

Detaljplan för del av Lomma 34:1 m fl i Lomma, Lomma kommun (Gymnasieskola/kommunhus)



Ortofoto, planområdesgräns i rött

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)

Utredningar och underlag (tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen):

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2022-05-20 (infört 2022-05-20)
- Markteknisk undersökning Geoteknik och miljöteknik, Ramboll 2022-01-31
- Rapport geoteknik och miljögeoteknik undersökning, Tyréns 2006-02-08
- Naturvärdesinventering, Ecom 2019-08-06
- Extremvattenstånd i Lomma, SMHI 2020-04-17
- Översvämning utredning Detaljplan Karstorp 13:100, DHI 2020-05-28
- Utredning skyddsvall, DHI 2020-06-25

- Bullerkartläggning, COWI 2018-01-28
- Riskanalys Solberga, Öresund Safety Advisers AB 2008-02-01
- Skyfallskartering för Lomma kommun, DHI 2020-02-18
- Skuggstudie, Liljewall 2022-03-08

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för kommunhus, gymnasieskola och centrumverksamhet samt möjliggöra flytt av transformatorstation inom planområdet.

Planförslaget innefattar:

Kvartersmark för:

- S = Skola
- C = Centrumverksamhet
- K = Kontor
- P = Parkering
- E = Teknisk anläggning (transformatorstation)

...

Allmän platsmark för:

- LOKALGATA
- HUVUDGATA
- TORG

PLANDATA

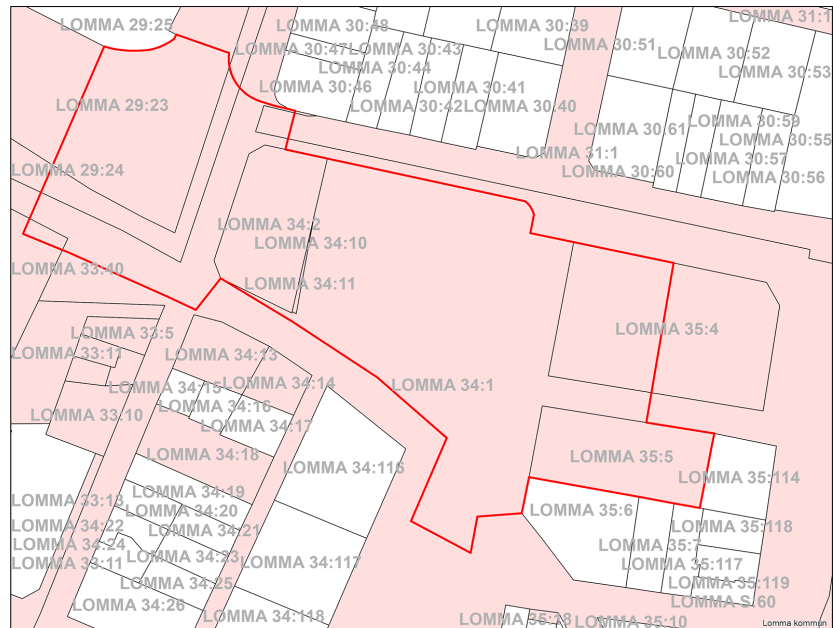
Läge, avgränsning, areal

Planområdet ligger i Lomma och avgränsas i stort av Vinstorpsvägen i norr, Hamntorget i väst, Hamngatan och del av Banparken i syd. Den västligaste delen av Vinstorpskolan ligger inom planområdet.

Planområdet omfattar ca 1,8 ha.

Markägare

Samtliga fastigheter inom planområdet är kommunalt ägda, se karta nedan.



Planområdesgräns röd, kommunägd mark rosa

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Beslut om planuppdrag fattades av kommunstyrelsen 2021-11-17.

Översiktsplan

Enligt Lomma kommuns Översiktsplan 2020, ligger området inom "Område för prövning av förtätning", inom vilket kommunen är beredd att pröva möjligheterna till förtätning.

Planprogram eller fördjupning av översiktsplan

För cirka 10–15 år sedan togs planprogram fram för Stationsområdet och Lomma Centrum, dessa planprogram har hanterats genom tidigare antagna detaljplaner inom planområdet och de ligger ej ur PBL hänseende till grund för detta planarbete.

Detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner

07/01 "Hamntorget" (västra delen av planområdet)

16/05 "Lomma Station" (östra delen av planområdet)

23 (sydöstra delen av planområdet)

Genomförandetiden för samtliga gällande detaljplaner har gått ut.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark

Nuvarande användning

Kommunhus Sammansatt av ett flertal byggnader, Skolbyggnad (före detta idrottshall), en fastighet där det tidigare stått paviljonger, samt i mindre delar park och gatuytor.

Geoteknik

Geotekniska undersökningar har utförts dels inom Lomma 35:5 - Markteknisk undersökning Geoteknik och miljöteknik Ramboll 2022-01-31, dels inom övriga delar av planområdet (exklusive Vinstorpsskolan (Lomma 35:4)) Rapport geoteknik och miljögeoteknik undersökning, Tyréns 2006-02-08). Den del av planområdet som ligger längst i väst, Hamntorget, kan i delar bestå av fyllning, övriga delar av området består av sand och glacial grovlera.

Vatten

Planområdet ingår i avrinningsområdet för Höje å.

Höje å har måttlig ekologisk status/potential och uppnår ej god kemisk status.

Miljökvalitetsnorm anger kvalitetskravet god ekologisk potential 2027 med motiveringen: "God ekologisk status med avseende på näringsämnen (eller biologiska kvalitetsfaktorer som indikerar näringsämnepåverkan) kan inte uppnås till 2021 på grund av administrativa begränsningar. Åtgärder behöver emellertid genomföras i så stor omfattning som möjligt till 2021 för att god ekologisk status ska kunna nås till 2027."

Inom planområdet är det god kemisk grundvattenstatus. Lommabukten är slutlig mottagare av dagvattnet och Lommabukten uppnår ej god kemisk status och har måttlig ekologisk status. Lommabukten utanför planområdet är i kommunens översiktsplan utpekad som särskilt värdefullt havsområde respektive hänsynsområde för höga naturvärden och har måttlig ekologisk status.

Strandskydd

Planområdet omfattas ej av strandskydd och är beläget över 100 meter från närmsta strand (ca 120 meter till kajkant varför strandskydd ej återinträder.

Luft

Enligt beräkningar; *Emissioner och luftkvalitet i Skånes kommuner, rapport från Skånes luftvårdsförbund och Malmö*

stad (2009); innehålls riktvärdena för miljö kvalitetsnormen för luft (kvävedioxid och PM 10) i Lomma kommun.

Natur

Naturmiljöprogram med grönplan

Lomma kommuns naturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 2018-04-19, pekar inte ut planområdet eller direkt anslutande områden som natur- eller grönområde. Området är, i likhet med övrig tätort, angivet som "Särskilt utredningsområde för miljökompensation".

Naturvärden

För stora delar av planområdet har en Naturvärdesinventering tagits fram under 2019, Naturvärdesinventering, Ecocom 2019-08-06.

Planområdets delar längst i öst (Vinstorpsskolan och Lomma 35:5) ingick ej i den inventeringen. I de inventerade delarna pekas Banparken (naturvärdesklass 3 eller 4 visst eller påtagligt naturvärde) och Lindallén längs Hamngatan (naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde) ut. Öster om Storgatan finns relativt nyplanterade alléträd (ersättningsträd pga. nertagen allé). Inom Lomma 35:5 finns även ett antal träd som kommer att studeras mer ingående inför granskningskedet.

Biotopskydd

Inom området finns biotopskyddade alléer söder om Hamngatan och öster om Storgatan.

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

Planområdets östra del kan angöras från Storgatan och Hamngatan, planområdets västra del kan angöras från Storgatan eller från den del av Järnvägsgatan som går i östvästlig riktning söder om Vinstorpsskolan.

Parkering och angöring

Parkering och angöring ska lösas inom respektive fastighet. Lomma kommuns parkeringsnorm, antagen av kommunfullmäktige 2021-06-03, gäller. För verksamheter som har specifika parkeringsbehov och inte finns med i parkeringsnormen ska en särskild parkerings- och mobilitetsutredning tas fram. Detta arbete är pågående och kommer att vara klart inför granskningskedet. Målet är att säkerställa en långsiktigt hållbar parkerings- och mobilitetslösning som ger en högre andel fotgängare, cyklister och resande med kollektiva färdmedel.

Då projektet är ytterst stationsnära beläget och omfattar en verksamhet som inte ingår i parkeringsnormen (gymnasieskola) håller en särskild utredning på att tas fram, denna kommer att föreligga till granskningskedet.

Gång- och cykeltrafik

Planområdets ligger i direkt anslutning till kommunens gång- och cykelnät.

Kollektivtrafik

Från planområdet är det ca 60 meter till regionbusshållplats och tågstation.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Planområdet ligger inom Krafringens nätområde, kommunhuset har även ett nödströmsaggregat.

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde (gata och kvartersmark).

Renhållning

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

Kommunikationer

Området är anslutet med fiber, god täckning finns för 4G.

Hälsa och säkerhet

Vägtrafikbuller; tågtrafikbuller

Vägtrafikbullret ligger enligt bullerkartläggning (Bullerkartläggning, COWI 2018-01-28) på innergårdar på ca 45–49 dBA ekvivalentbuller och 70–75 dBA maxbuller medan fasadvärderna mot den mest trafikbelastade sidan (mot Vinstorpsvägen i norr) ligger på ca 60 dBA ekvivalentbuller respektive 80 dBA maxbuller.

Tågtrafikbullret ligger enligt bullerkartläggning (Bullerkartläggning, COWI 2018-01-28) på innergårdar på ca 45–54 dBA ekvivalentbuller och 65–74 dBA maxbullervärderna på den mest belastade delen av planområdet (längst i öst mot Vinstorpsskolan) ligger över 80 dBA.

Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som normalriskområde (normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³).

Markföroreningar

Inom Lomma 35:5 upptäckes vid markmiljöundersökningen en mindre lokal förorening, vilken kan avhjälpas i bygg/anläggningskedet. Inom Lomma 34:10 (kommunhustomten) har det tidigare funnits en brandstation, frågan kring eventuella rester av PFAS ska studeras vidare inför granskningen med hänsyn till när brandstationsverksamheten lades ner och om användningen av högfluorerade kemikalier förekom i Lommas räddningstjänst före stationsflytten. Ifall det ej går att säkerställa att risk för förorening ej föreligger kommer prov att tas.

Transporter av farligt gods

Transporter av farligt gods sker på Lommabanan och avståndet till spårmitt från närmsta plats där byggnation medges i planen är ca 70 meter. Enligt Riskanalys Solberga (Öresund Safety Advisers AB 2008-02-01) medför detta att (om ingen mer skyddsåtgärd vidtas) en individrisk på mellan 1,00E-08–1,00E-07, individrisken passerar 1,00E-07 vid ca 45 meters avstånd. Två faktorer skiljer sig mellan planområdet och Solberga, dels finns en perrong anlagd väster om järnvägen vid detta planområde vilket försvårar urspårning och pölbildning av farliga vätskor mot väst, dels har undergången under vinstorpsvägen anlagts med stöd av detaljplan 16/05 laga kraft 2016-08-24, vilket medför en ny järnvägsbro och en stor volym belägen under järnvägen.

Industri

Avstånd till närmsta industri är 400 meter (Norr Vinstorp).

Vibrationer

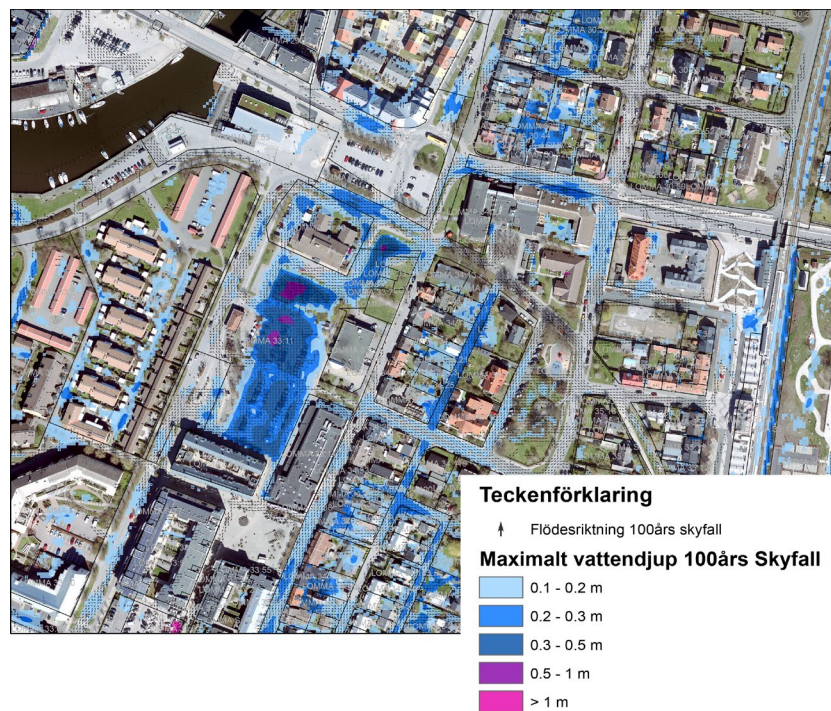
Avstånd från planområdesgräns till spårmitt är över 60 meter. Vibrationen bedöms därför inte innebära något problem.

Elektromagnetism

Avstånd från planområdesgräns till spårmitt är över 60 meter. Elektromagnetism bedöms därför inte innebära något problem. Vid flytt av transformatorstationen erhålls enligt Kraftringen rekommendationer tillräckligt avstånd till plats där människor stadigvarande vistas.

Översvämning (regn och skyfall)

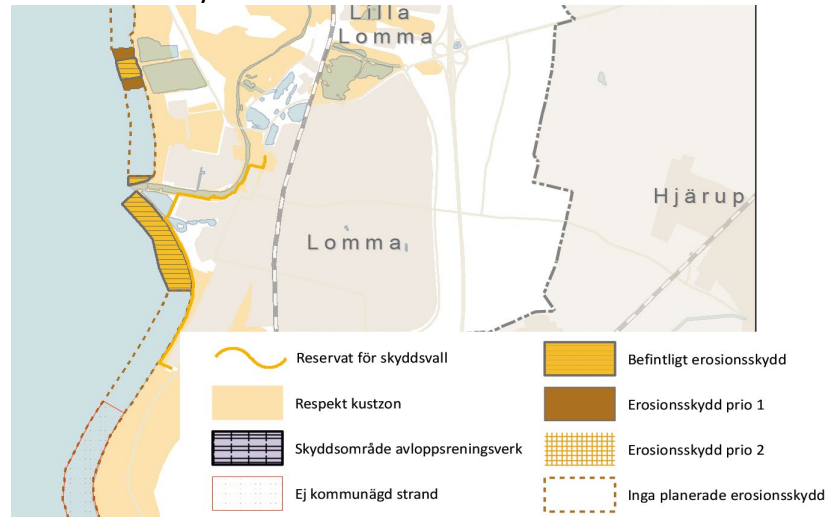
Planområdet är högst i den östra delen ca +4,7m och lutar åt sydväst +2,5m. Enligt kommunens skyfallskartering, (Skyfallskartering för Lomma kommun, DHI 2020-02-18) syns rinnvägarna vid skyfall vid ett 100års skyfall med klimatfaktor 1,4 (100års högvatten om 100år) och några flödesvägar korsar planområdet. Vattnet rör sig i huvudsak i gata ner till grönytor i Lomma Centrum, söder och öster om Vårdcentralen samt parkeringsytan på Centrumtorget, enligt karteringen skadas inga byggnader.



Utdrag ur Översvämningsutredning (DHI, 2020-05-28). Flödesriktning (pilar) och beräknade maximalt vattendjup vid ett framtida 100-årsregn (dagens läge beträffande hårdgöringsgrad och markhöjder, OBS Vinstorpsvägens underfarten under järnvägen ingick ej i indatan).

Översvämning (Havsnivå och framtida extremhögvatten)

I Lomma kommuns Översiktsplan 2020 finns ställningstagandet att ny bebyggelse enbart får tillkomma på platser där möjlighet att ge skydd mot klimatförändringens effekter de närmsta 100 åren kan ske. I översiktsplanen har det även pekats ut ett reservat för skyddsvall.



Utdrag ur Översiktsplan 2020, s 200, Övriga skyddsåtgärder för klimatanpassning

Kommunen har rådighet över marken längs med hela det i översiktsplanen föreslagna reservatet för skyddsvall.

SMHI har på uppdrag av Lomma kommun tagit fram skattade värden för medelvattenstånd och återkomstvärden för tillfälligt höga vattenstånd med återkomsttid 100 år i Lomma år 2130 (Extremvattenstånd i Lomma, SMHI 2020-04-17). FN:s klimatpanels klimatscenario RCP 8,5, utgåva oktober 2019 har använts. De skattade värdena har tillhörande 95-procentigt konfidensintervall vilket innebär att konfidensintervallet innehåller med sannolikheten 95 % det riktiga värdet. Skattningarna ska användas med marginaler anpassade för tillämpningen.

Utdrag från rapporten Extremvattenstånd i Lomma, SMHI 2020-04-17:

2.2 ÅR 2130

	medelvattenstånd	Återkomstvärde 100 år	Återkomstvärde 200 år
skattat värde år 2130	1,2	2,7	2,7
konfidensintervall 95 %	0,4 till 2,0	1,8 till 3,5	1,8 till 3,7

Tabell 2 Medelvattenstånd och återkomstvärden i meter i RH2000 för återkomstperioden 100 och 200 år. Landhöjningen ingår. Konfidensintervall beskrivs i rapporten.

Framtida dimensionerade vattenstånd

DHI har på uppdrag av Lomma kommun tagit fram utredningen Skyddsvall Lomma (2020-06-25) som beskriver hur den befintliga vallen skyddar mot höga havsnivåer samt när vallen behöver byggas ut för att fortsatt skydda Lomma centrum mot de förväntade höga havsnivåerna.

Utgångspunkt i utredningen är uppdaterade framtida extrema havsvattenstånd från SMHI baserade på FN's klimatpanels senaste utgåva från 2019. I utredningen har lokala effekter av våguppstuvning och -uppsköljning beräknats och adderats till SMHIs framtagna extremvattenstånd för Lomma.

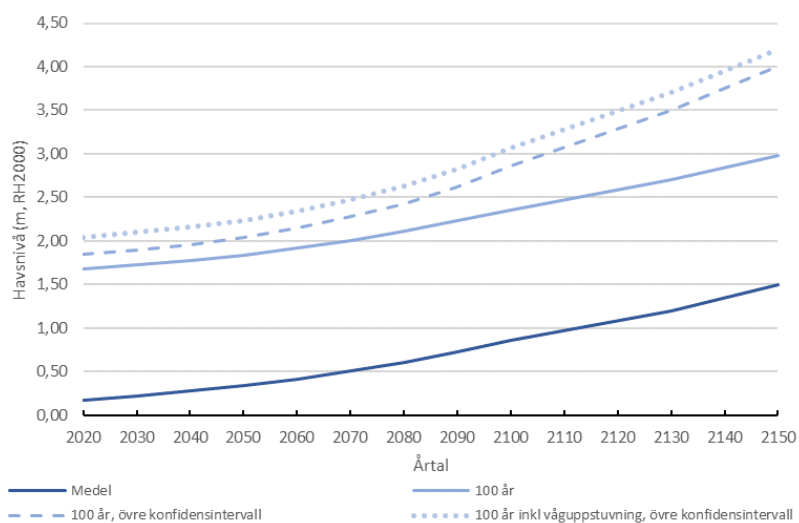
Vattenståndsförändringar längs en kustlinje är ofta en kumulativ effekt med bidrag från olika meteorologiska effekter såsom passerande högtryck- och lågtryck, vinduppstuvning och våguppstuvning samt våguppsköljning. Variationer från tidvattnet, som längs svenska västkusten primärt drivs av månens halvdagliga cykel, är vid Lomma av mindre betydelse. Alla effekter utom just våguppsköljningen betar sig som en förändring av vattenståndet samtidigt i hela det påverkade området och kan ha perioder av storleksordningen timmar till dagar. Våguppstuvningen sker i huvudsak pga. en långgrund strand där brytande vågor, längre ut, "pumpar in" vatten över det långgrundna området. Våguppsköljningen däremot, är mer direkt kopplad till de enskilda ytvågorna, och är mer betydande vid brantare strandprofiler då ytvågen är mindre påverkad då den når strandlinjen.

För analys av våghöjden utanför Lomma har data använts från en validerad vågmodell från DHI som omfattar en tidsperiod på sammanlagt 24 år (1995–2018). Höga vågor kommer i huvudsak från två olika riktningar (sektorer) i Lommabukten, från den nordvästliga sektorn samt från sydväst till syd-sydvästlig sektor. Detta sammanfaller med att vinden har längst stryklängd (helt öppet vatten) i dessa riktningar och att rådande vädersystem kan blåsa ordentligt från dessa riktningar.

Genom extremvärdesanalys av modellerad vågdata har höjden för de signifikanta vågorna med olika återkomsttid beräknats. Som exempel blir 10 års vågen 2,3 m ute på 15 meters djup. Vågperioden för de högsta vågorna ligger i spannet 4,5–5 s. Denna typen av våg uppskattas till att kunna nå in till ca 2–3 meters djup innan den bryter och förlorar höjd. Från det att vågen bryter sker våguppstuvning och våguppsköljning i dess

fortsatta väg in mot strandlinjen. Våguppstuvningen kan ses som en vattenståndshöjning under den period som de extrema vågorna rullar in (under stormens intensivaste skede) och våguppsköljningen är den nivå som vågen kan sköljas upp längst på den lutande stranden. Dessa fenomen kan beräknas på flera olika sätt. I utredningen har generella uppskattningar gjorts. Resultaten beror starkt på vågornas höjd, period och våglängd men också på strandens lutning och vilken typ av material den består av.

Det övre värdet på våguppstuvningen (maximala våguppstuvningen) skiljer sig från den typiska våguppstuvningen ("medelvåguppstuvningen") under en storm. Som nämnt har den en dynamisk komponent, och i detta fall vid Lomma, har den en period på storleksordningen minuter. Det är i denna studie antaget att dessa oscillationer inte är inkluderade i mätningarna av vattenståndet då kortperiodiska svängningar av denna typ oftast filtreras bort. Detta medför att det maximala våguppstuvningsbidraget adderas till 2 % våguppsköljningen som läggs till de framtida beräknade vattenståndet. Med detta sagt är det också antaget att "medelvåguppstuvningen" redan finns med i mätningarna av vattenståndet då den ofta har en period på längre än flera timmar. I figuren nedan har en skattad höjning på 0,2 m för våguppstuvning och -uppsköljning enligt beräkningar ovan lagts till övre konfidensintervall för framtida 100 års vattenstånd. I denna skattning har antagits flacka stränder och långgrunda bottenprofiler (lutning < 1/30).



Framtida medelvattenstånd, 100 års nivå samt övre konfidensintervall för 100 års nivå med och utan våguppstuvning för Lomma utgående från FN:s klimatpanels senaste utgåva från oktober 2019, klimatscenario RCP 8,5.

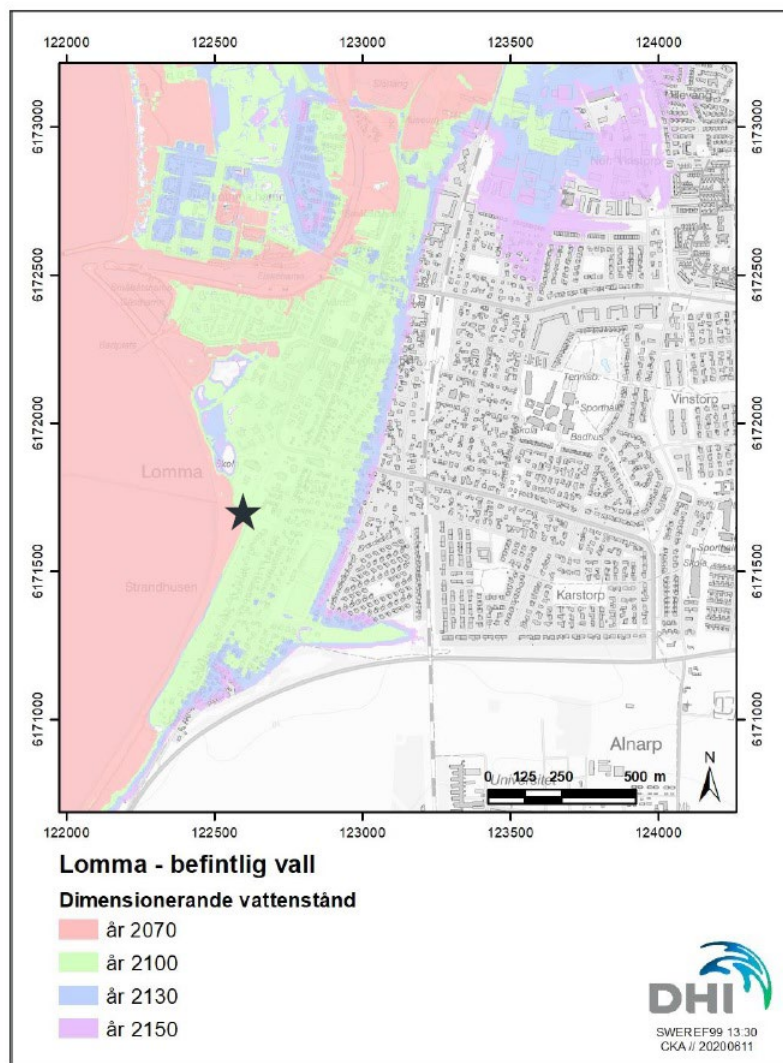
En analys har genomförts för att undersöka när i tiden Lomma riskerar att översvämmas samt när befintlig vall behöver byggas på och nya vallar behöver anläggas. Utgångspunkten i analyserna är det övre konfidensintervallet inklusive våguppstuvning och -uppsköljning för vattenstånd med 100 års återkomsttid vilket fortsättningsvis benämns dimensionerande vattenstånd. I tabellen redovisas dimensionerande vattenstånd för år 2020, 2070, 2100, 2130 samt 2150.

Årtal	Dimensionerande vattenstånd (m, RH2000)
2020	2,1
2070	2,5
2100	3,1
2130	3,7
2150	4,2

Tabell för dimensionerande vattenstånd från rapporten Skyddsvall Lomma, DHI 2020-06-25.

Framtida skyddsbehov i närområdet

För att utröna när skyddsåtgärder behöver sättas in har skannade höjddata kompletterats med inmätta vallhöjder och en översvämningsanalys med verktyget FloodScreener har genomförts. Analysen visar att befintlig vall skyddar Lomma centrum mot extrema vattenstånd till en nivå på ca 2,5 m, vilket tidsmässigt motsvarar dimensionerande vattenstånd år 2070. Vid dimensionerande vattenstånd år 2100 översvämmas stora delar av Lomma centrum. Översvämningsutbredningen ökar sedan marginellt i Lomma centrum för dimensionerande vattenstånd år 2130 respektive 2150 till följd av den höjdrygg som löper i nord-sydlig riktning genom centrum strax väster om järnvägen.



Utdrag ur rapporten Skyddsvall Lomma (DHI, 2020-06-25).
Översvämningsutbredning i samband med dimensionerande havsnivå år 2070, 2100, 2130 och 2150. Situationen gäller för scenario med befintlig vall. Stjärnan markerar lägsta punkten på befintlig vall. Notera särskilt hur den del av planområdet som är beläget väster om Storgatan ej påverkas av översvämnning 2050.

Befintliga skydd skyddar Lomma centrum till ca år 2070. Därefter kommer befintlig vall att behöva byggas på och en ny vall kommer att behöva anläggas från den norra änden av befintlig vall längs kusten och Höje å upp till Fladängsdammarna. Höjden på vallen kommer att variera längs med sträckningen.

I kommunens budget för 2022 har 1,8 miljoner kronor och 2023 2,0 miljoner kronor avsatts för att arbeta med klimatsäkringsprojektet. Målet med projektet är att finna en lösning som medför att risken för samhället minskar och att det centralt belägna projektet i Lomma centrum går att färdigställa.

Skydd mot högt vattenstånd i denna plan

I planområdet höjer sig marken till en marknivå öster om Storgatan på över +4,0 meter. Genom att föreskriva att byggnader ska utföras vattentäta till höjden +4,0 m (RH 2000) och att nivån på allmän platsmark på Storgatan ska vara +3,9 meter så säkerställs åtkomst till planområdet (utrymningsmöjlighet) från öster även vid 200 års event om 100 år. Planen är därmed inte beroende av ett yttre skydd kommer till stånd.

Erosion

Planområdet är beläget som lägst 120 m från strandkant med befintligt skydd mot erosion (spontad kajkant). Mellan planområdet och kajkanten finns bebyggelse i form av kommunbibliotek, en huvudavloppsledning och pumpstation som alla behöver skyddas mot erosion.

Det reservat för skyddsvall som pekas ut i ÖP 2020 syftar till att skydda mot havets påverkan vilket innefattar även erosionsrisken. Skydd mot erosion kan ske på olika sätt på olika sträckor. Lomma kommun underhåller befintliga erosionskydd och kajkanter.

Kultur

Kulturmiljöprogram

Lomma kommuns kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 2005-11-24, anger att Vinstorpskolan västra byggnad är kulturhistoriskt värdefull och bevarandevärd och därmed bör skyddas mot rivning.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom området.

Riksintresse

Kustzon

Planområdet ligger inom Riksintresse högexploaterad kust, dock är planområdet beläget inom befintlig tätortsstruktur och påverkar ej de värden som riksintresset avser skydda.

Service

Planområdet är beläget i de centrala delarna av Lomma och inom 200 meter finns station, busshållplatser, ett flertal butiker och restauranger, bibliotek samt kommunhus.

Barnperspektivet

Vid framtagandet av föreslagen bebyggelsen för skola har ett kontinuerligt samarbete skett med förvaltningen för Utbildning kost kultur och fritid (UKF).

PLANFÖRSLAG

Struktur och huvuddisposition

Planområdets struktur och huvuddisposition baseras på en generalisering av en volymskiss framtagen av Liljewall arkitektur.

Befintlig bebyggelse och vegetation

Gymnastiksal på Vinstorpsskolan Lomma 35:4 (i kulturmiljöprogrammet västra skolbyggnaden) Byggnaden utgör sådana särskilt värdefulla byggnader som avses i 8 kap 13 § PBL (2010:900), d v s byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. Byggnaden redovisas även som kulturhistoriskt värdefull och bevarandevärd i kulturmiljöprogrammet och som bör skyddas mot rivning. Byggnaden har därför åsatts varsamhetsbestämmelser, kulturvärdesbestämmelse och rivningsförbud i enlighet med 4 kap 16§ PBL (2010:900).

Varsamhetsbestämmelsen innebär att ursprunglig utformning vad gäller detaljer, material och färgsättning ska vara vägledande. Takkupor eller takfönster får inte uppföras.

Kulturvärdes bestämmelsen innebär att Tegelfasad får ej putsas. Takkupor eller takfönster får ej uppföras.

Planområdet med befintlig bebyggelse får i Planförslaget användas för skola (utan krav på friyta i direkt anslutning till byggnadsverk) och Centrumverksamhet.

Inom planområdet finns biotopskyddade alléer längs Storgatan och Hamngatan.

Tillkommande bebyggelse

Verksamheter och handel

Verksamheter i planförslaget:

Inom kvartersmark i planförslaget medges centrum- och kontorsverksamhet. Kontorsverksamheten avses vid detaljplanens upprättande i första hand utnyttjas för kommunal verksamhet dock är verksamhetsutövare inom ett planområde inget som kan regleras i planen varför även annan kontorsverksamhet kan förekomma.

Utformning och placering:

Centrumverksamhet och kontorsverksamhet möjliggörs inom de byggnadsdelar som är belägna på fastigheterna Lomma 34:2, Lomma 34:11 del av Lomma 34:1 (gamla kommunhustomten), del av Vinstorp 35:4 (Vinstorpsskolans gymnastiksal), samt på bottenvåningen av Lomma 35:5.

Offentliga byggnader

Verksamheter i planförslaget:

Kommunhus (Kontor), Skola (Skola) utan krav på friyta i direkt anslutning till byggnadsverk. Skola utan krav på friyta i direkt anslutning till byggnadsverk innebär i princip viss möjlighet till utbildning på Högstadienivå, men främst Gymnasieskola eller andra former av utbildning för vuxna. Detta följer av Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet:

”Friytan bör placeras i direkt anslutning till byggnadsverk som innehåller lokaler för förskola, förskoleklass, skola årskurs ett till sex, fritidshem eller liknande verksamhet och barnen och eleverna bör självständigt kunna ta sig mellan byggnadsverket och friytan. Friytan bör placeras i direkt eller i nära anslutning till byggnadsverk som innehåller lokaler för skola årskurs sju till nio och eleverna bör självständigt kunna ta sig mellan byggnadsverket och friytan. För gymnasieskolor bör friyta placeras och ordnas på det sätt som är skäligt med hänsyn till elevernas och verksamhetens behov.”

Utformning och placering:

Planförslaget reglerar inom Lomma 34:2, Lomma 34:11 del av Lomma 34:1 (gamla kommunhustomten) bebyggelsens yttre avgränsningar och volym.

För del av Vinstorp 35:4 (Vinstorpsskolans gymnastiksal) tillåts kompletterande byggnader, cykelförråd, avfallshantering, plank m.m. som kan prövas lämpliga med hänsyn till kulturvärdena på platsen.

Skydd

Grundläggning

Byggnader som placeras på mark med nivå på under +4,0 meter ska utföras vattentäta till nivån +4,0 meter, för att kunna stå emot framtida extremhögvatten.

Bullerskyddsåtgärder

Föreslagen bebyggelse förutsätter ej bullerskydd, vid projekteringen och utförandet av byggnaderna ska säkerställas

att fasaderna får en tillräcklig ljuddämpning för att medföra en god inomhusmiljö.

Radonskydd

Mätning avses utföras innan planens granskningskede, vid behov därav kommer planbestämmelse om att grundläggning ska utföras radonskyddad/radonsäkrad införas.

Markförorening

Avhjälpandeåtgärder i förorenad mark klassas som miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken och ska anmälas till tillsynsmyndigheten (miljö- och byggnadsnämnden). 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.

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 tomten. Detaljplanen kommer att reglera föroreningar genom en administrativ planbestämmelse: *Startbesked får inte ges för ändrad användning inom Lomma 35:5 förrän markens lämplighet har säkerställts genom slutlig avhjälpandeåtgärd för det ändamål som planen anger.*

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

Fornlämningar

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

Grönstruktur och offentliga rum

Torg, gator och platsbildningar mm

Planförslaget föreslår en förändring av den allmänna platsmarken längst i väst genom en omgestaltning till en "vanlig" rondell belägen i Vinstorpsvägens förlängning i korsningen med Strandvägen, övriga anslutande vägar är Hamntorget (mot Oscarsbro) och Hamntorget (söderut), detta

på grund av att bebyggelsen inom kommunhuskvarteret föreslås medges att växa i västlig riktning.

Planförslaget föreskriver även en höjdmässig förändring av Storgatan för att möjliggöra utrymning från kvartersmark belägen i planområdets västra del till högre markområden i planområdets östra delar.

Natur och parker

En mindre del av Bantorget föreslås ändras till E-område (teknisk anläggning) för att kunna förlägga transformatorstation i ett bättre höjdläge samt fritt från övrig bebyggelse. Även nødströmsaggregat till kommunhuset föreslås kunna läggas där.

Miljökompensation

Den grönyta som försvinner ska i exploateringskedet 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 kompensation ske på annan plats i kommunen. Med funktion och kvalitet avses de ekosystemtjänster och den biologiska mångfald som idag ryms inom ytan. En inventering och analys av värden som riskerar att försvinna och hur dessa ersätts tas fram av miljöstrateg. Kompensation regleras i exploateringsprojektet, då kommunen är markägare och avser uppföra byggnaderna i egen regi kommer inget exploateringsavtal att tecknas.

Trafik

Biltrafik

Biltrafiken i planförslaget: Den största förändringen i planförslaget är möjliggörandet av omvandling av ovalen till en "vanlig" rondell.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget kommer att innebära en utökning av gång- och cykeltrafiken i och med möjligheten till skola, gång och cykelvägar i närområdet bedöms klara av tillskottet, dock kommer troligen en översyn behöva ske beträffande korsningen av Storgatan samt även förändringar som möjliggör en gen linjedragning för gång och cykeltrafikanter i samband med omdaning av ovalen.

Kollektivtrafik

Planförslaget omfattar/föränleder inga förändringar av kollektivtrafiken.

Utformning av gator

I planen finns inget behov av att detaljstyra utformningen av gator, detta kan göras genom lokala trafikföreskrifter.

Parkering och angöring

En särskild parkerings- och mobilitetsutredning är under framtagande, resultatet av den kommer att föreligga till planens granskningsskede. Lastning till det i planen centralt belägna kvarteret föreslås ske från Storgatan, inom kvarteret medges även parkering som användning.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Byggnaden är möjlig att ansluta till Krafringens el- och fjärrvärmenät.

Vatten och spillvatten

Området är anslutet till det kommunala vatten- och spillvattennäten.

Dagvattenhantering

Området anslutet till det kommunala dagvattennätet.

Renhållning

Inom det centralt belägna kvarteret föreslås soprum, för de två andra kvartersmarksområdena finns tillgängligt utrymme så där föreslås ingen särskild hantering.

Kommunikationer

Området är försett med fiberanslutning.

KONSEKVENSER

Mark

Ca 6000 m² mark planlagd för bostadsändamål och centrumverksamhet planläggs för skola, kontor, centrumverksamhet och parkering.

Ca 1500 m² mark planlagd för centrumverksamhet planläggs för skola och centrumverksamhet.

Ca 1300 m² mark planlagd för bostäder planläggs för skola centrumverksamhet och kontor.

Ca 750 m² mark planlagd för huvudgata planläggs för torg.

Ca 380 m² mark planlagd för huvudgata mark planläggs för skola, kontor, centrumverksamhet och parkering.

Ca 300 m² mark planlagd för park planläggs för teknisk anläggning transformatorstation, nödströmsaggregat.

Ca 150 m² mark planlagd för teknisk anläggning planläggs för skola, kontor, centrumverksamhet och parkering.

Ca 50 m² mark planlagd för lokalgata planläggs för skola, kontor, centrumverksamhet och parkering.

Ca 35 m² mark planlagd för bostadsändamål och centrumverksamhet planläggs för huvudgata.

Ca 30 m² mark planlagd för bostadsändamål och centrumverksamhet planläggs för lokalgata

Samtliga i planområdet ingående fastigheter är i kommunal ägo.

Vatten

Kvaliteten på recipient och grundvatten bedöms inte att påverkas vid ett plangenomförande. Marken är i dagsläget ianspråktagen och de förändringar som planen medför bedöms inte påverka belastningen på recipient negativt. Genom att noterad lokal förorening på Lomma 35:5 saneras vid ianspråktagandet minskar risken för läckage till grundvattnet.

Luft

Trafiktillskottet som planförslaget innebär bedöms inte leda till överskridande av riktvärdena för miljökvalitetsnormerna för luft vid befintlig bebyggelse. Kontorsverksamhet finns på platsen idag så det tillkommande tillskottet därifrån bedöms som försumbart, trafiktillskottet från skolverksamheten bedöms preliminärt att medföra ca 200 ytterligare biltrafikerörelser per dygn till följd av personalresor, detta bedöms inte medföra överskridande av riktvärdena för miljökvalitetsnormerna.

Natur

Planförslaget innebär att (0,03 Ha) naturmark (park) tas i anspråk för teknisk anläggning, av den markytan får maximalt 60m² bebyggas. Det ianspråktagande av naturmark som sker ska kompenseras vid exploateringen. Ianspråktagandet av natur/parkmarken får vägas mot samhällsintresset av att säkra elförsörjning och dess infrastruktur.

Biotopskydd

Inom planområdet finns 2 biotopskyddade alléer, skyddet kvarstår även efter planläggningen.

Miljökompensation

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

Trafik

Biltrafik

Preliminärt bedöms planförslaget innebära ca 200 ytterligare fordonsrörelser per dygn (personal till skolan).

Gång- och cykeltrafik

Den största mängd elever som i dagsläget nämnts bland möjliga scenarion är 900 elever, detta medför en ökning av mängden gång och cykeltrafik, befintlig infrastruktur bedöms efter åtgärder inom planområdet klara av denna ökning.

Kollektivtrafik

Den största mängd elever som i dagsläget nämnts bland möjliga scenarion är 900 elever, detta medför sannolikt förändring av resmönstret för kollektivtrafikresande, i dagsläget måste samtliga gymnasieelever från Lomma kommun åka till andra kommuner för sin utbildning, vidare är det möjligt att elever från andra kommuner kan komma att söka sig till Lomma.

Parkering och angöring

En särskild parkerings- och mobilitetsutredning är under framtagande, den kommer att föreligga till planens granskning.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Flytt av transformatorstation och nödströmsaggregat, bekostas av exploitören (kommunen).

Vatten och spillvatten

Utökning av anslutningen sker enligt gällande taxa.

Dagvattenhantering

Inga konsekvenser.

Renhållning

För det fall att det centrala kvarteret bebyggs med maximal exploatering kommer det att krävas avfallsutrymme i byggnaden.

Kommunikationer

Inga konsekvenser:

Hälsa och säkerhet

Tillkommande buller genom planen

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

Tillkommande skuggning genom planen

Skuggning som planförslaget medför bedöms inte innebära en påtaglig olägenhet för befintlig bebyggelse, skuggstudier har genomförts på en typ av bebyggelse som ryms inom planförslaget (Skuggstudie, Liljewall 2022-03-08).

Tillkommande risker genom planens genomförande

Den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Kultur

Skydden av byggnaden Vinstorpsskolans idrottshall (Lomma 35:4) kvarstår som i gällande plan dock tas prickmarken bort för att möjliggöra uppförande av kompletterande mindre byggnader (cykelparkering, avfallshantering m.m.).

Riksintressen

Kustzon

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

Sociala konsekvenser

Planen bedöms medföra positiva sociala konsekvenser då gymnasieskola möjliggörs inom Lomma kommun. Området är välförsett med kommersiell och kommunal service samt även kollektivtrafik.

Lekplatsen inom Bantorget kan komma behöva flyttas, men förläggs i så fall så att barns behov tillgodoses.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Miljöbedömning enligt miljöbalken

Vid framtagandet av en ny detaljplan, eller vid ändring av en befintlig, ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Undersökningen är den process som ska komma fram till om ett förslag till en detaljplans genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Undersökningen är lagstiftad i 6 kap. miljöbalken och består av två moment. Kommunen ska identifiera de omständigheter som talar för och emot en betydande miljöpåverkan. Kommunen ska också genomföra ett samråd om frågan med länsstyrelsen och andra kommuner som kan antas bli berörda utifrån sitt särskilda miljöansvar.

Om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska, enligt 4 kap 34 § PBL (2010:900), bestämmelserna om miljökonsekvensbeskrivningen i den strategiska miljöbedömningen, enligt 6 kap 11-19 § MB, tillämpas.

Den preliminära bedömningen vid undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har utförts av planhandläggare på detaljplaneenheten, frågan ska stämmas av med tjänstemän från miljöenheten samt miljöstrategiska enheten och beslutet i denna fråga föreslås delegeras till Planeringschefen.

Infört 2022-05-20: "Enligt beslut av planeringschefen Roger Jönsson den 2022-05-20 förväntas ett genomförande av detaljplanen inte medföra en betydande miljöpåverkan, detta ställningstagande grundar sig på en undersökning om Betydande miljöpåverkan genomförd 2022-05-20 som sammanfattat kommer fram till: "Ett genomförande av detaljplanen förväntas inte medföra en betydande miljöpåverkan då planen möjliggör för förtätning inom redan ianspråktaget område med god kollektivanslutning medför möjlighet till gymnasieskola inom kommunen och därmed minskad belastning genom persontransporter."

Bedömning/beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer preliminärt att genomförandet av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning är därför inte nödvändig. Bedömningen att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande: Förändringar inom befintlig tätortstruktur i ett redan exploaterat synnerligen centralt område med god kollektivtrafikkoppling. Samråd med länsstyrelsen i frågan om betydande miljöpåverkan sker under detaljplanens samråd.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska och ekonomiska frågor

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare är huvudexploatör för den tillkommande bebyggelsen.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Lomma kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Avtal

Då kommunen är ensam markägare och huvudman för allmänna platser avses inget avtal tecknas.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Tekniska åtgärder

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om:

- Del av Storgatan (lokalgata, höjjustering och utförande.
- Ombyggnation av "Ovalen" utdragen cirkulationsplats till en mer ordinär cirkulationsplats och i samband med det förändringar av tillfartsvägar samt parkeringsyta.

Sanering av förorenad mark

Inom Lomma 35:5 har en lokal förorening noterats vid markprovtagningen, denna ska saneras innan startbesked ges, planbestämmelse har införts härom.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Då gränser mellan allmän platsmark och kvartersmark förändras kan det bli aktuellt med fastighetregleringsåtgärder, exploatören ansöker om och bekostar erforderliga åtgärder.

Ansökan om fastighetsbildning m m

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten i Malmö ansöka om erforderlig fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning.

PLANERINGSAVDELNINGEN

Roger Jönsson
planeringschef

John Wadbro
planarkitekt