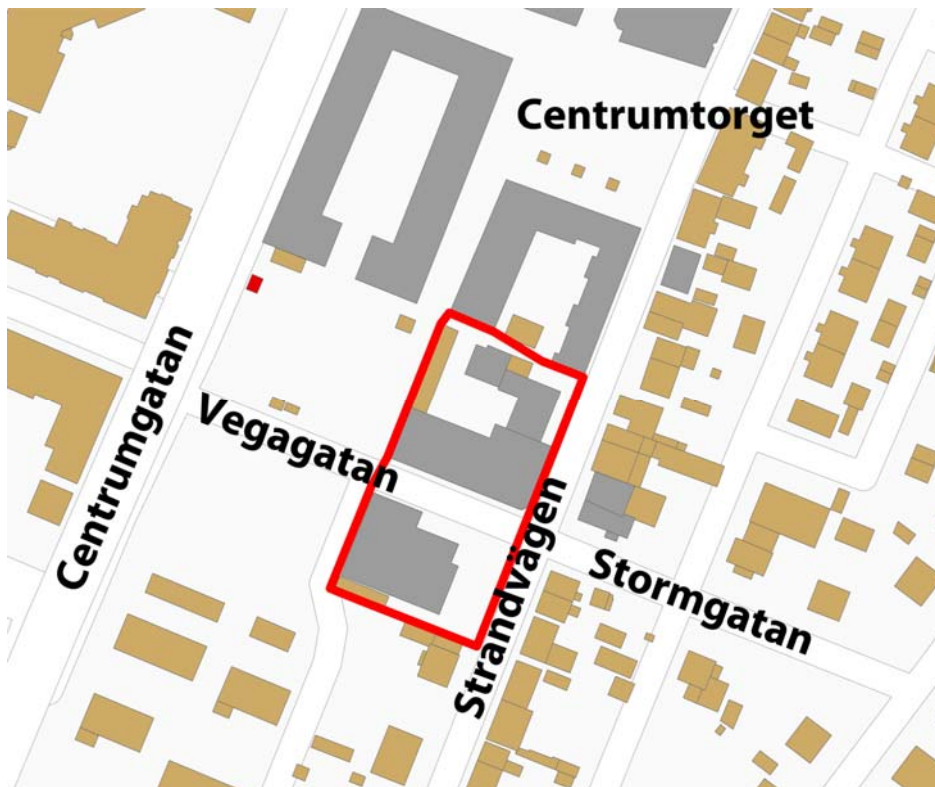


Detaljplan för Lomma 33:21 & Lomma 33:25 m fl i Lomma,  
Lomma kommun  
(fastigheter vid Vegagatan - Strandvägen)



## HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Utredningar och underlag (tillgängliga på kommunledningskontorets kansli):

- Behovsbedömning 2014-12-15
- Rapport geoteknisk och miljögeoteknisk undersökning, RGeo Planområde Centrumtorget Lomma Tyrens 2006-08-24 och till denna tillhörande
  - Teknisk PM Geoteknik Tyrens 2006-08-24
  - PM Miljögeoteknisk Tyrens 2006-01-26
- Översvämningsmodellering av Lomma centrum söder om Höje å SWECO 2014-03-28
- Lomma Centrum Översvämningsanalys Tyrens 2012-08-24

## PLANBESKRIVNING

---

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra en revitalisering inom Lommas mest centrala delar i form av ny bebyggelse för verksamheter, och bostäder i enlighet med planprogrammet för Lomma centrum. Detaljplaneområdet uppskattas fullt utbyggt kunna inrymma ca 15-20 bostäder.

- Markanvändning Bostäder och Centrumverksamhet, där bottenvåningarna ska ges en höjd för att kunna inrymma kommersiella lokaler, ovanpå dessa bostäder.
- Mindre justeringar av allmän platsmark, gatumark och gångytor görs.

### PLANDATA

#### Läge, avgränsning, areal

Planområdet ligger i centrala Lomma och avgränsas av Strandvägen i öst och av befintlig GC väg i väst, i nordsydlig utsträckning omfattar planen ungefärligen fastigheterna Lomma 33:21 och Lomma 33:25.

Planområdet omfattar ca 3700m<sup>2</sup>.

#### Markägare

Fastigheten Lomma 33:21 Bedrot Fastigheter AB  
Fastigheten Lomma 33:25 privatägd  
Fastigheten Lomma 33:11 Lomma kommun  
Samfälligheten Lomma S:78 deläggande fastigheter  
Lomma 33:71 och Lomma 33:72

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

*Kommunala beslut i denna planprocess*

**Detaljplaneuppdrag 2014-09-17 KS §129.**

#### *Översiktsplan*

Enligt Lomma kommuns Översiktsplan 2010, ska området användas som utbyggnadsområde för bostäder, vidare nämns i översiktsplanen att kommunen ska verka för att handels- och servicenäringarna kan utvecklas i de centrala delarna av Lomma.

#### *Detaljplaner*

För området gäller stadsplan 164. Genomförandetiden har gått ut.

#### *Planprogram*

Enligt Planprogram för Lomma centrum och stationsområde ska området användas i projektet Lomma handelscentrum med handel och bostadsbebyggelse. Byggnaderna är skissade som 2<sup>3</sup>/<sub>4</sub>-plans bebyggelse mot Strandvägen och 3<sup>3</sup>/<sub>4</sub>-plans inom övriga delar av de aktuella fastigheterna.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## **Mark**

### *Nuvarande användning*

Nuvarande markanvändning är Handel. Inom området finns även någon enstaka bostadslägenhet.

### *Geoteknik*

Enligt den geotekniska rapporten Tyrens 2006-08-24 förekommer inom området fyllning med en varierande mäktighet, i genomsnitt omkring 2,0 meter, för borrpunkterna belägna närmst planområdet är fyllningens mäktighet mellan 1,0–1,7 meter. All matjord och fyllning med iblandning av matjord eller organiskt material ska noga bortschaktas innan grundläggningsarbeten för byggnader påbörjas.

### *Markradon*

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som lågriskområde. (Teknisk PM Geoteknik Tyrens 2006-08-24)

### *Markföroreningar*

PM Miljögeoteknik 2006-01-26, som täcker ett större område än aktuellt planområde beskriver översiktligt föroreningssituationen. Borrning har gjorts i ett flertal punkter samt även bedömning av tidigare verksamheter. Planerad håltagning genomfördes ej inom fastigheten Lomma 33:21 (på grund av fastighetsägarens önskemål om omfattande asfalteringsarbeten efter borrning.)

I en provpunkt "nr 27" placerad utanför den nordöstra hörnan av Lomma 33:25 var halten aromater >C8-C10 strax över värdet för känslig markanvändning. Området som ingår i detaljplanen utpekas i rapporten som riskområde för att påträffa föroreningar i jorden på grund av tidigare bensinstationsverksamhet.

SPIMFAB har (2010-2012) utfört undersökningar inom fastigheterna Lomma 33:21 och Lomma 33:25. Sanering utfördes för Lomma 33:25. Inom fastigheten Lomma 33:25 visar resultaten på prover tagna efter sanering på värden som uppfyller känslig markanvändning KM, därav krävs inga ytterligare undersökningar.

På Lomma 33:21 togs prov på icke överbyggda ytor och dessa visade inte på några föroreningar, dock kan inget med säkerhet sägas om vad som finns under byggnaderna.

## **Trafik**

### *Biltrafik*

Planområdet angörs från Vegagatan som går genom planområdet, tillfart till Lomma 33:21 sker i dagsläget även från Strandvägen.

### *Kollektivtrafik*

Planområdets kollektivtrafikanslutning 200 meter till regionbusshållplats och 500 meter till blivande tågstation.

### *Gång- och cykeltrafik*

Gång och cykelbana ligger i direkt anslutning till fastigheterna.

## **Teknisk försörjning**

### *Energiförsörjning*

El – nätområde Krafringen nät AB

### *Vatten och spillvatten*

VA – kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten

### *Dagvattenhantering*

Dagvatten – kommunalt verksamhetsområde

### *Kommunikationer*

Möjlighet till anslutning för data och telekommunikation finns i området, både trådbundet och trådlöst.

## **Vatten**

Planområdet ingår i direktavrinningsområde till Öresund dagvattnet leds via pumpstation direkt ut i sundet. Status för Lommabukten är måttlig ekologisk status och god kemisk status (exklusive kvicksilver) år 2009.

## **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.

## **Hälsa och säkerhet**

Trafikmängden på Strandvägen och Vegagatan bedöms mycket under 1000 fordon /dygn och 5400 fordon/dygn på Centrumgatan, belägen 60 meter väst planområdet. Detta innebär att ekvivalentnivån mot Centrumgatan (fasad åt öst) kommer att hamna på cirka 58 dBA. Lastbilspassager på näraliggande gator kan leda till överskridande av maxbullernivån på 70 dBA.

### *Vägtrafikbuller; tågtrafikbuller*

Följande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.

Bostäder, vård- och undervisningslokaler:

### Ekvivalentnivå

55 dBA (ute, frifältsvärde)

30 dBA (inne)

### Maximal ljudnivå

70 dBA (ute vid uteplats, frifältsvärde)

45 dBA (inne, nattetid)

Arbetslokaler:

### Maximal ljudnivå

60 dBA (inne)

### *Översvämning (regn eller högvatten)*

Området ligger inom ett instängt område vid Lomma centrum, se Översvämningssmodellering och Översvämningssanalys

### *Havsnivåhöjning (långsiktigt)*

Området ligger enligt Översvämningssmodellering SWECO 2014-03-28 och Översvämningssanalys Tyrens 2012-08-24 inom ett instängt område vid Lomma centrum,

## **Natur**

Inga naturvärden finns inom planområdet

## **Kultur**

Planområdet angränsar i väster till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse utmärkt i Lomma kommuns Kulturmiljöprogram. Den angränsande bebyggelsen väster och söder om planområdet är även utmärkt i gällande detaljplan med följande hänvisning "Område där det enligt planbeskrivningen fordras särskild uppmärksamhet med hänsyn till miljön."

Planområdet omfattar eller angränsar inte till någon känd fornlämning.

## **Riksintresse**

### *Kustzon*

Planområdet ligger inom riksintresset kustzonen, dock utgör ej riksintresset ett hinder för tätortsutveckling.

## **Service**

Kommersiell service finns i dagläget inom planområdet och i dess direkta närhet. Vårdcentral och förskola är beläget cirka 300 meter från planområdet skola F-5 cirka 500 meter.

# PLANFÖRSLAG

## Struktur och huvuddisposition

Planområdets struktur och huvuddisposition baseras huvudsakligen på planprogram för Lomma Centrum med stationsområdet 2006-04-27.

## Befintlig bebyggelse och vegetation

Inom planområdet finns på fastigheten Lomma 33:21 ett äldre enfamiljshus i tegel, sammanbyggt med en äldre verkstadslokal, som på senare tid byggts ut. På samma fastighet finns ett tält med tillfälligt bygglov.

På fastigheten Lomma 33:25 finns en byggnad med plåtklädda fasader, som tidigare varit verkstad/bensinstationsbyggnad.

Ingen byggnad inom planområdet har sådana värden att den behöver skyddas mot förvanskning eller rivning.

## Tillkommande bebyggelse

Med tanke på framtida havsnivåhöjning och det faktum att området ligger i ett ur översvämningssperspektiv inneslutet område sätts en lägsta höjd på färdigt golv höjd till +3,0 meter över havet.

### Grundläggning

All matjord och fyllning med iblandning av matjord eller organiskt material ska noga bortschaktas innan grundläggningsarbeten för byggnader påbörjas. Vid sanering av fastigheten Lomma 33:25 upptäcktes en större underjordisk betongplatta på vilken bensinstationens tankar tidigare varit placerade. Plattan är kvarlämnad. Detta bör beaktas vid en framtida grundläggning.

### Radonskydd

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som lågriskområde. (Teknisk PM Geoteknik Tyrens 2006-01-26 rev A 2006-08-24) därav krävs inga särskilda byggtekniska åtgärder.

### Bostäder

Beräknat antal lägenheter inom planområdet är 15-20 lägenheter vid ett maximalt utnyttjande av planen.

### Utformning och placering

Föreslagen planbestämmelse innebär att bebyggelsen ska ha takfall mot Strandvägen. På den södra fastigheten Lomma 33:25 dras bebyggelsen in från Strandvägen lika långt som den söder om fastigheten liggande bebyggelsen. För den norra fastigheten Lomma 33:21 ska bebyggelsen placeras mellan 0-2 meter från Strandvägen respektive Vegagatan. För större

delen av området regleras den högsta totalhöjden till 12,0 meter respektive byggnadshöjden till 7,5 meter. För en mindre del av fastigheten Lomma 33:21 regleras den högsta totalhöjden till 5,0 meter och byggnadshöjden till 3,5 meter.

#### *Verksamheter och handel*

Föreslagen planbestämmelse innebär att alla byggbara ytor inom planområdet får användas för centrumverksamhet och krav på en våningshöjd i bottenvåningen som möjliggör verksamheter ställs.

### **Markförorening**

På fastigheterna Lomma 33:21 och Lomma 33:25 har det förekommit bensinstationsverksamhet, sanering är utförd för Lomma 33:25. Inom fastigheten Lomma 33:25 visar resultaten på prover tagna efter sanering på värden som uppfyller känslig markanvändning KM, därav krävs inga ytterligare undersökningar.

På fastigheten Lomma 33:21 provtogs enbart icke överbyggda ytor och proven visade inte på några föroreningar, dock kan inget med säkerhet sägas om vad som finns under byggnaderna.

Därför införs planbestämmelse inom Lomma 33:21 som innebär att "Lov till en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning får endast ges under förutsättning att markens lämplighet har säkerställts genom att eventuell markförorening har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten."

De ekonomiska konsekvenserna av en provtagning under överbyggda ytor inom Lomma 33:21 innan planens antagande bedöms överväga nyttan av en tidig provtagning. Kostnaden för en eventuell sanering bedöms understiga värdet den sanerade fastigheten med får med föreslagen byggrätt.

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

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.

## **Fornlämningar**

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

## **Grönstruktur och offentliga rum**

### *Torg, platser mm*

I planförslaget föreslås befintlig gångväg i norra delen av planområdet övergå till allmän platsmark. Gatan i mitten av planområdet ökar något i bredd söderut.

### *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 ska ske innan exploatering påbörjas.

## **Trafik**

### *Biltrafik*

Fastigheten Lomma 33:21 bör trafikmatas från Vegagatan.

Fastigheten Lomma 33:25 kan trafikmatas från antingen Vegagatan eller Strandvägen.

In- och urlastning för verksamheter ska huvudsakligen ske från Vegagatan.

### *Gång- och cykeltrafik*

I planförslaget föreslås gångvägen i norra delen av planområdet övergå till allmän platsmark. Vegagatan breddas söderut för att möjliggöra en mer ändamålsenlig bredd på gång banan längs Vegagatans södra sida.

### *Utformning av gator*

I föreliggande planförslag ges möjlighet till en breddning av Vegagatan söderut. Utformning och materialval ska ansluta till den standard som råder i de nya delarna av Lomma centrum.



### *Parkering och angöring*

Följande planeringsnormer för parkering ska tillämpas:

#### *Parkeringsnorm bil (inklusive besöksparkering)*

Bostäder Bilplatser/lägenhet – Bilplatser/1000 m<sup>2</sup> BTA

Enbostadshus, egen p-plats 2,0

Enbostadshus, gemensam p-plats 1,3 – 13

Flerbostadshus, gemensam p-plats 1,0 – 10

Kontor – 5 besöks p-platser och 11 p-platser för anställda

Handel – 26 besöks p-platser och 5 p-platser för anställda

Då området idag används för handel, medges att den del av kund-parkeringsbehovet som nuvarande verksamhet genererar på allmän platsmark även fortsatt kan använda allmän platsmark till sin parkering. Detta innebär för de två områdena inom planen:

-För den norra byggbara delen får ett avdrag från framräknat besöksparkeringsbehov för handel göras om 20 platser.

-För den södra byggbara delen får ett avdrag från framräknat besöksparkeringsbehov för handel göras om 15 platser.

Detta innebär inte att kommunen kan garantera att plats finns för besökande/kunder, varför det rekommenderas att så långt möjligt anlägga p-platser för verksamheternas behov inom egen fastighet.

#### *Parkeringsnorm cykel cykelplats/1000 m<sup>2</sup> BTA*

Flerbostadshus 25

Handel 20

### **Teknisk försörjning**

Planförslaget innebär inget behov av utbyggnad av teknisk försörjning.

## KONSEKVENSER

### Mark

Planförslaget möjliggör en förtätning ett centralt beläget område där nytillkommen bebyggelsen kan bestå av både bostäder och centrumverksamhet.

### Trafik

Planförslaget bedöms leda till ökad trafik, främst på Vegagatan, genom de tillkommande bostäderna. I dagsläget utgör handelsverksamheten till stor del relativt besöksintensiva verksamheter, varför ingen större ökning förväntas för handels / centrumverksamhetens räkning.

### Vatten

Kvaliteten på recipient och grundvatten bedöms inte att påverkas vid ett plangenomförande.

### Luft

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

### Hälsa och säkerhet

#### *Tillkommande buller genom planen*

Trafiktillskottet som planförslaget innebär ingen hörbar påverkan på ljudnivåerna. Nytillkommande bebyggelse klarar gällande riktvärden inomhus, tyst uteplats möjliggörs genom att plank tillåts i planområdets västra gräns.

#### *Tillkommande skuggning genom planen*

Skuggning som planförslaget medför bedöms inte innebära en påtaglig olägenhet för befintlig bebyggelse.

### Natur

#### *Miljökompensation*

Mark som ej kan kompenseras för inom planområdet ska företrädesvis kompenseras på mark i anslutning till planområdet. Kostnaden för kompensation och utredningar inför denna belastar projektet.

### Riksintressen

#### *Kustzon*

Planförslaget innebär en förtätning inom Lomma tätort, detta bedöms ej påverka riksintresset för kustzonen då bestämmelserna inte utgör hinder för utvecklingen av tätorter eller av det lokala näringslivet.

# BEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

## **Behov av miljöbedömning**

Om genomförandet av detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan ska, enligt 4 kap 34 § PBL, de bestämmelser 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 miljökontor och plankontor samt miljöutredare från kommunledningskontoret 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*

Respektive fastighetsägare är exploatör för sin del av tillkommande bebyggelse.

### *Huvudmannaskap för allmänna platser*

Lomma kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

### *Planförfarande*

Detaljplanen upprättas med normalt förfarande.

### *Avtal*

Exploateringsavtal avses träffas i samband med antagande av detaljplanen.

## Administrativa bestämmelser

### *Genomförandetid*

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

### *Ändrad lovplikt, lov med villkor*

Gäller inom Lomma 33:21, lov till en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning får endast ges under förutsättning att markens lämplighet har säkerställts genom att eventuell markförorening har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten.

## Tekniska åtgärder

### *Sanering av förorenad mark*

Inom fastigheten 33:21 har undersökningar av markens föroreningsstatus ej varit möjlig under befintliga byggnader. Vid väsentlig ändring av markens användning ska markundersökning ske och om förorening konstateras, avhjälpande, skydds- eller säkerhetsåtgärd vidtagas.

## Fastighetsrättsliga åtgärder

### *Fastighetsbildning*

Det ankommer på respektive exploatör att ansöka om fastighetsbildning. Lomma kommun har rätt (och på fastighetsägarens begäran krav) att lösa mark som i detaljplanen utlagts som allmän platsmark.

### *Ledningsrätt m m*

Rätt att framdra ledningar inom planområdet ska regleras med ledningsrätt eller servitut. Upplåtelse av ledningsrätt och servitut måste ske på initiativ av ledningshavaren. Inom planområdet finns mark med ledningsrätt inom del av Lomma

33:11 som föreslås övergå till kvartersmark med u-område invid Lomma 33:25.

*Fastighetskonsekvenser*

Fastigheten Lomma 33:21

Cirka 24 m<sup>2</sup> i fastighetens nordöstra hörn och cirka 3 m<sup>2</sup> i fastighetens sydöstra hörn föreslås övergå till allmän platsmark gång respektive gata.

Total minskning av area ca 27 m<sup>2</sup>

Fastigheten Lomma 33:25

Cirka 63 m<sup>2</sup> längs fastighetens norra sida föreslås övergå till allmän platsmark gata.

Cirka 29 m<sup>2</sup> utanför fastighetens nordöstra hörn ingår i användningen BC (kvartersmark) och kan således regleras från Lomma 33:11 till Lomma 33:25

Total minskning av area ca 34 m<sup>2</sup>

Samfälligheten Lomma S:78 (ägd av Lomma 33:71 och Lomma 33:72)

Cirka 123 m<sup>2</sup> längs samfällighetens södra sida föreslås övergå till allmän platsmark gång.

Fastigheten Lomma 33:11 Lomma kommun

Utökning av allmän platsmark i området för användningen gång om:

123 m<sup>2</sup> från Lomma S:78 och 24m<sup>2</sup> från Lomma 33:21

Total ökning cirka 147 m<sup>2</sup>.

Utökning av allmän platsmark i området för användningen gata om:

63 m<sup>2</sup>(norra delen av 33:25)–29 m<sup>2</sup> (nordöstra hörnet utanför 23:25) = 34m<sup>2</sup> från fastigheten Lomma 33:25

3 m<sup>2</sup> från fastigheten Lomma 33:21 (hörnavskärning Vegagatan – Strandvägen)

Total ökning cirka 37 m<sup>2</sup>.

*Ansökan om fastighetsbildning m m*

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten i Malmö ansöka om erforderlig fastighetsbildning.

PLANERINGSAVDELNINGEN

Anders Nyquist  
planeringschef

John Wadbro  
planarkitekt