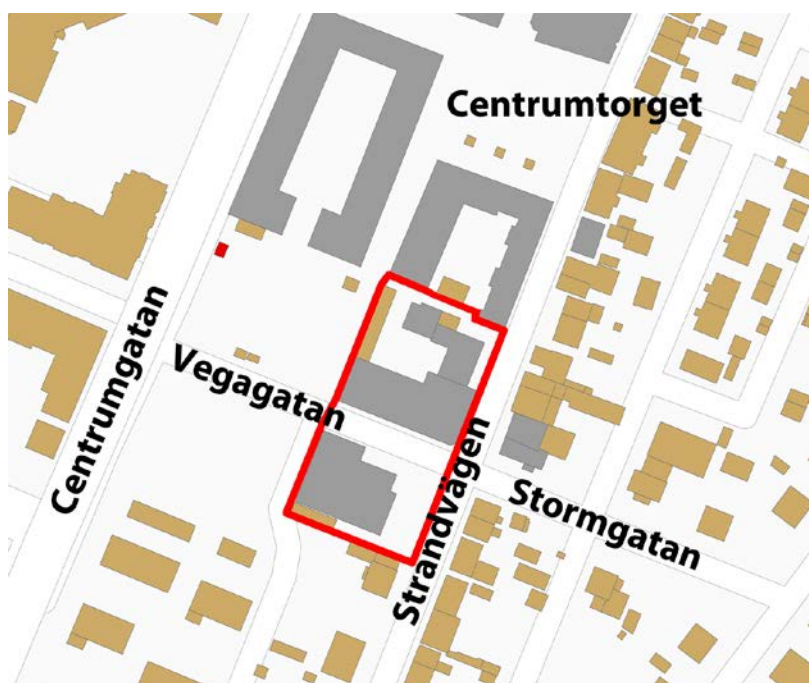


Detaljplan för Lomma 33:21 & Lomma 33:25 m fl i Lomma,
Lomma kommun
(fastigheter vid Vegagatan - Strandvägen)



Planområdet markerat med röd ram

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
- Spimfab markundersökning Lomma 33:25 SWECO 2009-11-03
- Spimfab efterbehandling Lomma 33:25 SWECO 2010-06-28
- Översvämningsmodellering av Lomma centrum söder om Höje å SWECO 2014-03-28
- Lomma Centrum Översvämningsanalys Tyrens 2012-08-24
- Trafikbullerutredning Sweco 2015-11-30, komplettering 2016-02-19

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 cirka 20–30 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 3 700m².

Markägare

Fastigheten Lomma 33:21 Bedrot Fastigheter AB
Fastigheten Lomma 33:25 privatägd
Fastigheten Lomma 33:11 Lomma kommun
Samfälligheten Lomma S:78 delägande fastigheter
Lomma 33:71 och Lomma 33:72 (Centrumfastigheter i Lomma AB respektive BRF Torghuset 2)

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut i denna planprocess

Detaljplaneuppdrag 2014-09-17 KS § 129

Samrådsbeslut 2015-03-25 KS § 69

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 utvecklas i de centrala delarna av Lomma.

Detaljplaner

För området gäller stadsplan 164. Genomförandetiden har gått ut. För allmän platsmark och en yta i den norra delen av planområdet gäller detaljplan 07/02 för vilken genomförandetiden löper till 2017-03-16

Planprogram

Enligt *Planprogram för Lomma centrum och stationsområde* ska området användas i projektet Lomma handelscentrum med handel och bostadsbebyggelse. Byggnaderna är skissade som 2½-plans bebyggelse mot Strandvägen och 3¼-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 borrhöjningarna belägna närmst planområdet är fyllningens mäktighet mellan 1,0–1,7 meter. All matjord och fyllning med iblandning av matjord eller organiskt material ska bortschaktas innan grundläggningsarbeten för byggnader påbörjas.

Markradon

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

Markföroreningar

Geoteknisk och miljögeoteknisk undersökning, *RGeo Planområde Centrumtorget Lomma Tyrens 2006-08-24*, med tillhörande utredningar, som täcker ett större område än aktuellt planområde, beskriver översiktligt föroreningssituationen.

Borring har gjorts i ett flertal punkter, även tidigare verksamheters eventuella påverkan har bedömts. (Planerad håltagning genomfördes ej inom fastigheten Lomma 33:21 (på grund av fastighetsägarens önskemål om omfattande asfalteringsarbeten efter borring.))

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 utpekades i rapporten som riskområde för att påträffa föroreningar i jorden på grund av tidigare bensinstationsverksamhet.

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

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

Planområdet har en god kollektivtrafikanslutning med 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

Fjärrvärme – ligger inom nätområde Krafringen

Vatten och spillvatten

VA – kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten

Dagvattenhantering

Dagvatten – kommunalt verksamhetsområde för gata och tomtmark.

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 beräknas som högst uppgå till 1000 fordon/dygn och 3100 fordon/dygn på Centrumgatan, belägen ca 60 meter väst planområdet. Bullerberäkningar har utförts (*Sweco 2015-11-30 kompletterad*

2016-02-19). Beräkningarna visar att ekvivalentnivån mot Vegagatan kommer att hamna på cirka 58 dBA för Lomma 33:25 och 56 dBA för Lomma 33:21. På grund av bebyggelsens närhet till körbanan kommer maxbullernivån mot gatorna hamna på 94 dBA för Lomma 33:25 och 92 dBA för Lomma 33:21. Beräknad ljudnivån på innergård/bakgård uppgår för fastigheten Lomma 33:21 till 44 dBA ekvivalent och 65 dBA max respektive Lomma 33:25 46 dBA ekvivalent och 68 dBA. Risk finns att uteplats på Lomma 33:25 utsätts för maxbullernivå över 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 *Översvämningsmodellering SWECO 2014-03-28* och *Översvämningsanalys Tyrens 2012-08-24*

Havsnivåhöjning (långsiktigt)

Området ligger cirka 2,6 meter över havet.

Natur

Inga naturvärden finns inom planområdet.

Kultur

Planområdet angränsar i väster till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse utmärkt i Lomma kommuns Kulturmiljöprogram. Den angränsande bebyggelsen öster och söder om planområdet är även utmärkt i för det området gällande detaljplan med följande hänvisning "Område där det enligt planbeskrivningen fordras särskild uppmärksamhet med hänsyn till miljön." (Det som vid planens antagande omnämndes miljö går idag under beteckningen kulturmiljö.)

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 dagsläget inom planområdet och i dess direkta närhet. Vårdcentral och förskola är beläget cirka 300 meter från planområdet och F-5 skola 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 en byggnad 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 översvämningsspektiv inneslutet område sätts planbestämmelse om att byggnader ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivå +3,0 m inte skadar byggnaden.

Bostäder

Beräknat antal lägenheter inom planområdet är 20–30 lägenheter vid ett maximalt utnyttjande av planen.

Utformning och placering

Föreslagen planbestämmelse innebär att bebyggelsen ska utformas med takfall mot Strandvägen. På den södra fastigheten, Lomma 33:25, anges förgårdsmark i samma utsträckning som för söder om planområdet liggande fastigheter, samt mark för komplementbyggnader i anslutning till fastighetens södra gräns. För den norra fastigheten Lomma 33:21 ska byggnad placeras i nära anslutning till Strandvägen, och Vegagatan, indragen maximalt 2 meter. För en större del av planområdet regleras den totalhöjden till 12,0 meter respektive byggnadshöjden till 7,5 meter. För en mindre del av det norra

områdets nordvästra hörn, regleras den totalhöjden till 5,0 meter och byggnadshöjden till 3,5 meter. Bebyggelsen ska utformas som individuella huskroppar med en längd om maximalt 25 meter, vilket kan uppnås genom byggnadsform, materialval, struktur och/eller färgval för att reellt eller visuellt bilda individuella huskroppar.

Genom dessa bestämmelser säkerställs en lämplig övergång till den mer småskaliga bebyggelsen söder och öster om planområdet.

På grund av buller ska bostadslägenheter antingen utformas genomgående, eller som mindre lägenheter ≤ 35 m².

Verksamheter och handel

Föreslagen planbestämmelse innebär att alla byggbara ytor inom planområdet får användas för centrumverksamhet, krav på en invändig rumshöjd i bottenvåningen på 2,7 meter möjliggör att bottenvåningen kan inredas för verksamheter.

Skydd

Grundläggning

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. Som skydd för översvämning har planbestämmelse om att "Byggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +3,0 m inte skadar byggnaden." införts.

Bullerskydd

Plank med en maximal höjd om 2 meter får uppföras för att skydda uteplats från buller.

Markförorening

Planbestämmelse införs 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 avhjälppts 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. För nuvarande användning av Lomma 33:25 innebär konstaterad föroreningsgrad utanför fastigheten inget problem. Kostnaden för en eventuell sanering/skyddsåtgärd bedöms understiga värdeökningen de sanerade fastigheterna med får med föreslagen byggrätt.

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

Avhjälpanåtgärder i förorenad mark klassas som miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken och ska anmälas till tillsynsmyndigheten (miljö- och byggnadsnämnden). Tillsynsmyndigheten ska underrättas när markförorening påträffas. Innan avhjälpanåtgärd 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 ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Trafik

Biltrafik

Fastigheten Lomma 33:21 bör huvudsakligen 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.

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 m² 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 m² 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 utgörs handelsverksamheten till stor del av relativt besöksintensiva verksamheter, varför ingen större ökning förväntas för handeln / 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.

Tillkommande skuggning genom planen

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

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 bestämmelserna om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program, enligt 6 kap 11-18 § och 22 § MB, tillämpas. Kriterierna som anges i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4, ska beaktas vid den behovsbedömning om betydande miljöpåverkan som kommunen upprättar.

I arbetet med behovsbedömningen har tjänstemän från 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 med respektive fastighetsägare i samband med antagande av detaljplanen. I avtalen regleras i huvudsak markbyten och gatukostnadsersättning för de förstärkningar på allmän platsmark som kommunen genomför till följd av utökad byggrätt.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Gäller inom hela planområdet, 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 avhjälppts 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. Inom fastigheten 33:25 finns risk för föroreningar då det vid provborring konstaterats förorening utanför fastighetens nordöstra hörn. Vid väsentlig ändring av markens användning ska markundersökning ske och om förorening konstateras, avhjälpande, skydds- eller säkerhetsåtgärd vidtagas.

Övriga tekniska åtgärder

Ledningsflytt och flytt av anslutningspunkt bekostas av respektive exploatör.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Det ankommer på respektive fastighetsägare 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 m² i fastighetens nordöstra hörn och cirka 3 m² i fastighetens sydöstra hörn föreslås övergå till allmän platsmark GÅNG respektive GATA.

Total minskning av area ca 27 m².

Fastigheten Lomma 33:25

Cirka 63 m² längs fastighetens norra sida föreslås övergå till allmän platsmark gata.

Cirka 29 m² 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 m².

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

Cirka 141 m² 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:

141 m² från Lomma S:78 och 24m² från Lomma 33:21

Total ökning cirka 165 m².

Utökning av allmän platsmark i området för användningen GATA om:

63 m² (norra delen av 33:25) – 29 m² (nordöstra hörnet utanför 23:25) = 34 m² från fastigheten Lomma 33:25

3 m² från fastigheten Lomma 33:21 (hörnavskärning Vegagatan – Strandvägen)

Total ökning cirka 37 m².

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