



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av Lomma 25:1 m fl,
Lomma Hamn, Trädgårdsstaden

Lomma, Lomma kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av Lomma 25:1 m fl,
Lomma Hamn, Trädgårdsstaden

Lomma, Lomma kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen är redovisad i följande handlingar:

- plankarta med bestämmelser
- illustrationskarta
- planbeskrivning (denna beskrivning)
- genomförandebeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning
- kvalitetsprogram (2011-03-29), inkl färgprogram.
- konsekvensbeskrivning (2010-03-30)

Övriga handlingar som upprättats i samband med planen:

- behovsbedömning (2010-03-30)
- miljöhandlingsprogram (2010-02-22)
- pm om tillgänglighet (2010-02-12)
- bullerberäkning (Trivector 2009-08-24)
- rapport om föroreningar i jord och grundvatten (SWECO 2009-01-13)
- rapport om metangas i jordlagren – förekomst, risker och skyddsåtgärder (SWECO 2010-02-22)
- yttrande över planförutsättningarna, speciellt avseende metangasförekomst, (JH GeoConsulting 2010-02-26)

SYFTE

Planen syftar till utbyggnad av en sjätte etapp av Lomma Hamn, omfattande småhusbebyggelse i den norra delen av Lomma Hamn.

Syftet är att planlägga lägre småhusbebyggelse av trädgårdsstadskaraktär, en centralt placerad grönyta samt ett torg med busshållplats och bygggrätt för t ex café- eller kioskbyggnad. Planens syfte är även att möjliggöra förskola/skola i planområdets sydöstra del. Planen tillåter att förskole-/skolbyggnader omvandlas till bostadshus ifall behovet av platser skulle komma att minska i framtiden. Detaljplanen innehåller ca 200 nya bostäder.

PLANDATA

Läge, avgränsning, areal

Planområdet, som är beläget i den norra delen av Lomma Hamn, ligger öster om Strandfuret och väster om Brohusområdet. Det avgränsas av Sjöгатan i söder och av Södra Väst-kustvägen och Hamnallén i öster. I väster omfattar planen Strandfureгатan och i norr inryms Sommargатan.

Planområdet omfattar ca 10 ha.

Markägare

I princip all mark inom planområdet ägs av Byggnadsfirma Claesson och Anderzén HB. De delar av planområdet som överlappar äldre detaljplaner ägs av Lomma kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer, planprogram mm

Detaljplanen är förankrad i den fördjupade översiktsplanen för Lomma tätort, antagen av kommunfullmäktige 2003-01-30 och i gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2001-05-03.

Detaljplanen baseras på den kompletterade versionen av planprogrammet för Lomma Hamn, som antogs av kommunfullmäktige 2006-06-15. Planprogrammet med bilagor beskriver utförligt planarbetets och projektets principer med den traditionella småstaden och Lommas karaktär som utgångspunkt. Planområdet beskrivs i planprogrammet som ett område med bebyggelse av trädgårdsstadskaraktär med såväl sammanbyggda som friliggande hus i två våningar. I planprogrammet uppgår bostadsantalet i planområdet tillsammans med bebyggelsen i intilliggande Brohusområdet och Strandfuret till ca 400 nya bostäder. Planområdets bebyggelsestruktur utgår från ett centralt parkrum med tvärgator som bebyggda kvarter grupperats kring.

För planområdet gäller Miljöprogram för Lomma Hamn, godkänt av kommunstyrelsen 2003-12-03 samt miljöpolicy, godkänd av kommunfullmäktige 2003-12-11.

Kommunens bostadsförsörjningsprogram för perioden 2010-2023, godkänt av kommunstyrelsen 2010-04-07, räknar med byggstart för 80-183 bostäder per år i Lomma Hamn under perioden 2010-2019. Totalt beräknas Lomma Hamn innehålla ca 1400 bostäder.

Aktuell energiplan för Lomma kommun antogs av kommunfullmäktige 2008-12-11 och redovisar tillförsel och distribution av energi inom kommunen för perioden 2009-2012.

Gällande detaljplaner

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare. Planen överlappar detaljplanen för Strandfuret, lagakraftvunnen 2008-07-10, i norr och i väster. I söder och öster överlappar planområdet detaljplanen för huvudgatusystemet i Lomma Hamn, som vann laga kraft 2004-09-02.

Riksintressen

Hela Lomma tätort omfattas av riksintresse för kustzonen med särskilda bestämmelser enligt miljöbalken till skydd för zonen natur- och kulturvärden. Riksintresset utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter och förslaget bedöms inte innebära väsentlig skada för kustzonen i Skåne. Oxelallé längs Södra Västkustvägen omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken, allén påverkas inte negativt av föreslagen planering.

Avtal

Ramavtal har upprättats mellan Lomma kommun och Byggnadsfirma Claesson och Anderzén HB för genomförande av Habodelen av Lomma Hamn, vilket inkluderar exploatering av planområdet. Ramavtalet godkändes av kommunfullmäktige 2006-06-15 samt 2006-12-07. Exploateringsavtal avses träffas i samband med antagande av detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Tidigare verksamheter

Tegelframställning antas ha bedrivits i planområdets närhet från och med 1600-talet och fanns kvar inom Lomma Hamn fram till slutet av 1950-talet. Redan dessförinnan hade tillverkning av modernare byggnadsmaterial etablerats, först i form av cementtillverkning och därefter tillverkning av eternit. Denna tillverkning lades ned 1977.

Planområdet har tidigare fungerat som lertäkt åt industriverksamheterna i Lomma Hamn. När leruttaget avslutades kom området att fungera som deponi för bygg- och rivningsavfall samt asbestcement/asbestcementslam. Utfyllnader med hushållsavfall förekommer inom ett litet område vid det nordvästra hörnet av planområdet

Planområdet är obebyggt.

Mark

Mark och vegetation idag

Trädgårdsstaden utgörs av ruderatmark, som i samband med påbörjade exploateringsarbeten inom Strandfuret och Brohus har tagits i anspråk för mellanlagring av schaktmassor. Innan dessa arbeten hade påbörjats var markytan tämligen plan med nivåer omkring +2 m ±0,5 m och området var bevuxet med gräs och sly. Ekplantering finns inom den västra delen och trädvegetation förekom tidigare ställvis inom den södra delen.

Utförda undersökningar

Översiktlig geoteknisk och miljöteknisk undersökning har genomförts avseende hela hamnområdet (J&W 1998-09-30) liksom fördjupad miljöteknisk markundersökning (J&W 1998-11-26). En fördjupad markundersökning av mark tillhörande Byggnadsfirma Claesson och Anderzén HB har utförts i samband med planarbetet för Brohus respektive Strandfuret (SWECO 2007-04-20). I samband med planarbetet för Trädgårdsstaden har en kompletterande utredning genomförts vad avser förutsättningar för, och riskerna förknippade med metan-gasproduktion i fyllnadsmassor med organiskt material (SWECO och COWI A/S 2010-02-22). Utredningen ger även förslag till skyddsåtgärder.

Mätningar av gashalter och –flöden samt studier av gasförekomst i två testytor har utförts i syfte att tillsammans med tidigare underlag ligga till grund för bedömning av risker och behov av åtgärder. Genomförda utredningar och riskbedömningar har därefter granskats av en oberoende expert på området (JH GeoConsulting 2010-02-26). Granskningen konstaterar att de framtagna utredningarna håller en hög kvalitet och att de bedömningar som gjorts är kvalificerade.

Geoteknik

Naturliga jordlager förekommer endast vid markytan i planområdets södra och västra gränser och består av finkornig sand samt under denna skikt av organiska jordarter (torv) och lera. I övrigt består marken inom området av mäktiga utfyllnader av bygg- och rivningsavfall, asbestcement och asbestcementslam Schaktmassor, d v s. jord, utgör en väsentlig och vanligtvis helt dominerande del av fyllnadsmassorna. Utfyllnader med hushållsavfall förekommer endast inom ett litet område vid det nordvästra hörnet av planområdet.

Inom Trädgårdsstaden förekommande fyllning bedöms inte ha tillräcklig bärighet för grundläggning av planerade byggnader. I likhet med förhållandena inom det angränsande planområdet Brohus bedöms det att någon form av grundförstärkningsåtgärd erfordras.

Markföroreningar

De utförda undersökningarna visar att påverkan av föroreningar i jord är generellt sett låg – måttlig. Lokalt förekommer föroreningar och asbestcementavfall i sådana halter i yttjorden att saneringsåtgärder bör utföras genom urschaktning och ersättning med ren jord.

Grundvatten

Grundvattnet är ställvis påverkat av oljekolväten, kolväten samt metaller, främst zink. Föroreningarna i grundvattnet bedöms inte utgöra risk för planerade byggnader eller för de ytvattenreceptier till vilka grundvattnet dräneras. Grundvattnet bör dock inte nyttjas för konsumtion eller bevattning.

Gasproduktion

I fyllnadsmassor bestående av hushållssopor sker den största gasproduktionen. Planområdet gränsar delvis mot sådana områden, men det finns även ett litet område inom den nordvästra delen av Trädgårdsstaden med utfyllnader av hushållsavfall. I området med bygg- och rivningsavfall är gasproduktionen väsentligt lägre. Fyllnadsmassor med hushållsavfall i den nordvästra delen av planområdet föreslås grävas bort och ersättas med täta massor av typ lermorän, som läggs ut och packas i lager.

För att undersöka risken för gasinträngning i byggnader har grundläggningstest utförts inom området. Dessa visar att vid byggnader med källare kan det finnas risk för inträngning av metan. Byggnader med källare får därför inte uppföras inom området. Risken är mycket låg för inträngning av metan eller koldioxid i byggnader som grundläggs på markytan och kan elimineras helt om byggnaderna utförs med radonsäker grundläggning och ventilation av dräneringslagret under byggnaderna, vilket detaljplanen kräver. Passiv ventilation av dräneringslagret under byggnaderna bedöms kunna ge tillräckligt luftutbyte för att eliminera möjligheterna för gasansamling under byggnaderna och därmed risken för gasinträngning in i byggnaderna. Balanserad ventilation ska eftersträvas i byggnaderna för att inte skapa en tryckgradient genom golvet, d v s balans mellan trycket i husets grund och inne i huset, vilket regleras med en bestämmelse i detaljplanen.

Risken för spridning av gas via jordlagren från området med hushållsavfall till de angränsande områdena bedöms vara begränsad. Gasproducerande fyllning i Sommargatan (längs den nordliga gränsen av planområdet) föreslås grävas bort och ersättas med tät jord som läggs ut och packas i lager. Därigenom erhålls en barriär som skydd mot spridning av gas från utfyllnaderna med hushållsavfall till planområdet.

Om ledningar skall dras genom området måste särskilda åtgärder vidtas så att inte metangas riskerar att spridas till områden som inte har någon metangasproduktion. Att reglera vilka åtgärder som måste vidtas vid ledningsdragning kan inte ske genom planbestämmelse. Detta finns därför som en särskild upplysning på plankartan.

Radon

Uppmätta markradonhalter är låga och de bedöms inte föranleda behov av åtgärder vid grundläggning av planerade byggnader. För byggnader gäller planbestämmelse om krav på grundkonstruktion som förhindrar inträngande av gas. Detta medför även skydd mot radon.

Övertäckning

Höjning av markytan genom övertäckning med ren jord kommer att ske för säkerhet mot framtida höjning av havsytan samt som skydd mot uppträngande metangas och mot markföroreningar. Bestämmelse i plan ställer krav på lägsta markhöjd + 3,0 meter över medelvattennivån för all ny bostadsbebyggelse i området samt för förskolor. Höjdsättning av marken ska samordnas med omgivande markområden.

Konsekvensbeskrivning

Konsekvensbeskrivningen ger en utförlig redovisning av markförhållandena inom området och betydelsen av detta från teknisk, miljömässig och hälsosynpunkt, dessutom vilka villkor som ställs vad avser grundläggning, saneringsåtgärder etc.

Struktur och huvuddisposition

Planområdets struktur och huvuddisposition baseras på planprogrammets illustrationskarta som utarbetats av Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB.

Utgångspunkten är småstaden som stadsmiljö, gestaltad med hänsyn till karaktären hos Lomma tätort. Småskalighet, hög detaljeringsnivå och variation från kvarter till kvarter och inom kvarteren är ett par av de egenskaper hos den traditionella småstaden som fungerat som ledord i utformningen och planeringen av den nya bebyggelsen.

Utformning enligt kvalitetsprogram

I detaljplanens kvalitetsprogram återges utformningsregler för det offentliga rummet samt idéer om hur stadsmässighet i liten skala och en livaktig stadsmiljö kan skapas. Kvalitetsprogrammets syfte är att säkerställa det offentliga rummets utformning. För allmän plats är kvalitetsprogrammet formellt bindande genom särskild planbestämmelse och för kvartersmark är det i första hand en rådgivande beskrivning av hur bebyggelsens yttre utformning kan bidra till stadsmiljön. I kvalitetsprogram-

met beskrivs också medlen för att avgränsa mellanrummen mot gatan mellan husen och andra inslag som påverkar det offentliga rummet, t ex staket, plank och häckar. Ett rådgivande färgprogram, som säkerställer en varierad men samstämd färgsättning av bebyggelsen, är kopplat till kvalitetsprogrammet.

Grunddragen i bebyggelsens utformning och motiven för denna framgår av kvalitetsprogrammet. Det finns dessutom ett antal övergripande, *bindande*, regler som grund för bebyggelsens utformning och som kommer till uttryck i planbestämmelserna.

Bebyggelsens utformning

Trädgårdsstaden skiljer sig från övriga delar av Lomma hamn med glesare och lägre bebyggelse och större inslag av grönska. Trädgårdsstaden består i huvudsak av småhus på egna tomter. Planen rymmer alla typer av småhus, både friliggande och sammanbyggda. Kring Brukstorget finns även en möjlighet att uppföra mindre flerbostadshus och/eller skola/förskola i två till tre våningar. I anslutning till bostaden får icke störande verksamhet anordnas.

Ett tydligt kännetecken hos trädgårdsstaden är de öppna förgårdarna mellan husens entrésida och gatan som mot gata och annan offentlig yta avgränsas av häckar. Inom förgårdsmarken kan en veranda eller ett entréparti uppföras. Denna byggnadsdel bör vara av lätt karaktär för att inte dominera över huvudbyggnaden i gaturummet.

Byggnader som vetter mot Brukstorget skall placeras i fastighetsgräns mot torg och gata och uppföras i minst två och högst tre våningar för att ge stadga åt torgmiljön.

Obebyggd fastighetsgräns mot allmän plats avgränsas med hjälp av vegetation i form av klippta häckar. Mot de gemensamma ytorna i bostadskvarterens inre kan avgränsning utgöras av antingen staket, häck eller ett 1,2 m högt plank som kombineras med vegetation. I obebyggd fastighetsgräns längs Hamnallén skall plank med höjd enligt bullerutredning uppföras för att skydda uteplatser från buller.

På Brukstorget finns möjlighet att uppföra en byggnad för publikt ändamål, såsom ett café eller en kiosk. Torget ska representera tegelbrukets epok i Lomma Hamn och beläggs därför med marktegel. Byggnaden uppförs i en våning. Utformningsförslag presenteras i kvalitetsprogrammet.

Den bebyggelse som omger de större öppna gatu- och parkrummen, Hamnallén och Ringugnsparken, eller gränsar till Södra Västkustvägen och Sommargatan, kan med fördel förses med

uppstickande byggnadsdelar över sina två våningar, såsom ett extra rum i en tydligt indragen tredje våning.

Trädgårdsstaden har en så speciell gestaltning och karaktär att den kommer att utgöra en värdefull miljö. Därför är det viktigt att reglera all bebyggelse varför även åtgärder enligt 8 kap §4, så kallade friggebodar, omfattas av lovplikt.

Verksamheter

Planen tillåter såväl förskole-/skolverksamhet som boende på de fastigheter som flankerar Brukstorget. Motivet med planbestämmelsen BS är att medge flexibilitet ifall behovet av förskole-/skolplatser skulle komma att minska i framtiden. På Brukstorget finns en bygg rätt för en café- eller kioskbyggnad. Övriga verksamheter som tillåts inom planområdet skall dels vara i anslutning till och dels kunna förenas med boende.

Övergripande trafikstruktur

Trafiksystemet i Lomma Hamn bygger på Hamnallén och tvärande stora gator, Kajgatan och Sjögatan, som huvudstråk för allmän trafik. Övriga gator utgör stråk för lokal trafik, till stora delar med karaktär av gångfartsgator.

Trafiksystemet bygger också på att stadsdelen huvudsakligen försörjs från den nya tillfarten från Södra Västkustvägen, dvs norra delen av Hamnallén. Prognoser har gjorts som konstaterar att detta är det naturliga vägvalet för merparten trafik med mål utanför Lomma tätort med tillgängligheten till motorvägen. Härutöver finns det även möjlighet att nå Lomma centrum via den nya bron över Höje å.

Kollektivtrafik

Hamnallén utgör en del av tätortens överordnade kollektivtrafikstråk med förbindelse mellan stationen i Lomma och Bjärred-Borgeby-Löddeköpinge. Anslutningen till stationen är baserad på den på sikt planerade flyttningen av bussterminalen från Lomma centrum till stationen och medger också ett framtida tillägg med spårburen trafik i kollektivtrafikstråket Vinstorpsvägen-Hamnallén osv. En busshållplats har nyligen uppförts vid Brukstorget, norr om Sjögatans korsning med Hamnallén. Även om antalet hållplatser av trafikeringsekonomiska skäl kan behöva begränsas till en, finns beredskap i gällande detaljplan för att i framtiden anordna en hållplats även vid Hamntorget.

Idag går regional busstrafik utmed Södra Västkustvägen. En omläggning av rutten till att gå genom Lomma Hamn, Hamnallén, kommer att ske så snart det finns tillräckligt resandeunderlag i Lomma Hamn. En hållplats finns även i höjd med framtida badparkering, norr om planområdet.

Trafikbuller

Området har inte någon genomgående trafik men gränsar till ett antal gator som ingår i Lomma Hamns huvudvägnät. Framtida ljudnivåer vid bebyggelsen inom planområdet har beräknats i samband med planarbetet (Trivector augusti 2009). Bullerutredningen redovisar antagna förutsättningar för berörda gator vad avser hastigheter och bedömd andel tung trafik. I utredningen konstateras att den ekvivalenta ljudnivån vid de fasader som ligger närmast Hamnallén och Södra Västkustvägen kommer att hamna ett par decibel högre än gällande riktvärde. I dessa bostäder bör sovrum därför orienteras bort från vägarna. Utmed Hamnallén krävs plank eller liknande, med en höjd av mellan 1 och 1,8 m, som skydd för att klara ekvivalent och maximal ljudnivå på uteplatser. (se bullerutredningen för detaljer på respektive fastighet). Byggnadskroppar kan med fördel placeras i fastighetsgräns för att uppnå god ljudnivå på tomten. Utmed Sjögatan ligger bullernivåerna under gällande riktvärden förutsatt att uteplatser inte förläggs precis vid gatan.

För att klara riktvärdet på 30 dBA i ekvivalent ljudnivå inomhus krävs att fasader närmast Hamnallén dämpar ljudet med minst 33 dBA, utmed Södra Västkustvägen med 30 dBA och utmed Sjögatan med 27 dBA.

Kravet på bullerskydd har formen av planbestämmelse, som innebär att bostad skall vara utformad så att bullernivåerna inte överskrider riksdagens fastställda riktvärden.

Biltrafik

Trafikförsörjning och utfarter

Planområdet trafikförsörjs från Sommargatan, Sjögatan, Hamnallén och Strandfuregatan. Från dessa omgivande gator strålar radiella lokalgator in mot Ringugnsparken som i sin tur omgärdas av en gångfartsgata, Ringvallsgatan. Infarter till bostadsfastigheter löses i huvudsak från de radiella gatorna. Bebyggelse utmed Strandfuregatan har tillfart från denna och bostäder utmed Sommargatan föreslås få tillfart med bil söderifrån via kvartersgator. Den husrad i nordost som vetter mot Södra Västkustvägen har sina entréer utmed en gata som avslutar kvarteret i öster men även dessa föreslås få tillfart med bil från en kvartersgata.

Direktutfart från bostads- och förskoletomter tillåts inte mot Hamnallén med hänsyn till trafiksäkerheten på huvudgatan. Direktutfarter mot Sjögatan, även denna del av huvudgatunätet, men med färre trafikrörelser, ska minimeras. Endast för de tomter där det inte är möjligt att lösa utfart mot någon av intilliggande gator får utfart anordnas mot Sjögatan.

Utformning av gator

Ett antal av de radiella gatorna har en bredare sektion än andra. Strandrågsplatsen och Uppåkraplatsen markerar det öst-västliga stråket mellan områdets entré mot Södra Västkustvägen och Strandfuret. Gatorna har dubbla körbanor som skiljs från varandra av en grön yta med gräs och planterade träd. De båda gatorna Skrattnåsgatan och Mjödgatan leder diagonalt igenom området. Dessa är bredare med plats för större träd och trottoar.

De långa raka gatorna Sommargatan och Strandfuregatan utformas med trafiksäkerhetshöjande åtgärder. En trädplantering föreslås på Strandfuregatans mitt och hastighetsdämpande åtgärder på Sommargatan.

Ringvallsgatan ska vara en del av parken och bör inte inbjuda till smittrafik. Här kommer många oskyddade trafikanter, även barn och unga, att röra sig. Den utformas därför med en mycket smal sektion och går under benämningen gångfartsgata i detaljplanen. Framkomligheten för större fordon säkras med hjälp av överkörningsbara ytor kring körbanan.

Framkomlighet

Gatorna inom planområdet är dimensionerade för att ge framkomlighet för räddningstjänst och mindre lastbilar, såsom exempelvis flyttbil. Vid Uppåkraplatsen föreslås att gångbana endast utförs vid den norra körbanan så att den södra kan göras tillräckligt bred för uttryckningsfordon. Strandrågsplatsens småskaliga gatusektion bedöms inte vara ett problem. Gatan är såpass kort att räddningstjänsten bedöms nå fram med sin utrustning utan att behöva köra in på den.

Sopfordon

Miljöhus placeras inom bostadskvarteren i direkt anslutning till de större omgivande gatorna Hamnallén, Sommargatan, Sjögatan och Strandfuregatan för att hämtning med sopbil ska kunna ske härifrån. Sopfordon behöver på så sätt inte trafikera de radiella, smalare gatorna inom Trädgårdsstaden. På Strandfuregatan och Sommargatan kan sopfordon vid hämtning stanna till vid vägkanten. På Hamnallén och Sjögatan, med högre trafikmängder, avsetts en del av kantparkeringen utmed gatan för sopbilen.

Gång- och cykeltrafik

Huvudstråk

I huvuddelen av Lomma Hamn-området blandas cykeltrafik med annan trafik. Utöver detta finns ett antal huvudstråk för gång- och cykeltrafik som är separerade från biltrafik.

Det nord-sydliga huvudstråket för gång- och cykeltrafik genom Lomma Hamn går i Södra Västkustvägen och vidare ner i Hamnallén, över Varvstorgets och Oscarsbro till centrum. Det

öst-västliga huvudstråket och den viktiga anslutningen mellan stranden och tätortens gång- och cykelnät går i Sjögatan med koppling via Disponentgatan till en ny gång- och cykelbro över ån.

Smitvägar i kvarter

Smala gångpassager inom kvarteren är ett välkommet inslag i bebyggelsen såsom spännande lekmiljöer och sekundära gångvägar, skyddade från biltrafik. Smitvägarna kommer att vara gemensamhetsanläggningar och fungerar som intern passage till kvarterets miljöhus. Gångarna bör få en intim utformning, max 2 m breda, och kantas av häck, genomsiktligt staket, spaljé eller lågt plank i kombination med grönska. Den gröna karaktär som hör ihop med de privata trädgårdarna ska finnas även i passagen. Detaljplanen innehåller ett krav på att denna typ av gångpassage ska finnas i de båda kvarter där förskola/skola planeras för att ge ytterligare en koppling till parken i områdets mitt.

Parkering

Parkering sker generellt i anslutning till bostaden på kvartersmark. För besökande till bostäder är parkering även tillåten på de smalare lokalgatorna.

För markbostäder ska finnas 2 parkeringsplatser på kvartersmark. För bostäder i flerbostadshus ska finnas 1 parkeringsplats, plus 0,2 parkeringsplats för besökande per 100 kvm bruttoyta bostadsarea. Detta gäller som krav för att bygglov skall lämnas. För besökande till verksamheter gäller krav om 18-30 platser per 1000 m² BTA verksamhetsarea.

Förskole-/skolgårdar bör så långt det är möjligt utgöra lektyor för barnen. Parkering för besökare och personal bör därför inte ske på egen tomt utan på Brukstorget och som kantparkering på i intilliggande gator, såsom Hamnallén och Sjögatan.

Grönområden, vegetation och torg

Befintlig vegetation

Inom planområdet finns idag huvudsakligen vegetation av ruderatmarkstyp. Dominerande växtarter är olika slags gräs samt partier med vass. Mindre pionjärträd och enstaka buskar återfinns inom delar av planområdet.

Kvalitetsprogram

Generellt gäller att det offentliga rummet i Lomma Hamn, dvs alla ytor mellan kvarteren, skall vara föremål för samma omsorg, oavsett om det gäller trafikytor eller andra stadsrum. Kvalitetsprogrammet ger anvisningar för utformningen av alla stads- och naturrum på allmän plats. Gatusektioner med mått och materialangivelser, växtlighet, broar och komplementbyggnader på allmän plats etc beskrivs i programmet. Detta har

gjorts bindande för allmän platsmark genom särskild bestämmelse.

Balansering

Vidare gäller att miljön skall utformas och behandlas så att krav enligt den s k balanseringsmetoden uppfylls. Metoden innebär att ingrepp i grönska skall undvikas eller minimeras. Är detta inte möjligt skall ingrepp vid anläggning och bebyggande som minskar de gröna inslagen kompenseras så att motsvarande inslag av grönska finns kvar även efter åtgärden. En särskild utredning om detta har gjorts (*Lomma Hamn, Balansering, Erik Skärbäck, juni 2003*) som ingår i konsekvensbeskrivningen och avser stadsdelen som helhet. Utredningen, som studerar hela den framtida utbyggnaden, redovisar slutsatsen att utbyggnaden kommer att resultera i ett underskott av grönska till helhetsmiljön. De upplevelsemässiga värdena ökar dock i området som helhet, särskilt i Trädgårdsstaden.

En inventering avseende groddjur har utförts inom planområdet under sommaren 2010. Vid inventeringen påträffades vanlig groda och mindre vattensalamander. Båda dessa arter omfattas av fridlysningsbestämmelserna i 4-9 §§ artskyddsförordningen (2007:845). Ansökan om dispens från fridlysningsbestämmelserna i artskyddsförordningen har lämnats till Länsstyrelsen. Som kompenserande livsmiljöer föreslås Strandfuret i väster och den framtida strandplanteringen norr om planområdet. Exploatören kommer att anlägga en kompenserande livsmiljö i Strandplanteringen under 2011, villkor för utförandet kommer att regleras via exploateringsavtal förutsatt att färdigställandet inte gjorts innan planens antagande.

Nya grönytor

Ringugnsparken, den cirkulära grönytan i området mitt, blir tillsammans med Strandfuret stadsdelens huvudsakliga rekreationsområden. Medan Strandfuret behåller den vilda karaktär som området har idag blir Ringugnsparken en mer ordnad parkmiljö och kompletterar på så sätt Strandfuret. Parken kommer att rymma lekfunktioner för barn i olika åldrar, men även planteringar, sittplatser och öppna ytor för spontant bollspel, picknick och liknande.

I den nordvästra delen av planområdet ligger en mindre grönyta med miljöhus och trädplantering.

I bostadskvarterens inre finns små ytor i anslutning till smitvägarna som kan användas gemensamt efter de boendes önskemål. Exempelvis still småbarnslek, boule, gemensam grillplats eller liknande.

För att säkra kvaliteten hos den gröna miljön, såväl på allmän plats som på kvartersmark, gäller såsom planbestämmelse krav på markredovisning vid bygglovprövning.

Inom planområdet har tidigare funnits ett vattenståndsmärke. Detta har omhändertagits av tekniska förvaltningen inför exploateringar i området. Märket bör få en ny placering i en offentlig miljö, exempelvis Strandfuret eller Ringugnsparken.

Brukstorget

Brukstorget i den sydöstra delen av planområdet får ett flertal funktioner. Förutom att vara en korsningspunkt i huvudgatunätet rymmer torget även Lomma Hamns busshållplats med tillhörande möblering. Torget ska även rymma rekreativa miljöer såsom vattenspel och sitttytor, parkeringsplatser och ett café, kiosk eller annan byggnad med publikt ändamål.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Försörjningssystemen inom stadsdelen kommer i huvudsak att byggas nya i samband med exploateringen.

En ny transformatorstation kommer att behövas i området. Denna föreslås placeras i Ringugnsparken på mark för Teknisk anläggning i planen.

Grundvattenbildningen i området bör minimeras med avseende på markinnehållet. Dagvatten från hårdgjorda ytor inom planområdet kommer inte att infiltreras utan kommer att avledas och tas omhand. Dagvatten från planområdet avleds till Fyrkantdammen i norr och till dagvattendamm i Solskensparken i Brohusområdet, i öster. I samband med att området täcks med täta lermoränmassor kommer den totala infiltrationen i området att minska. Grundvatten bör inte användas för bevattning eller konsumtion med hänsyn till markens beskaffenhet.

Sophantering

Omhändertagande av hushålls- och trädgårdsavfall kommer att ske i gemensamma miljöhus placerade på kvartersmark tillgängliga från det omgivande gatunätet; Sommargatan, Hamnallén, Sjögatan och Strandfuregatan. Soppbilar ska i normalfallet inte behöva trafikera de smalare radiella gatorna och gångfartsgatan kring parken. Sjögatan och Hamnallén utformas och skyltas så att delar av kantparkeringen utmed gatan tidvis kan utnyttjas som parkering för soppbilen. På de mindre trafikerade gatorna Strandfuregatan och Sommargatan finns möjlighet för soppbilen att stanna till vid kanten av körbanan.

Övrigt

Om behov uppstår av tekniska anläggningar utöver vad som här eller i angränsande planområden angivits som platser för detta ändamål medger planen att kommunen upplåter mark för behövliga tekniska anordningar (pumpstationer mm) ovan eller under mark.

Skola, förskola

Inom planområdet

Kommunal service inom stadsdelen kommer med dagens antaganden om utbyggnad att utgöras av såväl förskoleverksamhet som skola. Denna detaljplan rymmer två nya förskole-/skoltomter i planområdets sydöstra del. Byggrätten är flexibel och rymmer även bostäder om behovet av förskola/skola inte uppstår eller minskar i framtiden. Byggnaderna skulle även kunna rymma båda funktionerna.

Vid projektering av förskole-/skolgårdar inom planområdet är en god utformning med utgångspunkt i barnens behov extra viktigt. Här ska återfinnas både spännande och utmanande miljöer för barnets mer aktiva lekar och mer avskilda och lugna platser för vila.

I intilliggande områden

Gällande detaljplan för Brohus rymmer en förskola med fyra avdelningar i den norra delen av Brohus. Närmaste befintliga skola är Vinstorpskolan, ca 1 km från planområdet, där delar av verksamheten nu planeras bli flyttad till Pilängsområdet. I gällande detaljplan för Brohus ingår även en byggrätt för skola i den södra delen av Fladängen. För närvarande pågår planarbete för att möjliggöra ett uppförande av skola och idrottshall inom kvarteret Solberga. Solberga är beläget ca en kilometer sydost om planområdet och möjligheter finns att anordna säker gång- och cykelväg dit i det fall skoletablering blir av. Det finns även en möjlighet i gällande detaljplan att inrymma förskola/skola i det tidigare Eternitkontoret i den södra delen av Lomma Hamn.

Miljöfrågor

Kommunen bedömer att planen inte innebär sådan betydande miljöpåverkan att miljöbedömning är nödvändig. Likväl har miljökonsekvenserna utförligt beskrivits i den särskilda konsekvensbeskrivningen.

Miljöfrågorna vad avser främst hanteringen av de deponier och det industriavfall som berör området redovisas utförligt i konsekvensbeskrivningen. Saneringsåtgärder respektive skyddande övertäckning kommer att vidtas innan området tas i anspråk för ny användning enligt redovisningen i konsekvensbeskrivningen och enligt de krav som fortsatta miljöutredningar kan anvisa. Dessa åtgärder skall helt säkra miljön enligt antagna miljö- och

hälsoskydds krav. Detta regleras i såväl planbestämmelse som i exploateringsavtalet. Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet.

Konsekvensbeskrivningen omfattar en belysning av riskerna för överskridanden av miljökvalitetsnormerna vad gäller luftkvaliteten. Några sådana risker bedöms inte föreligga.

För hela Lomma Hamn projektet gäller särskilt miljöprogram. Med stöd av detta har miljöhandlingsprogram för bostadsutbyggnaden upprättats av fastighetsägaren (2010-02-22). Genom inriktningsbestämmelsen i planen är miljöprogrammet knutet till detaljplanen. Överensstämmelse med miljöhandlingsprogrammet följs upp i samband med slutanmälan.

Miljömålet "Begränsad klimatpåverkan"

Inom det område där det har deponerats hushållsavfall sker den största produktionen av metangas. De markområden inom planområdet som innehåller hushållsavfall kommer att grävas ur och utfyllnaden ersättas av med täta massor som kommer att fungera som en barriär mot gasproducerande mark norr om planområdet.

I området med bygg- och rivningsavfall är gasproduktionen väsentligt lägre. Inför exploatering av området kommer området att fyllas upp och markytan därmed att höjas i förhållande till nuvarande nivåer, i genomsnitt ca 1,5 m. Vidare kommer dagvatten att avledas från området, vilket innebär att den samlade grundvattenbildningen kommer att minska i omfattning. Detta kommer att medföra generellt sett något lägre grundvattennivåer inom området. Konsekvensen av dessa åtgärder är att den omättade zonen (d v s jordlagren ovanför grundvattenytan) ökar i mäktighet över hela området, och att områden med i dag mer eller mindre vattenmättade jordlager kommer att täckas av ett lager med icke vattenmättad jord.

Den samlade effekten av dessa åtgärder blir gynnsammare förutsättningar för metanoxidation. Inom vattensjuka områden, där det idag kan antas ske viss metangasavgång från markytan till atmosfären, kommer övertäckningen att förhindra fortsatt metangasavgång. För övriga områden, som idag har en omättad zon på ca 1,5 m, sker en mer eller mindre fullständig oxidation av de förhållandevis små mängder metangas som generas i fyllnadsmassor med bygg- och rivningsavfall. Inom dessa områden, där riskerna till följd av metangas redan idag är låga, kommer övertäckningen därför inte att medföra någon väsentligt ökad riskreduktion.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Den utredning(2004), som gjordes i samband med Länsstyrelsens ansvarsutredning för Habo deponiområde, visade att för-

oreningsmängderna från deponierna till Höje å var mycket små (< 1‰) i förhållande till vad som följer med ån från området uppströms. De täckningsåtgärder som vidtagits eller skall vidtas, kommer att ytterligare minska infiltrationen och därmed även läckage av föroreningar. Någon påverkan på miljökvalitetens normerna bedöms inte uppstå.

Tillgänglighet

Planen har varit föremål för en särskild granskning från tillgänglighetssynpunkt (2010-02-12). Här påpekas framför allt behovet av tydliga ledstråk utmed gator och vid korsningar, behovet av handikapparkering samt hårdgjorda gångvägar inom kvarter och i parken.

Kommunens policy är att utföra ledstråk utmed huvudstråk för gång och cykel samt i viktiga korsningar. Större gator ska kompletteras med ledstråk för synsvaga i de fall borgmästarsten, häckar, gräsremсор och dylikt inte bedöms ge tillräcklig orientering. Detta studeras vidare i samband med detaljprojektering. En visuell och taktill skillnad mellan gång- och cykelytor kan t ex uppnås genom att den sista plattraden i gångytan utformas annorlunda.

De smala gatorna inom planområdet har en begränsad bredd för att hålla nere hastigheterna i området och minska smittrafik genom det och rymmer därför inte särskilda gångytor. Häckar i gräns mellan gata och bostadstomt och en borgmästarsten som visuellt och taktill skiljer från omgivande mark kan delvis fungera som ledstråk på dessa gator.

Besöksparkering för handikappade får studeras vidare i samband med detaljprojektering. Yta för detta finns på Brukstorget, längs Hamnallén och Sjögatan och kan också reserveras på de radiella gatorna.

Mindre smitvägar genom kvarteren är interna gång- och lekytor bl a för att nå miljöhus inom kvarteret och ska i huvudsak inte fungera som offentliga gångvägar. De olika lek- och rekreationsfunktioner som ryms i parken ska vara möjliga att nå via gångvägar med acceptabla lutningar från gatan runt parken.

Lomma Hamn ur barnperspektiv

I konsekvensbeskrivningen ingår en särskild studie om barnmiljö (*Emma Olvenmyr: Tema Barnvänligt, 2003*). Studien redovisar såväl tillgångar som problem som måste lösas i det fortsatta arbetet, t ex mötet mellan barn och biltrafik.

Utöver kravet på säkerhet etc är det angeläget att hela miljön utformas med hänsyn till barns behov, t ex att siktet är mer inställt på en upplevelserik och stimulerande miljö. Ett spännande

park- eller trädgårdsrum med sten, sand, trädstammar och gräskullar kan ofta ge ett bättre utrymme för fantasilekar än fasta redskap. Det kan dessutom ge en miljö som även vuxna utnyttjar, vilket i sig är en tillgång för lekmiljön. Miljöer med dessa kvaliteter måste också finnas på flera platser i området och med olika karaktärer – både på bostadsgårdar och i den offentliga miljön. Lek är inte bara att springa omkring utan innefattar också lugnare aktiviteter som ibland kräver avskildhet och stillhet.

Strandfuret, strandskogen och stranden är i sig utmanade och spännande miljöer för barn. Här finns ett stort utbud av material för t ex kojbygge och fantasilekar samtidigt som det går att hitta avskilda platser för mer stillsam lek. De mer naturliga miljöerna som Strandfuret, sandskogen och stranden utgör ett viktigt komplement till lekmiljöer på bostadsgårdarna runt om i Lomma Hamn medan Ringugnsparken kommer att utgöra den viktigaste platsen för ordnad lek, med lekredskap för olika åldrar och mötesplatser.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden skall vara 15 år från det datum planen vunnit laga kraft. Redovisning av markutformning skall göras i anslutning till bygglovsprövningen.

Planens upprättande

Detaljplanen har utarbetats på uppdrag av Lomma kommuns miljö- och byggförvaltning och i samverkan med denna. I arbetet har också medverkat Brunenberg & Forshed Arkitektkontor AB, som utarbetat underlaget och också medverkat i fortsatt bearbetning inom ramen för planarbetet, samt Byggnadsfirma Claesson och Anderzén HB. Därutöver har andra experter medverkat.

Medverkande tjänstemän

Eva Sjölin, Plan- och byggkontoret

Magnus Juhlin, Plan- och byggkontoret

Åse Andréasson, Plan- och byggkontoret

Jeanette Schlaucher, Miljökontoret

Bengt Lavesson, Tekniska förvaltningen

Lennart Persson, Tekniska förvaltningen

Magnus Norén, Tekniska förvaltningen

Ulrika Lagerstedt, Tekniska förvaltningen

Per Nilsson, Tekniska förvaltningen

Miljö- och bygg-
förvaltningen
Lomma kommun
Plan- och bygg-
kontoret
2011-03-29

FOJAB arkitekter
2011-03-29

Nicolas Cronberg
Chef för miljö- och
byggförvaltningen

Emma Olvenmyr
Planeringsarkitekt FPR/MSA