden vid den nya bebyggelsen i riktning bort från vägen. Vill man inte ändra byggnadens form skulle en kompletterande, delvis inglasad, utstickande balkong längst i söder fungera som en bullerskärm och kunna minska ljudet längst i söder vid den östra fasaden.

För att man ska uppfylla riktvärdena för den nya bebyggelsen i riktning mot Norra Västkustvägen krävs att där ljudnivåerna är över 60 dBA bör lägenheterna vara genomgående med minst hälften av bostadsrummen mot den skyddade sidan eller byggas högst 35 m² stora eftersom riktvärdet för sådana små lägenheter är högre, 65 dBA i ekvivalent ljudnivå. Uteplatser bör vara orienterade i riktning bort från vägen eller kompletteras med en gemensam uteplats på den skyddade sidan. Eftersom ljudnivåerna ut mot vägen blir relativt höga räcker det inte med den ljudisolering som normalt sett uppnås vid nybyggnad av bostäder för att klara riktvärden för ljudnivå inomhus. Fasad, fönster och eventuella ventiler måste särskilt dimensioneras för att kunna dämpa bullret utifrån tillräckligt. Med tanke på att busshållplatser planeras utanför den nya bebyggelsen kan problem med lågfrekvent buller från bussarna uppstå inomhus. Speciell hänsyn bör tas till detta vid utformningen av fasaderna (inkl fönster och ev ventiler). Lågfrekvent buller dämpas bäst av tjocka glas men för bästa effekt över ett större frekvensomfång ska olika tjocka glas användas i fönstren och med breda spalter mellan glasen.

Inverkan av utbyggnaden på ljudnivåer vid befintlig bebyggelsen blir försumbar. Undantaget är den befintliga bebyggelse som kommer att ligga i skydd bakom den nya bebyggelsen. Där ljudnivåerna kommer att minska märkbart.

Markförorening

Avhjälpandeåtgärder i förorenad mark klassas som miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken och ska anmälas till

tillsynsmyndigheten (MBN). Tillsynsmyndigheten ska underrättas när markförorening påträffas. Innan avhjälpandeåtgärd av förorenad mark genomförs ska anmälan ske till tillsynsmyndigheten. Tillsynsmyndigheten kan ställa krav på hur och i vilken omfattning en markförorening ska avhjälpas.

De ekonomiska konsekvenserna av en markmiljöundersökning vid tankstället innan planens antagande bedöms överväga nyttan av en tidig provtagning. För nuvarande användning innebär konstaterad föroreningsgrad inget problem. För ändrad användning kommer det att krävas ytterligare undersökningar.

Enligt 4 kap 14 § PBL (2010:900) får kommunen bestämma att lov eller startbesked till en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpits eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomt. Detaljplanen kommer att reglera föroreningar genom en administrativ planbestämmelse: *Bygglov och/eller startbesked får inte ges för ändrad användning förrän markens lämplighet har säkerställts genom slutlig avhjälpandeåtgärd för det ändamål som planen anger.*

Påträffas markföroreningar 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 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Grönstruktur och offentliga rum

Torg, gator och platsbildningar mm

Genom den planerade vägdragningen genom Bjärred sticker den nya centrumbebyggelsen ut och byggnadens öppna bottenvåning leder blicken in mot torget och befintlig centrumbyggnad. Torget bildar med befintlig och tillkommande kringliggande bebyggelse en väldefinierad mötesplats som knyter samman busshållplats och det gamla centrumhuset. Ingen parkering kommer att tillåtas på torget.

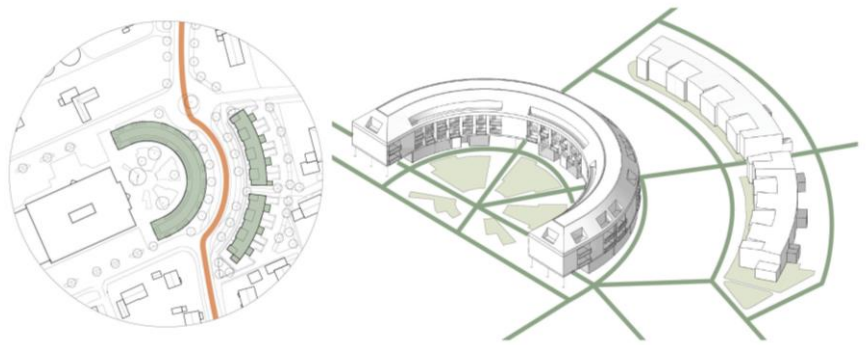


Illustration torgbildning med siktlinjer och vägdragning
Illustration Krook & Tjäder

För att uppnå ett attraktivt och öppet gatustråk öppnar sig lokalerna i bottenvåningen på den nya centrumbyggnaden mot både torget och gatan. För att koppla befintlig bebyggelse öster om radhusen till centrum skapas ett stråk mellan radhusen.

I planarbetet har utredningen *Analys av vind- och solförhållanden för Bjärred centrum* (2015-05-21) tagits fram. Entréerna till torget i nordväst och sydväst samt passagen under den halvcirkelformade byggnaden kan utsättas för högre vindhastigheter och dessa platser bör förses med kompletterande vindskydd i form av vegetation eller skärmar. Vidare fastställs att vid torgets norra del är solexponeringen relativt god under vår och höst men under sommaren kan dock solexponeringen på torget bli väl hög och skuggiga platser bör anordnas genom kompletterande vegetation eller skuggskärmar.

Med öppningarna i den bågformade byggnaden skapas en enkel och klar koppling till den nya busstationen. Cykeluppställning föreslås i öppningen under centrumbyggnaden och på torget. På torget möjliggörs torghandel samt uteservering. Gestaltningen av torget är viktig. Den offentliga miljön har en positiv påverkan på människor och om den gestaltas med omsorg bidrar det till att skapa en tilltalande mötesplats. Utformningen av torget kan inspireras av det skånska åkerlandskapet och dess lapptäcksverkan där markbearbetningen bildar ett landskap. Det bör finnas platser för förbipasserande som uppmuntrar till att stanna till en stund och mötesplatser för olika grupper.

Inom torgytan kommer det finnas möjlighet att uppföra en servicebyggnad med toaletter på maximalt 25 m². Byggnaden ska förse med växttak och fasadmaterial ska anpassas till den omkringliggande torgmiljön och bebyggelsen.

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.

Träden runt dagens torgyta kommer att försvinna men ska ersättas inom planområdet eller i dess närhet. Brynbuskage och gräsmattor har låga biologiska värden och kan ersättas.

Syftet med planen är att utveckla ett attraktivare centrum. Områdets rekreativa värden bedöms därmed att utvecklas positivt.

Vad gäller ekosystemtjänster är det infiltration och luftrening som riskerar att försvinna inom delar av området. Utredningar i samband med att exploatering ska genomföras får bedöma exakt påverkan och hur förlusten av dessa funktioner ska hanteras.

Trafik

Biltrafik

Norra Västkustvägen planläggs som huvudgata och här passerar genomfartstrafik och trafik som ska till planområdet eller dess närhet. Vikingavägen, Folkungavägen och Flädievägen planläggs som lokalgator och kommer vara underordnade Norra Västkustvägen. Den nya bostadsbebyggelsen öster om Norra Västkustvägen kommer angöras via en ny lokalgata som ansluter till Flädievägen. Den norra delen av angöringsgatan till radhusen ligger på allmän platsmark och den södra ligger inom kvartersmark. Övriga gator ligger inom allmän platsmark. På plankartan finns utfartsförbud, för motorfordon, som planbestämmelse i syfte att uppnå en trafiksäker miljö och ett attraktivt torg.

Gång- och cykeltrafik

På Norra Västkustvägens västra sida finns en separerad gång- och cykelväg och på östra sidan finns en gångväg. Norr om korsningen Folkungavägen/Flädievägen och Norra Västkustvägen bör det finnas en passage för gående och cyklister i syfte att främja trafiksäkerheten för dessa trafikanter. På Vikingavägen, Folkungavägen och Flädievägen finns det utrymme för separerad gång- och cykelväg. Gång- och cykelkopplingar kommer att tillskapas från Vikingavägen respektive Folkungavägen in mot det nya torget. Likaså

kommer ett nytt gångstråk tillskapas genom bebyggelsen på östra sidan av Norra Västkustvägen för att koppla de östra delarna av Bjärred med centrum.

Kollektivtrafik

Nya busshållplatser anläggs på ömse sidor om Norra Västkustvägen med plats för två bussar i vardera riktningen. Föreslagen cirkulation (korsningen Norra Västkustvägen/Flädievägen/Vikingavägen) kan nyttjas för vändande bussar. På östra sidan finns utrymme för plattform respektive väderskydd för de som väntar på kollektivtrafik. På västra sidan finns plats för plattform och väderskydd finns under byggnaden och regleras med planbestämmelse för hållplats.

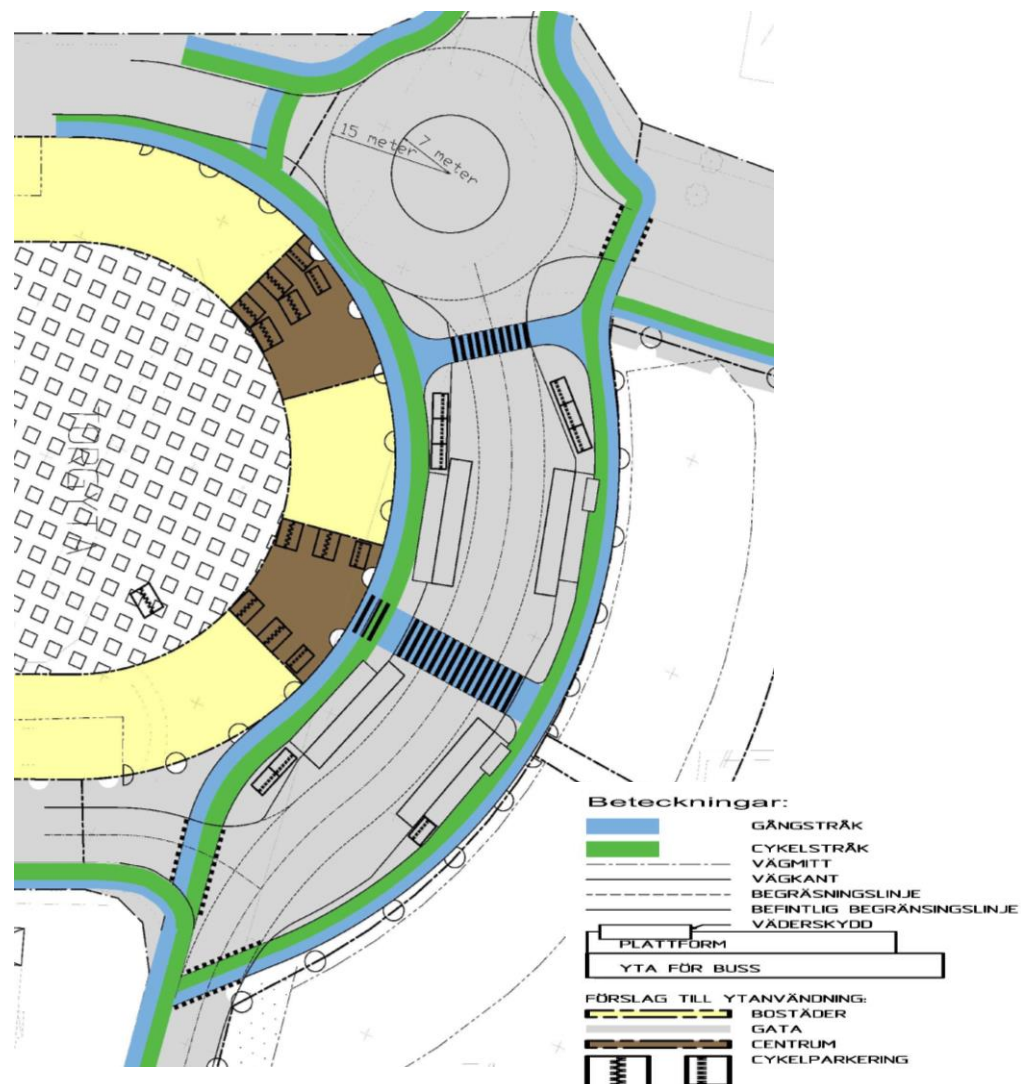


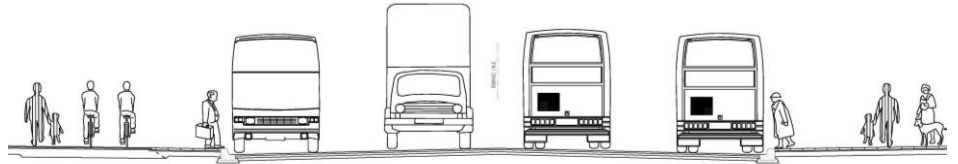
Illustration gång- och cykelvägar, passager samt cykelparkering

Utformning av gator

Som en konsekvens av gatans bågform dämpas hastigheten

på Norra Västkustvägen och i korsningen Norra Västkustvägen/Vikingavägen/Flädievägen skapas utrymme för en cirkulationsplats.

Fokus bör vara på gång- och cykeltrafikanter trygghet och trafiksäkerheten vid utformningen av passager.



Sektion Norra Västkustvägen

Parkering och angöring

Under hela torget och flerbostadshuset medges för ett underjordiskt parkeringsgarage som tillgodoser, i enlighet med Lomma kommuns p-norm, det parkeringsbehov som de nya verksamheterna och bostäderna i den nya torgbyggnaden skapar.

Detaljplanen ger dessutom möjlighet till parkeringsplatser under den sydvästra respektive nordvästra delen av flerbostadshuset. Dessa parkeringar är avsedda för besökare till verksamhetslokalerna i bottenvåningen.

Föreslagna bostäder öster om Norra Västkustvägen ska lösa parkering inom kvartersmark i enlighet med Lomma kommuns p-norm. Varje radhus har tillgång till en egen trädgård och parkeringsplats i anslutning till tomten samt gemensam parkering inom kvartersmark. P-normen för detta område är 1,3 p-plats/bostad vid anordnande av en gemensam parkeringslösning.

Plats avsätts, inom allmän platsmark, för ca 200 cyklar, varav större delen (100) lokaliseras under den bågformade byggnaden intill busstationen. Bostäder och verksamheter (besökare och verksamhetsutövare) ska lösa cykelparkering inom kvartersmark.

Verksamheterna i den nya byggnaden nås från Vikingavägen och Folkungavägen. Alternativt kan varuleveranser ske från föreslaget underjordiskt garage.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Taklutning på nyttillkommande bebyggelse möjliggör för solenergilösningar.

Vatten och spillvatten

Tillkommande bebyggelse ansluts till det kommunala nätet för vatten och spillvatten. Befintliga ledningar bedöms klara den föreslagna utbyggnaden.

Dagvattenhantering

För att klara ett dimensionerande 10-årsregn med pålagd klimatfaktor krävs det en total infiltrationsyta på ca 400 m² för att inte öka belastningen på det befintliga nätet. I det fall då ytlig fördröjning inte är möjlig i den utsträckningen har i dagvattenutredningen en volym för underjordisk magasinering tagits fram. Vid planering av bebyggelse här är det viktigt att tillgodose att färdigt golv och ingångar till fastigheter anläggs på en säker nivå ovan kringliggande mark.

Den hårdgjorda ytan inom planområdet ökar med ca 2 000 m², vilket kompenseras genom planbestämmelser om växttak och andel hårdgjord markyta för tomtmark för radhusen.

Mark inom allmän platsmark; gator, p-platser och liknande, bör möjliggöra infiltration i möjligaste mån. Används yteläggning som möjliggör infiltration vid ny- och ombyggnad bör dagvattensituation förbättras. Den framtagna dagvattenutredningen har även tagit fram rekommendationer för utformning av området i ett skyfallsperspektiv. Förslaget innebär bland annat att gator och torgyta utformas nedsänkta för att utgöra rinnstråk och i viss mån magasinering av höga flöden vid skyfall.

Då marken i området är infiltrerbar föreslås infiltration i den mån det är lämpligt med avseende på föroreningsrisk av grundvatten. Då infiltration är en långsam process skulle det inte räcka som åtgärd även om allt dagvatten kunde ledas till en infiltrerbar yta. För att skapa kapacitet att ta hand om ett dimensionerande regn krävs även fördröjning. Ett sätt att kombinera ytlig fördröjning och infiltration är att anlägga regnbäddar. Dessa kan även anläggas täta för de fall där det inte är lämpligt att dagvatten tillåts infiltrera. Om ytlig fördröjning inte är möjlig kan underjordiska magasin anläggas i form av exempelvis kassetmagasin. Dessa kan liksom regnbäddarna anläggas med infiltration eller med tät duk.

Viktiga principer för höjdsättning som beskrivs i framtagna dagvattenutredningen innefattar:

- Vid höjdsättning av området är det viktigt att tänka på att inte skapa instängda områden där bebyggelse kan skadas av ansamlade vatten, det måste alltid finnas en ytlig rinnväg för avvattnings av området för det fall då nederbördsmängden är så stor att ledningsnätet fylls

upp. Detta uppnås exempelvis genom att sänka ned gatorna och se till att lutningen på dessa leder vatten mot ytor utanför bebyggelse där det inte gör någon skada. Höjdsättning på kvartersmark utformas sedan så att det finns rinnvägar ut från kvartersmark till gatorna.

- Det är också av vikt att kvartersmarken sluttar från fastigheterna ner mot eventuella svackdiken, gatans avvattningssystem eller andra infiltrationsytor. Lutningen närmast byggnaden ska vara 5 % och längre ut från byggnaden ska det finnas ett fall mot gatan på 1-2 %. Detta för att undvika risken för skador på byggnader vid extrema regn. Detsamma gäller för utformning av ingångar till ett underjordiskt garage som också behöver placeras på en säker nivå över omgivande mark.
- För att avlasta nedströms belägna områden är det rekommenderat att skapa översvämningssytor inom detaljplanen som bidrar till en viss fördröjning även vid stora nederbördsmängder. Utredningens förslag innefattar utformning av översvämningssytor i torget och i cirkulationsplatsen.

Renhållning

Miljöhus för omhändertagande av flera avfallsfraktioner, för flerbostadshuset, placeras vid flerbostadshusets nordvästra respektive sydvästra del för att ej hindra trafiken på Norra Västkustvägen. Detta för att underlätta både lämning och tömning för de som brukar och driftar anläggningen. Radhusen har en gemensam lösning med miljöhus. Miljöhusen för radhusen ska ha växttak och i övrigt utformas i samklang med radhusen vilket t.ex. kan ske genom materialval eller färgsättning. Miljöhusen får en byggnadshöjd på 3,5 meter. Sopbil ska kunna hämta avfallsfraktioner utan backrörelser och hänsyn till svängradier ska tas i det vidare arbetet. Väg där renhållningsfordon passerar bör vara minst 5,5 meter bred om det är mötande trafik och bredare om det tillåts parkering. Är gatan enkelriktad räcker en bredd på 3,5 meter. In och utfart kan ske via Bokvägen och Flädievägen. Vid projektering av miljöhus ska hänsyn bland annat tas till en smidig angöring utan hinder (kanter, plantering och dyl.)

KONSEKVENSER

Mark

Planförslaget berör framförallt hårdgjord mark som planläggs för bostäder, centrumverksamhet gatumark och torg.

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 miljökvalitetsnormerna för luft vid befintlig bebyggelse.

Natur

Planförslaget innebär inte att naturmark tas i anspråk för exploatering.

Miljökompensation

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

Detaljplanen kan komma att innebära att en del områden av låga och medelhöga naturvärden kan komma att försvinna inom planområdet. De medelhöga värdena bedöms kunna ersättas inom och i direkt närhet till planområdet. Inga höga naturvärden kommer att skadas i samband med att Bjärred centrum utvecklas. Cirka 2000 m² infiltrationsyta riskerar att försvinna och bör kompenseras för inom planområdet. Rekreativa värden bedöms kunna utvecklas positivt med den nya planen.

Förslag till kompensation:

1. Biologiska värden föreslås ersättas integrerat i planområdet. I andra hand i kompensationsområdet norr om Bjärred. Värdena som anläggs bör bestå av de typer som saknas i området men som det finns potential för att finnas. Främst är det blommande ängsmarker som saknas. Området kring Borgeby är sandigt och skulle därmed kunna rymma torrängar, en typ av miljö som inte finns idag, eller endast i mycket liten omfattning.
2. Infiltration föreslås ersättas med lösningar för LOD främst i form av "Raingardens" (biofilter på svenska) på gator och gräsytor längs vägar. Växttak på nya hus bör skapas för att fungera både som dämpare av regnvatten och för skapande av ny biologisk mångfald.

3. Träd som tas bort ska ersättas av minst lika många som tas bort. Helst i kombination med dagvattenlösningar.

Trafik

Biltrafik

Förslaget innebär att centrumytorna ökar med cirka 450 m² BTA vilket bedöms öka trafiken på Norra Västkustvägen marginellt. Ett 50-tal nya lägenheter/radhus förväntas generera drygt 200 bilrörelser/dygn.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken förväntas öka marginellt. Detaljplanen ger utrymme för en trygg och säker lösning för gående och cyklister.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär att busshållplatserna kommer hamna på östra respektive västra sidan av Norra Västkustvägen.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Ingen utökning krävs.

Vatten och spillvatten

Befintligt ledningsnät i Vikingavägen och Folkungavägen nyttjas. En omläggning av ledningsnätet kommer att ske.

Dagvattenhantering

Förslaget innebär i en ökning av andelen hårdgjord mark. Detaljplanen reglerar andel hårdgjord yta för bostäderna öster om Norra Västkustvägen samt växttak för delar av bebyggelsen. Dessutom finns det, enligt utförd dagvattenutredning utrymme för t.ex. regnbäddar eller underjordiska magasin. En omläggning av ledningsnätet kommer att ske.

Hälsa och säkerhet

Tillkommande buller genom planen

Enligt utförd bullerutredning (2017-09-12) kommer den befintliga bebyggelsen kring Norra Västkustvägen inte att påverkas ljudmässigt av den ökade trafiken eftersom den blir försumbar jämfört med övrig trafik på vägen. De nya byggnaderna kommer dessutom att fungera som bullerskärmar och sänka ljudnivåerna vid den bebyggelse som ligger bakom eller snett bakom den nya bebyggelsen.

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.

Riksintressen

Kustzon

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

Sociala konsekvenser

Behovet av kommersiell och kommunal service är tillgodosett inom planområdet eller dess närhet. Barnperspektiv, trygghet respektive jämställdhet ska hanteras inom ramen för utformningen av de allmänna platserna. Rekreativa värden och funktioner kommer att förbättras genom planförslaget.

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

Kommunen är i dagsläget fastighetsägare men avser sälja fastigheten varpå ny ägare blir huvudexploatör för den tillkommande bebyggelsen.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Lomma kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Avtal

Markanvisningsavtal har tecknats mellan Lomma kommun och Mjöbäck Entreprenad AB samt Järngrinden Projektutveckling AB och godkänts av KS 2017-06-14 § 93.

Lomma kommun avser ingå genomförandeavtal i samband med detaljplanens antagande och därefter köpeavtal. Kostnader som uppstår i samband med fastighetsbildning/anläggningsåtgärd/ledningsrättsåtgärd hanteras i dessa avtal. I avtalsskrivningen ska även bland annat dimensioneringen av det körbara bjälklaget fastställas.

Kostnader för kompensationsåtgärder ska belasta exploateringen. Åtgärder, gällande kompensation, ska godkännas av miljöstrateg eller motsvarande med ekologisk kännedom.

Circle K Sverige AB driver idag en obemannad drivmedelstation i Bjärred centrum som de kommer att stänga för att istället öppna en ny drivmedelsstation vid trafikplats Flädie. I enlighet med köpeavtal mellan Lomma kommun och Circle K ska Circle K avetablera pågående verksamhet i Bjärred centrum och ha sanerat marken till nivå MKM senast 2020-01-01. Kommunen ansvarar för sanering till den nivå som krävs i enlighet med användningen i den föreslagna detaljplanen.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Villkor

En villkorsbestämmelse införs att: *Bygglov och/eller startbesked får inte ges för ändrad användning förrän markens lämplighet har säkerställts genom slutlig avhjälpandeåtgärd för det ändamål som planen anger.*

Tekniska åtgärder

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om:

- Norra Västkustvägen ges en svängd sträckning förbi centrat med en cirkulationsplats norr om centrat.
- Viss omläggning av Vikingavägen och Flädievägen sker och även en flytt av fjärrvärmeledningar kommer genomföras.
- Busstationen flyttas och lokaliseras på ömse sidor om den nya Norra Västkustvägen.
- Vikingaplatsen byggs om (med överbyggt garage) och anpassas till befintligt centrum samt den nya föreslagna byggnaden.

Masshantering

Genomförd Miljöteknisk markundersökning (2017-05-19)
menar att det tyder på att massor som behöver schaktas ur för
anläggning av ett underjordiskt garage inom fastigheten Bjärred
12:1 kan återanvändas.

Sanering av förorenad mark

Avhjälpandeåtgärder i förorenad mark klassas som miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken och ska anmälas till tillsynsmyndigheten. Hantering av massor, sanering av förorenade massor eller merkostnader för grundläggning kommer innebära kostnader för projektet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Ingen befintlig fastighetsplan/tomtindelning finns.

Berörda fastigheter är:

Björred 20:2 Circle K Sverige AB
(Circle K lagfaren ägare, Lomma kommun ägare
genom köp).

Bjærred 12:1 Lomma kommun

Bjärred 33:1 Lomma kommun

Allmän platsmark som kommunen ansvarar för fastighetsregleras till kommunens fastighet Bjärred 12:1 eller 33:1.

Föreliggande detaljplan ger kommunen rättighet att lösa in del av Lomma 20:2 för allmän platsmark, samt skyldighet att lösa in del av fastigheten om fastighetsägaren begär det. Ersättning regleras genom expropriationslagen om ingen annan överenskommelse träffas.

Inom den östra delen av planområdet, området för radhus, är minsta fastighetsstorleken 1000 kvm vilket innebär att enbart en fastighet kan bildas i den södra respektive norra delen.

Parkering under torg, flerbostadshus och verksamhetslokaler kan lösas med en tredimensionell fastighetsbildning. Den enskilda 3d fastigheten som får inrättas under torget omfattar, parkering och de bärande/tätande konstruktioner som behövs för parkeringens konstruktion samt in/utfartsramp, likaså ska det finnas utrymme för lösningar för dagvattenavrinning.

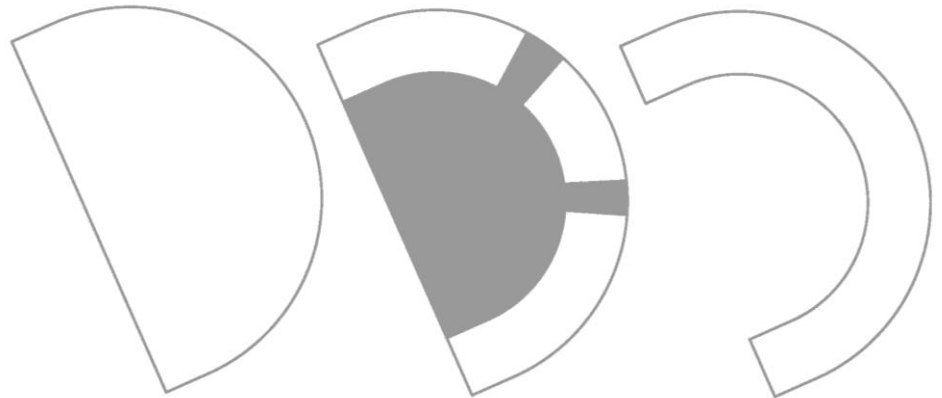


Illustration 1

Illustration 2

Illustration 3

Illustration 1: Under markplan är det kvartersmark för parkering

Illustration 2: Torgyta (gråmarkerat) i markplan och bostäder i övriga plan

Illustration 3: Bostäder övriga plan



Principsektion fastighetsbildning

Under markplan medger detaljplanen ett parkeringsgarage och 3D fastighetsbildning i enlighet med ovanstående principillustration. Vid fastighetsbildning ska hänsyn tas till bärande/täta konstruktioner för parkeringsgaraget samt att tillräckliga mått finns för plantering på torgytan.

Eventuella anläggningar (t.ex. pelare) för flerbostadshus i väster får finnas inom område på plankartan markerat PB TORG. Reglering av detta ska ske vid fastighetsbildning.

Bjärred 20:2

- Fastigheten kan delas i en eller två bostadsfastigheter.
- Del av Bjärred 20:2 överförs till Bjärred 33:1 (allmän platsmark).
- Till Bjärred 20:2 överförs del av Bjärred 33:1

Bjärred 33:1

- Till Bjärred 33:1 överförs del av Bjärred 20:2
- Del av Bjärred 33:1 överförs till nybildad fastighet väster om Norra Västkustvägen.
- Del av Bjärred 33:1 överförs till Bjärred 20:2.

Bjärred 12:1

- Del av Bjärred 12:1 överförs till nybildad fastighet väster om Norra Västkustvägen.

Gemensamhetsanläggningar m.m.

Det föreligger inget behov av gemensamhetsanläggningar som är kända i dagsläget. Det kan uppkomma behov av gemensamhetsanläggning/rättigheter i framtiden för t.ex. miljöhus för radhusen beroende på vilken lösning av avfallshantering som väljs. Vid eventuell 3D fastighetsbildning väster om Norra Västkustvägen kommer erforderliga gemensamhetsanläggningar/rättigheter att bildas. Vid behov kan gemensamhetsanläggningar bildas oavsett om det finns inskrivet som planbestämmelse eller ej.

Vid inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar fastställs ersättning för upplåtet utrymme enligt reglerna i anläggningslagen om överenskommelse inte träffas.

Vid upplåtande av rättighet genom servitut gäller ersättningsreglerna i fastighetsbildningslagen. Ersättning fastställs enligt dessa regler om inte överenskommelse fattas.

Lomma kommun avser ansöka om omprövning av Bjärred ga:8 i syfte att denna tas bort inom planområdet då den ej längre fyller något syfte.

Ledningsrätt m m

Rätt att framdra ledningar inom planområdet ska regleras med ledningsrätt eller servitut. Lomma kommun bekostar flytt av ledningar, med ledningsrätt eller likvärdigt avtal med Lomma kommun, i samband med exploateringen. En omprövning av ledningsrätten kommer att ske, initiativ tas av Lomma kommun. Ledningar kommer att förläggas i allmän platsmark därav krävs

ej u-område. 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
planeringschef/stadsarkitekt

Linnea Qvarnström
Planarkitekt