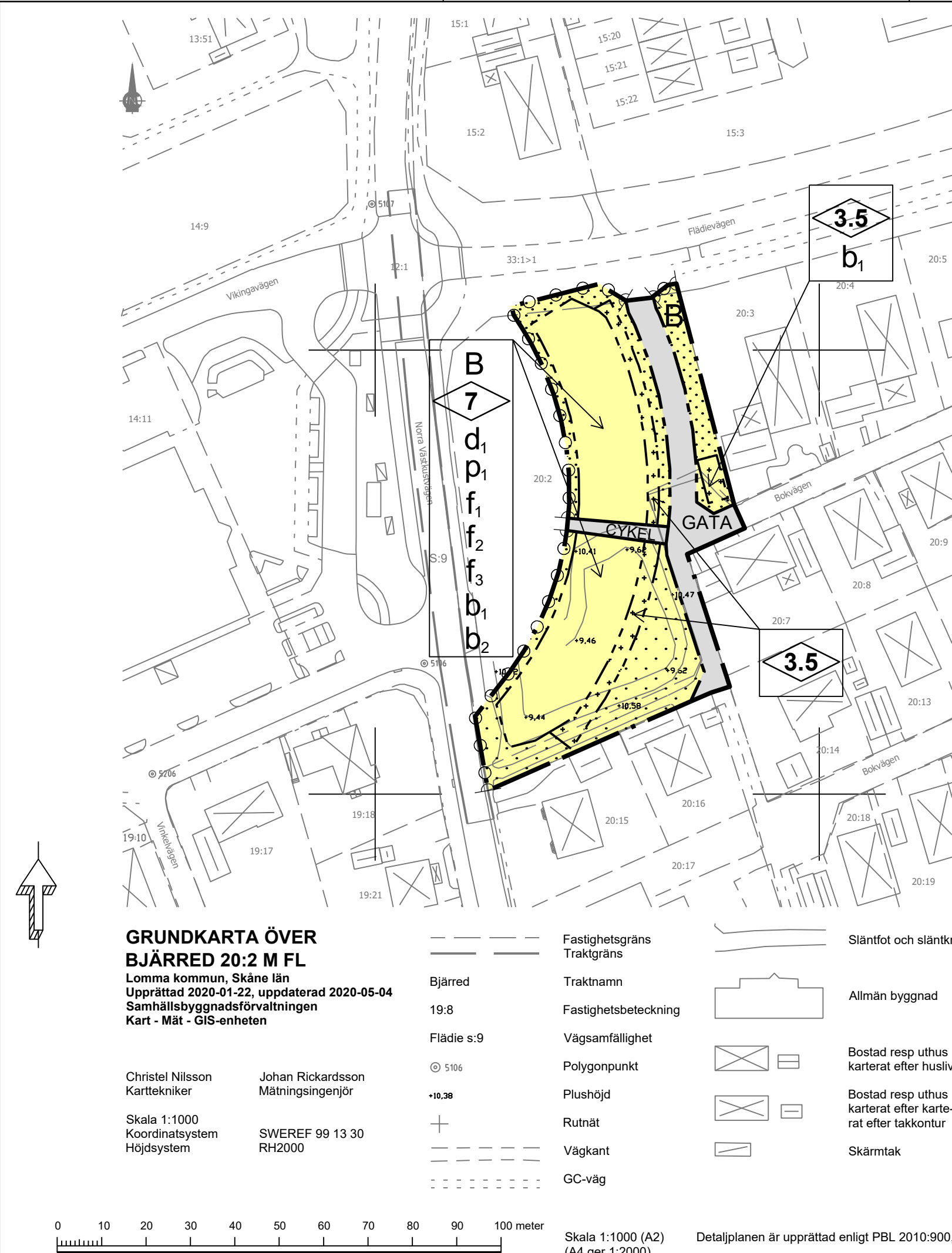
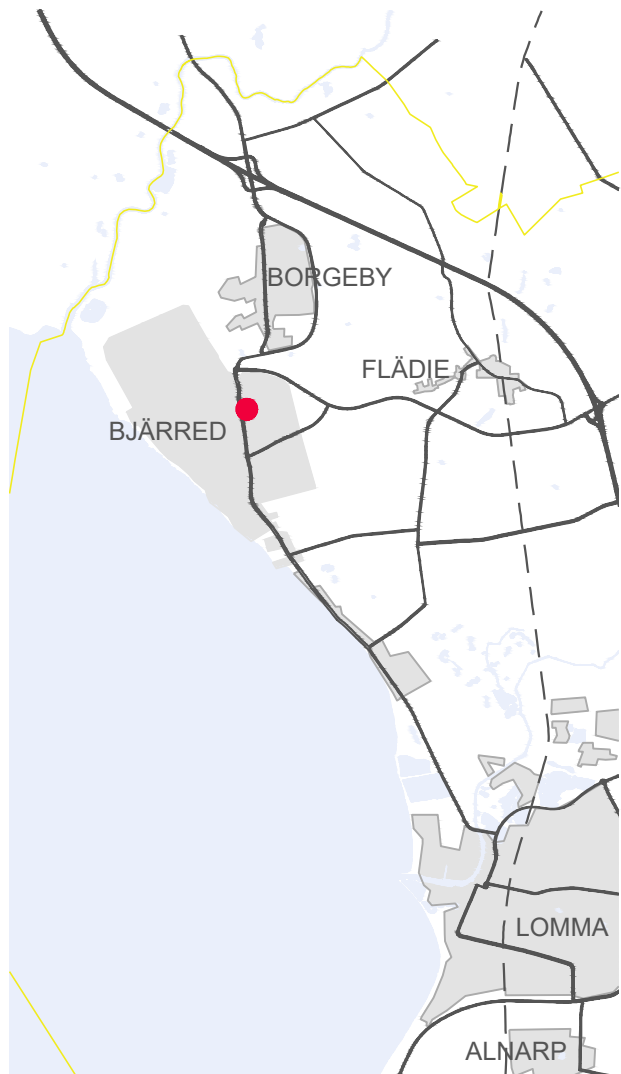




ORIENTERINGSKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GATA	Gata
CYKEL	Cykelväg

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B	Bostäder
---	----------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Endast komplementbyggnad får placeras, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Fastighetsstorlek

d₁ Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter, 4 kap. 18 § 1 st p.

Placering

p₁ Byggnad ska placeras med en fasad som följer vägens böjning, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁ Endast radhus, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Fasadmaterial ska bestå i övervägande del av slammat tegel eller tegel, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃ Bostäder som är större än 35 kvadratmeter ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en ljuddämpad sida, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b₁ Minst 1/3 av byggnadsytans takdel ska bestå av växttak, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂ Minst 30% av fastigheten ska vara tillgänglig för infiltration av dagvatten, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Stängsel och utfart

- Utfartsförbud, 4 kap. 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för åtgärder som är bygglovsbefriade enligt 9 kap. 4 a-4 c §§, plan- och bygglagen, 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

Detaljplan för		
Del av Bjärred 20:2 m.fl. i Bjärred		
Lomma kommun	(Bjärred centrum)	
Antagandehandling		
Upprättad 2020-09-17		
Lovisa Liljenberg PLANERINGSCHEF	Peter Hultin PLANARKITEKT	
DETALJPLANEN ÄR ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 2020-12-03 BETYGAR:		LAGA KRAFT 2020-12-31
ANDERS BERNGARN		DP 20/01



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2020-09-17

ANTAGANDEHANDLING

Standardförfarande

KS/KF 2020:7.214

Antagandedatum 2020-12-03

Laga kraft 2020-12-31

DP 20/01

Detaljplan för del av Bjärred 20:2 m.fl. i Bjärred, Lomma kommun (Bjärreds centrum)



Bjärred, översiktskarta med planområde markerat med gul linje

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser 2020-09-17
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling) 2020-09-17

Utredningar och underlag (tillgängliga på kommunledningskontorets kansli):

- Behovsbedömning
- Miljövärdesbedömning inklusive kompensationsutredning 2018-02-09
- 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
- Dagvattenutredning 2018-03-01
- Översiktlig prognoskarta för markradonrisker för Lomma kommun, SGU-rapport 2008:14, Sveriges geologiska undersökning

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva markens lämplighet för bostadsbebyggelse (radhus) och allmän platsmark (lokalgata).

Nu gällande detaljplan för området (dp19/01 detaljplan för del av Bjärred 12:1 m fl, laga kraft 2019-05-17) medger radhus och lokalgata med samma omfattning som i detta planförslag, detta planförslag möjliggör dessutom för en placering längre österut av komplementbyggnader.

Detaljplanen möjliggör byggandet av två radhusbyggnader med tillhörande komplementbyggnader samt utbyggnad av allmän platsmark i form av gata och cykelväg.

Planförslaget innefattar:

Kvartersmark för bostäder och parkering samt allmän platsmark för gatumark och cykelväg.

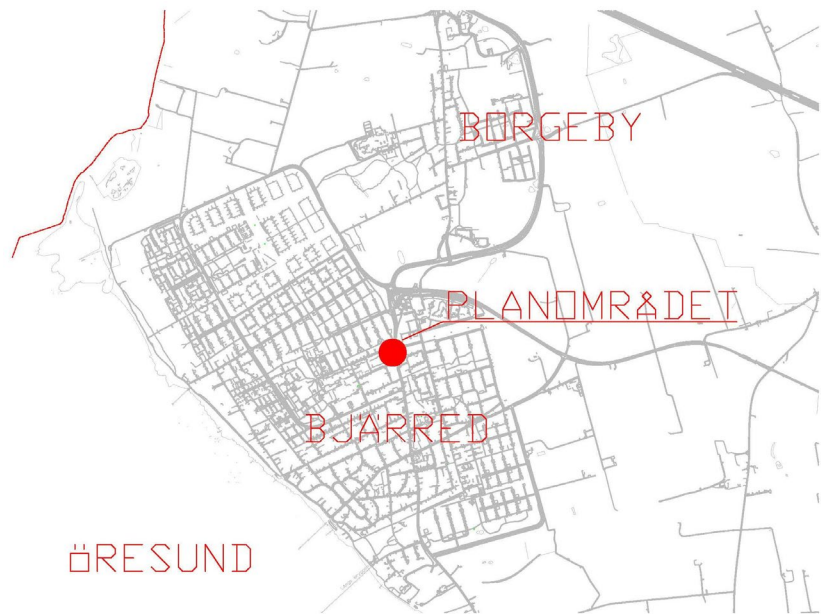
PLANDATA

Läge, avgränsning, areal

Planområdet ligger centralt beläget i Bjärred. I norr avgränsas planområdet av Bjärred 33:1, i öster av Bjärred 20:3, 33:1 och 20:7, i sydvästra hörnet av Bjärred 33:1 och 20:14, i söder av Bjärred 20:15 och Bjärred 20:16 och i väster av Bjärred 20:2 (fastigheten på vilket planområdet till största del ligger) och 12:1.

Detaljplanen ersätter detaljplan nr 19/01 *Detaljplan för del av Fastighet 12:1 m fl (Bjärred centrum)* inom området för planförslaget och kommer framöver att ansluta till den i väster och i norr. I öster kommer den ny detaljplanen att ansluta till *Förslag till byggnadsplan för del av Flädie 22 i Lomma köping* och i söder till *Förslag till stadsplan för område vid vattenverket i Bjärred*.

Planområdet omfattar ca 3900 kvadratmeter.



Översiktskarta

Markägare

Bjärred 20:2

Bjärred 33:1

Lomma kommun

Lomma kommun

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

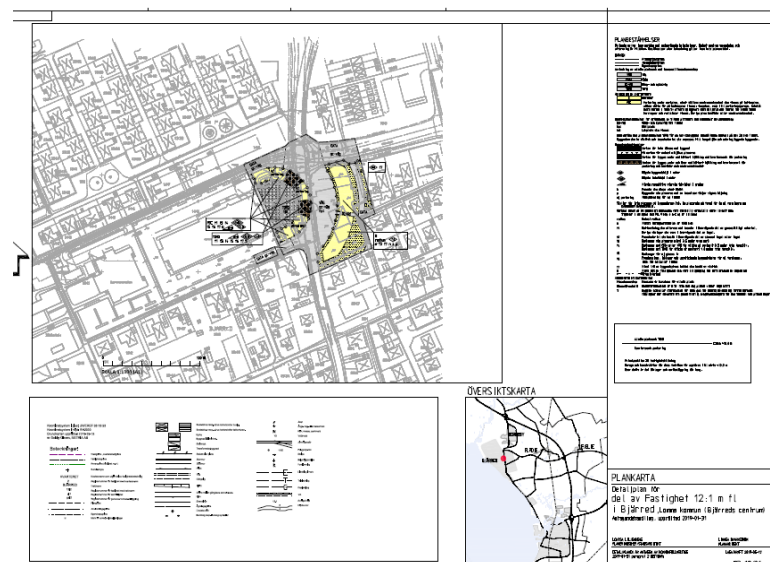
Beslut om planuppdrag fattades 2020-01-29. Syftet är att göra en ny detaljplan för området. Skillnaden mellan den nya detaljplanen och gällande detaljplan är att korsprickad mark ersätter punktprickad mark så att lägenhetsförråd kan byggas fristående öster om de radhus som är tänkta att byggas på platsen.

Översiktsplan

I Lomma kommuns översiktsplan (ÖP) 2010 pekas området ut som utredningsområde för byggnation.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplanen nr 19/01 *Detaljplan för del av Bjärred 12:1 m fl (Bjärred centrum)*. Genomförandetiden för gällande detaljplan går ut 2024-05-17.



Nu gällande detaljplan nr 19/01 Detaljplan för del av Fastighet 12:1 m fl (Bjärred centrum)

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark

Nuvarande användning

På platsen fanns tidigare ett tankställe som har rivits och marken har sanerats ned till känslig markanvändning (KM).



Tidigare markanvändning inom planområdet.

I utredningen *Analys av vind- och solförhållanden för Bjärred centrum* (2015-05-21) 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 Önerupsbäcken 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. 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

Väster om planområdet går Norra Väst kustvägen. Det är en genomfartsväg och trafikeras idag med cirka 7 000 fordon/dygn och andelen tung trafik bedöms vara cirka 4 %.

Norr om planområdet går Flädievägen i öst-västlig riktning, 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 närområdet.

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

<u>Parkeringsnorm cykel</u>	<u>cykelplats/1000 m² BTA</u>
------------------------------------	--------------------------------------

Flerbostadshus	25
Kontor	13
Handel	20
Förskola	20
Grundskola	45

ANTAGEN AV KS 2013-11-20

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Detaljplanen ingår i Krafringens 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 respektive infiltration i gräsytor.

Utbyggnadsområdet berör dikningsföretag. Dagens ytanvändning innefattar gatumark och ett före detta tankställe.

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

Vägrafikbuller

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

Markradon

Enligt SGU 2008 (Översiktlig prognoskarta för markradonrisker för Lomma kommun, SGU-rapport 2008:14, Sveriges geologiska undersökning), ligger planområdet inom ett lågriskområde (lera och sand) gällande radon. Detta är baserat på Huvuddelen av kommunens leror och svallsediment bedömdes som lågriskområde (Lågriskmark 10 kBq/m³).

Markföroreningar

Inom fastigheten Bjärred 20:2 fanns konstaterade oljeföroreningar. Avhjälpandeåtgärder har genomförts ned till känslig markanvändning (KM).

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 är inte utpekad i Lomma kommuns kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 2005-11-24, men angränsar till ett område (Bjärred och Borgeby - Delområde 12) utpekad 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 att denna 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 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 (väster om planområdet) byggs om och ges en bågform för att utöka och tydliggöra torgbildningen (väster om planområdet) framför köpcentrumet (väster om planområdet) samt dämpa hastigheten. På östra sidan om Norra Västkustvägen (inom denna detaljplans område) kompletteras bågformen med radhus som i skala ansluter till angränsande bebyggelse öster därom.



Illustration över planområdet (markerat med gul linje).
Illustration Midroc / JUUL I FROST ARKITEKTER

Tillkommande bebyggelse

Bostäder

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.

Planförslaget medger radhusbebyggelse med en byggnadshöjd på 7,0 meter. 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 Västkustvägen (väster om planområdet). 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 fasadmaterial 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 områdets energiprestanda.

Området anses ur miljömässigt hänseende vara särskilt värdefullt, varför en bestämmelse finns om att bygglov krävs även för åtgärder som är bygglovsbefriade enligt 9 kap. 4 a-c §§, plan- och bygglagen.

Bullerskyddsåtgärder

Bulleravskärningsåtgärder krävs på den östra sidan av den södra längan, detta kan exempelvis ske genom komplettering med delvis inglasad, utstickande balkong, detta för att minska ljudet längst i söder vid den östra fasaden.

För att uppfylla riktvärdena för den nya bebyggelsen i riktning mot Norra Västkustvägen krävs att, där ljudnivåerna är över 60 dBA, ska 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. Detta har säkerställts genom bestämmelsen *f₃ – bostäder som är större än 35 kvadratmeter ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en ljuddämpad sida*. Bullerutredningen visar att en ljuddämpad sida uppstår på långsidan vänd bort från Norra Västkustvägen.

Uteplatser bör vara orienterade i riktning bort från Norra västkustvägen 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. Fasader, 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 har genomförts och slutrapport med kontrollmätningar har lämnats in till kommunen gällande sanering ned till känslig markanvändning (KM).

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

Planförslaget berör en gång- och cykelväg och en lokalgata. Gång- och cykelvägen mellan radhusen kopplar och skapar ett stråk från befintlig bebyggelse öster om radhusen till centrum.

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. Brynbuskage och gräsmattor har låga biologiska värden och kan ersättas.

Vad gäller ekosystemtjänster är det infiltration och luftrening som riskerar att försvinna inom delar av utredningsområdet.

Trafik

Biltrafik

Radhusen kommer angöras via en ny lokalgata som ansluter till Flädievägen. Angöringsgatan till radhusen ligger på allmän platsmark.

På plankartan finns utfartsförbud, för motorfordon, som planbestämmelse i syfte att uppnå en trafiksäker miljö och ett attraktivt torg utanför planområdet. En mindre del av Norra västkustvägen planläggs som huvudgata.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg skapas mellan radhusen för att koppla de östra delarna av Bjärred med centrum.

Parkering och angöring

Föreslagna bostäder ska lösa parkering inom kvartersmark i enlighet med Lomma kommuns p-norm vid tidpunkt för bygglovsansökan.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Taklutning på nytillkommande 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

Dagvattenutredningen har gjorts för planområdet gemensamt med det område som efter antagandet av denna detaljplan fortsatt kommer att omfattas av detaljplan 19/01 *Detaljplan för del av Bjärred 12:1 m.fl. i Bjärred, Lomma kommun (Bjärreds centrum)*.

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 dock inte räcka som åtgärd även om allt dagvatten kunde ledas till en infiltrerbar yta.

Dagvatten från föreliggande planområde skulle enligt dagvattenutredningen kunna ledas direkt till dagvattennätet utan att överbelasta det vid upp till ett 10-årsregn. För att ytterligare avlasta dagvattennätet (och recipienten) sätts planbestämmelser om att minst 1/3 av byggnadsytans takdel ska bestå av växttak och att 30 % av fastigheter inom kvartersmark ska vara tillgänglig för infiltration av dagvatten. Mark inom allmän platsmark (gator) bör möjliggöra infiltration i möjligaste mån. Används ytbeläggning som möjliggör infiltration vid ny- och ombyggnad bör dagvattensituation förbättras ytterligare.

Den framtagna dagvattenutredningen har även tagit fram rekommendationer för utformning av området i ett skyfallsperspektiv. Förslaget innebär bland annat att gator och torgytan (utanför föreliggande detaljplans planområde) utformas nedsänkta för att utgöra rinnstråk och i viss mån magasinering av höga flöden vid skyfall. Vid planering av bebyggelse är det viktigt att tillgodose ett färdigt golv och ingångar till fastigheter anläggs på en säker nivå ovan kringliggande mark.

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 yttlig rinnväg för avvattnings av området för det fall då nederbörds mängden 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 slutar från fastigheterna ner mot eventuella svackdiken, gatans avvattnings system eller andra infiltrations ytor. 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 nederbörds mängder. Utredningens förslag innefattar utformning av översvämningssytor i torget (utanför planområdet) och i cirkulationsplatsen (utanför planområdet).

Dagvattenutredningen visar även på behov av åtgärder som uppkommer och hanteras utanför förevarande planförslags planområde, men inom det område som även fortsättningsvis kommer att omfattas av detaljplanen nr 19/01 *Detaljplan för del av Bjärred 12:1 m fl (Bjärred centrum)*.

För att ge en helhetsbild av dagvattenhanteringen inom hela området för Bjärred centrum redovisas de åtgärder som hanteras utanför föreliggande planområde nedan:

- 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. Hanteras inom allmän platsmark inom detaljplanen nr 19/01 *Detaljplan för del av Bjärred 12:1 m fl (Bjärred centrum)*.
- Eftersom infiltration är en långsam process räcker det inte med att infiltrationsytan bara infiltrerar. 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. Dagvattenutredningen har tagit fram vilken volym och yta som krävs. Hanteras inom allmän platsmark inom detaljplanen nr 19/01 *Detaljplan för del av Bjärred 12:1 m fl (Bjärred centrum)*.
- I det fall ytlig fördröjning inte skulle vara möjlig har dagvattenutredningen tagit fram vilken volym som krävs på underjordiskt magasin för fördröjning av dagvatten. Hanteras inom allmän platsmark inom detaljplanen nr 19/01 *Detaljplan för del av Bjärred 12:1 m fl (Bjärred centrum)*.

Renhållning

Radhusen har en gemensam lösning med miljöhus. Miljöhusen för radhusen ska ha minst 1/3 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.

Gatemark har utformats så sopbil kan hämta avfallsfraktioner utan backrörelser. In och utfart sker 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 och gatumark.

Vatten

Plangenomförandet medför en ökad hårdgjord yta som innebär högre dagvattenflöden och därmed föroreningsmängder som når recipienten. Lommabukten är dock en stor vattenförekomst, vilket föranleder att orenat dagvatten som släpps ut i recipienten späds ut i relativt stor omfattning. Utsläppen av orenat dagvatten motverkar dock ändå det förändringsförbud som råder för miljökvalitetsnormerna för vatten.

Med hänsyn till exploateringsområdets storlek, tillåten markanvändning, exploateringsgrad och planbestämmelser (om mark som ska vara tillgänglig för infiltration samt andel av tak som ska bestå av växttak) bedöms en utbyggnad enligt planförslaget inte medföra att andelen föroreningar i dagvattnet ökar i den grad att någon risk föreligger för att miljökvalitetsnormerna för vatten och vattenförekomst försämrats.

Kvaliteten på grundvatten bedöms inte påverkas vid ett plangenomförande. Detta med hänsyn till tillåten markanvändning inte förväntas medföra några betydande föroreningar av grundvattnet och att inga åtgärder som förändrar grundvattennivån krävs för genomförandet av detaljplanen.

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.

Förslag till kompensation:

1. Biologiska värden föreslås ersättas integrerat i ombyggnadsområdet för Bjärred centrum. 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 väster om planområdet. 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

Det 50-tal nya lägenheter/radhus som skapas med radhusen och det lägenhetshus som skapas på västra sidan om Norra västkustvägen (utanför planområdet) 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

Busshållplatser kommer att finnas på östra respektive västra sidan av Norra Västkustvägen (strax utanför planområdet).

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Ingen utökning krävs.

Vatten och spillvatten

Befintligt ledningsnät i Vikingavägen och Folkungavägen nyttjas. En omläggning av ledningsnätet kommer att ske inom ramen för arbetet med hela Bjärred centrum (i enlighet med detaljplan nr 19/01 *Detaljplan för del av Bjärred 12:1 m.fl. i Bjärred, Lomma kommun (Bjärreds centrum)*).

Dagvattenhantering

Förslaget innebär i en ökning av andelen hårdgjord mark. Detaljplanen reglerar andel hårdgjord yta samt växttak för delar av bebyggelsen. Det finns, enligt utförd dagvattenutredning, utrymme för t.ex. regnbäddar eller underjordiska magasin inom det område som även fortsättningsvis kommer omfattas av detaljplanen nr 19/01 *Detaljplan för del av Bjärred 12:1 m.fl (Bjärred centrum)*. 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 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 i planområdets närhet. Barnperspektiv, trygghet respektive jämställdhet ska hanteras inom ramen för utformningen av de allmänna platserna i planområdets närhet.

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

Lomma kommun är i dagsläget fastighetsägare men avser sälja de delar av fastigheten som inte utgörs av allmän platsmark varpå ny ägare blir huvudexploatör för den tillkommande bebyggelsen.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Lomma kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Avtal

Genomförandeavtal är tecknat mellan kommunen och Midroc Property Development AB, 2019-05-28. Köpeavtal för radhustomten är tecknat mellan Lomma kommun och Midroc Property Development AB.

Genomförandeavtalet gäller det som i plan- och bygglagen benämns som exploateringsavtal samt markanvisning. Avtalet gäller både planområdet och mark utanför planområdet.

Det huvudsakliga innehållet i avtalet inom planområdet är att avtalet gör gällande att exploatören inom radhusfastigheten (planområdets kvartersmark) ska uppföra 16 stycken radhus med tillhörande anläggningar och utrymmen. Byggnationen ska uppföras i huvudsaklig överensstämmelse med ett kvalitetsdokument. Detta dokument utgår från en värdebaserad planering där skalorna stadsnivå, stadsdelsnivå och stadsrumsnivå har olika behovskategorier som i sin tur kopplas till begreppet urban hållbarhet. Den urbana hållbarheten delas upp i ekonomisk hållbarhet, social och kulturell hållbarhet och ekologisk hållbarhet, dessa hållbarhetsbegrepp delas sedan upp mer konkreta frågor. Avseende gestaltning av fasader beskrivs hur dessa ska vara av tegel medan vissa delar kommer att vara i metall och samspela med teglet. Det ska vara ett samspel mellan tegelkulören på radhusen och flerbostadshuset.

Exploatören ska senast 2023-06-30 ha färdigställt den del av bebyggelsen som är på kvartersmark, annars utgår ett vite samt ett löpande vite. Genomförandeavtalet innehåller även detaljer kring omständigheter som föranleder att den ovan angivna tidsfristen kan förlängas och att viten inte ska utgå därutav. Avtalet innehåller även formerna för beslut om förlängningen av denna tid.

Genomförandeavtalet innehåller ansvar för anordnande av allmänna och enskilda anläggningar. Sammanfattningsvis ansvarar kommunen för utbyggnad av allmänna anläggningar

på allmän platsmark och exploatören ansvarar för utbyggnad av samtliga byggnader och anläggningar inom kvartersmark.

Avtalet förbinder exploatören att ansluta sig till allmän VA-anläggning i anslutningspunkter som anvisats av ledningsägaren och anslutningsavgift erläggs av exploatören. Exploatören svarar också för övriga anslutningsavgifter såsom el, fjärrvärme etc.

Vidare binder avtalet exploatören att, i den mån det behövs för detaljplanens genomförande och där sådant kan ske utan betydande olägenhet för exploatören, inom fastigheterna utan ersättning upplåta erforderliga rättigheter för exempelvis VA-, el- och teleledningar genom tecknande av servitutsavtal med berörd ledningsägare.

Exploatören får enligt genomförandavtalet, utan ersättning, som tillfällig etableringsyta och arbetsområde för genomförandet av byggnationen nyttja del av allmän plats inom området. Avtal om övriga villkor (omfattning, tidplan, skick, erforderliga tillstånd etc.) för nyttjande av allmän plats inom området som etableringsyta ska träffas särskilt med Kommunen (Tekniska avdelningen). Exploatören ska på egen bekostnad skaffa sådana tillstånd, lov etc. som kan krävas för nyttjandet av arbets- och etableringsytorna. Kommunen och exploatören ska tillsammans planera så att kommunen kan färdigställa sådan allmän platsmark som utnyttjats för arbetsområde så att området i sin helhet kan vara färdigställt senast vid färdigställandetiden.

Enligt genomförandavtalet ska parterna (exploatören och kommunen) samordna projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark är synkroniserade vad avser läge och höjd. Exploatören är skyldig att samordna sina entreprenader med kommunens entreprenörer och med de ledningsdragande bolagen.

Erforderliga åtgärder ska av båda Parter vidtas för att i möjligaste mån begränsa störningar och minimera olägenheter på intilliggande områden och för tredje man.

Exploatören åtar sig att följa kommunens anvisningar avseende byggtrafik till och från fastigheterna och etableringsytorna. Eventuella skador på allmän platsmark som uppkommer på grund av byggtrafik eller i övrigt på grund av den exploatering som exploatören utför ska åtgärdas snarast av exploatören i samråd med Kommunen (Tekniska avdelningen).

Exploatören är skyldig att om det krävs tillhandahålla trafikordningsplan som ska godkännas av Kommunen (Tekniska avdelningen).

Genomförandet av detaljplanen påverkas av genomförandeavtalet då färdigställandet av bebyggelsen på kvartersmark är fastställt till 2023-06-30 och därmed kan man vänta sig att bostadsbebyggelsen är färdigställd vid detta datum. Enligt 6 kap. 18 §, plan- och bygglagen ska gator och de allmänna platserna som kommunen är huvudman för färdigställas efterhand som bebyggelsen byggs ut enligt detaljplanen så att de kan användas för sitt avsedda ändamål.

Genomförandet påverkas också av att avtalet säger att det ska byggas 16 stycken radhus och av att avtalet ytterligare förtydligar bebyggelsens gestaltning med tegel. Genomförandet av detaljplanen förväntas därför medföra uppförandet av 16 radhus.

Genomförandeavtalet säkerställer att genomförandet av detaljplanen är samordnat mellan exploatör (kvartersmark) och kommunen (allmän platsmark) så att exempelvis höjdsättning överensstämmer mellan allmän platsmark och kvartersmark. Detta gör att detaljplanen kan genomföras utan att en exakt projektering för reglering av plushöjder är gjord innan antagandet av detaljplanen.

Genom att exploatören ska samordna sin entreprenad med ledningsägare och kommun säkerställs bästa lösning för ledningar inom planområdet. Frågan om markupplåtelse för ledningar regleras och får betydelse för planens genomförande genom att ledningar kan placeras inom kvartersmark där de inte ger betydande olägenhet för exploatören utan ersättning från ledningsägare till exploatören för upplåtelse av mark.

Under utbyggnadsfasen säkerställer genomförandeavtalet att exploatören får tillgång till sin mark och att det sker med en så liten omgivningspåverkan som möjligt.

Genomförandet av detaljplanen är också förtydligat i avtalet genom att det reglerar att kommunen ska ansvara för utbyggnad av allmänna anläggningar och att exploatören ansvarar för alla anläggningar inom kvartersmark.

Genomförandet av detaljplanen påverkas också av genomförandeavtalet genom att det är förtydligat att alla anslutningsavgifter ska betalas av exploatören.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt

Inom planen gäller att bygglov krävs även för åtgärder som är bygglovsbefriade enligt 9 kap. 4 a-c §§, plan- och bygglagen.

Tekniska åtgärder

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om:

- Lokalgata byggs ut
- Serviser för VA

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:

Bjärred 20:2	Lomma kommun
Bjärred 33:1	Lomma kommun

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

Minsta fastighetsstorleken är 1000 kvm vilket innebär att enbart en fastighet kan bildas i den södra respektive norra delen.

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 Bjärred 20:2.

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 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.

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.

PLANERINGSÄVDELNINGEN

Lovisa Liljenberg
planeringschef/stadsarkitekt

Peter Hultin
Planarkitekt