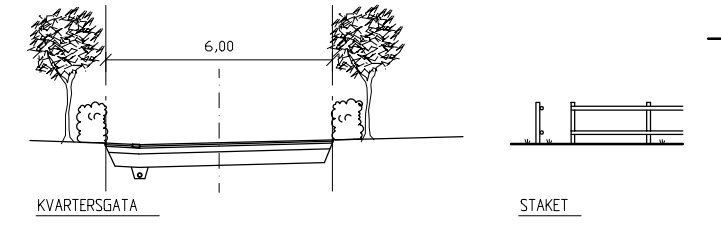
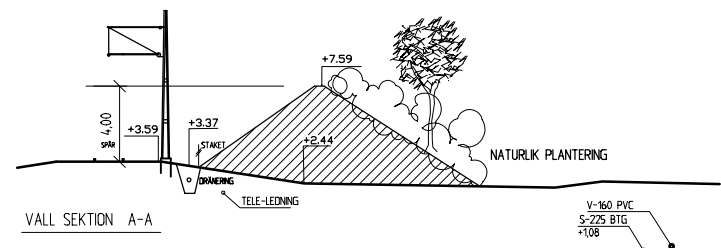


HANDLINGAR
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning inklusive MKB
Genomförandebeskrivning
Illustrationskarta
Fastighetsförteckning
Beskrivning av buller från vägtrafik
vid Oskarsfrids Lomma, PM 2326.01
Samrådsredogörelse
Utlärande



- FÖRKLARINGAR**
- TRÄD
 - VEGETATION
 - GRÄSYTA
 - MARKHÖJD
 - NATURSTIG

Detaljplan för DEL AV LOMMA 21:3 M.F.L. Oskarsfrid, Lomma kommun, Skåne län

MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN
PLAN- OCH BYGGKONTORET

MARK & LANDSKAP, HELSINGBORG
WHITE ARKITEKTER AB, MALMÖ

EVA SJÖLIN
STADSBYGGNADSCHEF

CARL-ANDERS JANSSON/SVEN GUSTAFSSON/ULRIKA ERIKSSON
ARKITEKTER SAR/MSA

ILLUSTRATIONSKARTA
DETALJPLANEN ÄR ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 2005-11-24 §102
BETYGAR:

LAGA KRAFT 2005-12-30
1262-DP 05/06



Flygfoto över Lomma kyrka och Lilla Lomma med markering av planområdet.

**Detaljplan för
del av Lomma 21:3 m. fl.
Oskarsfrid, Lomma kommun Skåne län**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning (inklusive miljökonsekvenser)
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Beräkning av buller från tågtrafik vid Oskarsfrid, Lomma, PM 2326.01
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syftar till att pröva möjligheten att uppföra bostäder i form av småhus inom del av planområdet, samt att förbättra och säkerställa allmänhetens tillgänglighet till naturområdet runt dammarna. Utformningen av området har tagit sin utgångspunkt dels i en miljöbedömning av naturresurserna inom området, dels utifrån ett barnperspektiv då det tidigare tegelbruksområdet föreslås bli bebyggt med ett femtiotal småhus främst tänkta för barnfamiljer.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Den del som omfattas av det aktuella planförslaget ligger inom norra delen av Lomma. Området avgränsas i väster av järnvägen, i öster av fastighetsgräns belägen öster om stora dammen, samt i norr ungefär i höjd med befintlig poppelrad. I söder avslutas området i linje med den större dammens södra kant. En mindre del av planen ansluter dock till Prästbergavägen. Väster om järnvägen ligger Lomma kyrka. Övrig bebyggelse i planområdets närhet finns inom Lilla Lomma samt koloniområdet vid Oskarsfridsvägen. Planområdet omfattar 11,6 ha (varav 2,1 ha vattenområde). Marken är i privat ägo.

Markanvändning och tidigare historia

Redan under det sena 1600-talet förekom storskalig tegelframställning i Lomma. De rester vi idag ser vid Lilla Lomma – Tegelbruksområdet härstammar från den stora expansionen under 1800-talet. Kulmen nåddes vid sekelskiftet 1900. Det fanns ett antal tegelbruk utefter Höje å som kommit att lämna spår i landskapet. Tegelframställningen upphörde här definitivt 1975. Tegelbruket Oskarsfrid låg nordost om kyrkan vid Lilla Lomma. De flesta produktionsbyggnaderna är borta medan de anställdas bostadshus finns kvar, till exempel utefter Prästbergavägen i Lilla Lomma.

Grundrester från anläggningar inom tegelbruket förekommer. Kvarvarande torkklador är i dåligt skick. De saknar användning och bedöms inte kunna integreras i planerad bebyggelse. Nuvarande rester från tegelbruket bedöms sakna kulturhistoriskt värde

enligt ”Lommas kulturmiljöprogram del 1, bebyggelseinventering”, utförd av Malmö kulturmiljö 2002.

I anslutning till den mindre dammen finns en liten sommarstuga. Byggnaden kommer att rivas för att ge ökad tillgänglighet till en fin landremsa mellan de båda dammarna.

I södra delen av den större dammen finns en pumpstation. Anläggningen är i dåligt skick. Pumpstationen med tillhörande byggnad kommer därför att rivas och en ny pumpstation har uppförts i ett läge sydväst om den större dammen.

Odlingslandskapet och tegelbrukslandskapet har allt mer kommit att påverkas av samhällets behov av infrastruktur. I närheten av Oskarsfrid finns järnväg men också motorväg (E6) med anslutningsvägar in till Lomma tätort. Vid motorvägen ligger en stor fjärrvärmeanläggning.

Inom tegelbruksområdet finns en äldre transformatorbyggnad bevarad. Denna är inte längre i bruk men skulle kunna renoveras och tjäna som informationspunkt. I planområdets östra del finns två lertäkter som i dag är vattendammar med påtaglig och positiv miljöpåverkan med rikt fågelliv och fiskemöjligheter.

Gällande planer och förordningar

Området är inte tidigare detaljplanelagt. Enligt miljöbalken råder strandskydd till 100 meter från dammarna. En ansökan om upphävande av strandskydd för den del av kvartersmarken som inkräktar på strandskyddet, ca 16 % av planområdet, skickades därför under utställningstiden till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen fattade 2005-05-18 beslut om att det strandområdet enligt ansökan inte längre ska omfattas av strandskydds-förordnande. Beslutet gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

Det tidigare strandskyddade området planeras till största delen förbli ett naturområde. Den del där strandskyddet upphävts har idag karaktären av ett förbuskat och otillgängligt naturparti som till vissa delar blivit skräpupplag.

Fördjupad översiktsplan för Lomma tätort har utgjort program för detaljplanen. Denna antogs av kommunfullmäktige 2003-01-30. I förstudien antas att högst 45-50 bostäder i friliggande hus (alternativt högst 30-40 friliggande hus och därutöver gruppbebyggelse) på platsen för det gamla tegelbruket bör ligga till grund för fortsatt planarbete. Här sägs också att strandskyddet runt dammarna bör omprövas eftersom en exploatering på någon sida av dem kan vara ett bidrag till större tillgänglighet som rekreativsmiljö – idag är stränderna branta och otillgängliga. Strandskyddet på dammarnas västra sida kan ersättas av en bebyggelsefri zon om 25 meter.

I kommunens bostadsförsörjningsprogram, 2005-05-18, anges för Oskarsfrid att totalt 48 bostäder planeras uppföras, varav hälften påbörjas under året 2006 och resterande del under 2007.

Geoteknik

Förutsättningarna vad gäller geoteknik och markmiljö har påverkat placeringen av bebyggelsen. Tvåvåningshus kan normalt grundläggas utan särskild grundförstärkning inom större delen av planområdet. Pålning måste dock ske i nordvästra delen. Se vidare i kapitlet om geoteknik och markmiljö under rubriken Miljökonsekvenser.

Genomförd markradonundersökning (Radonanalys-GJAB, 2003-10-25) visar att marken kan klassas som lågriskmark varför inga särskilda restriktioner behöver formuleras i planen.

Topografi

Området är flackt och sluttar svagt mot väster.

Miljö

Förslaget utgår ifrån en miljöanalys och en miljöbeskrivning baserad på balanseringsprincipen. Se vidare kapitlet om miljökonsekvenser.

Fornlämningar

I ett meddelande från Länsstyrelsen 2000-02-28 sägs följande:

”Riksantikvarieämbetet har på Länsstyrelsens uppdrag besiktigt det aktuella området och granskat befintligt arkivmaterial. Sannolikheten för att exploateringen skall komma att beröra under mark dolda fornlämningar bedöms vara mycket liten. Några arkeologiska insatser är därför inte motiverade. Skulle mot förmodan under mark dolda fornlämningar påträffas under grävnings- och schaktningsarbetena skall arbetena avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas. Fornlämningar kan uppträda som mörkfärgade gropar, eldstäder, sotfärgade jordlager m.m.”

Service, skola och förskola

Inom Lomma tätort finns tillgång till allmän och kommersiell service. Avståndet till centrum är cirka två kilometer. Närmaste grundskola och förskola är Vinstorpsskolan som ligger i nordvästra delen av tätorten cirka två kilometer från planområdet. En livsmedelsbutik har etablerats i korsningen mellan väg 905 och Järngatan. Här ligger också närmaste busshållplats med förbindelser mot Lund och Lomma centrum.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Det tidigare tegelbruksområdet tas i anspråk för bostadsändamål samt som strövområde både för närboende och för övriga lommabor. I enlighet med riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen föreslås att ett femtiotal nya småhus tillkommer.

Den nya bebyggelsegruppen får en tydlig bykaraktär med en egen identitet och placeras med distans till befintlig bebyggelse. Bebyggelsen ordnas utefter traditionella trädgårdsstadsgator.

Tomterna avgränsas med häckar och på vissa ställen planteras träd, vilket kommer att ge området en grön karaktär. Gemensamma kvartersparker skapas, förbundna med varandra via smala trädgårdsgångar. Dessa kopplas ut till omgivande natur.

Bostäder

Bebyggelsen i form av småhus placeras i förgårdslinjen mednocklinjen i gaturiktningen. Detta skapar tydliga gaturum. På illustrationsplanen visas hur området delas i 48 tomter där storleken varierar från 400 kvm till drygt 900 kvm. Norr om den östvästliga kvartersgatan i områdets norra del ges möjlighet till husbyggande i egen regi. Fastigheterna indelas i enlighet med illustrationskartan vilket ger sju tomter med storlekar från 800 m².

Området i utkanten av Lomma erbjuder spännande möjligheter. Stora naturområden med plats för spontan lek finns att tillgå. Vid Lilla Lomma 21:34 finns en kommunal lekplats. För barnen ordnas inom det nya området också två kvartersparker med plats för lek och spel. Under rubriken miljökonsekvenser beskrivs utförligare hur platsens naturvärden tas tillvara.

Gatunät och utformning av gator

Trafik till området leds in från Oskarsfridsvägen via två raka kvartersgator, förbundna med varandra via två svängda gator. Utformningen av gatorna syftar till att skapa god orienterbarhet och vackra gaturum. Det är även en målsättning att skapa ett levande område, där gatan är ett gemensamt rörelsestråk och en mötesplats som rymmer såväl bil- som gång- och cykeltrafik. Gatusektion och mått framgår av ritning på illustrationskartan.

Natur och rekreation

Planområdets närhet till de båda dammarna ger fina möjligheter till vistelse i natur. Promenadslingor i form av naturstigar anläggs kring dammarna. Dammkanterna görs på vissa ställen tillgängliga genom att strandkanterna planas ut.

Vid stora dammen byggs en liten brygga för att göra vattenytan mera tillgänglig för allmänheten.

Säkerhet

Då många barnfamiljer förmodas bosätta sig i Oskarsfrid, är säkerhetsaspekterna extra viktiga. Med tanke på barnsäkerhet förses släntkrön mot dammarna med skyddsräcken av trä. Utformning av stränderna redovisas som principer på illustrationskartan. Planen säkerställer också att ett stängsel kommer att skilja bostadsbebyggelsen från järnvägen. Detta stängsel placeras mellan järnvägen och planerad bullervall.

Kvartersparker

En kvarterspark anläggs som ett grönstråk mellan bostadsgatorna och ger tillträde till tomterna från baksidan. Här finns plats för en liten småbarnslek. I kvartersparken vid Oskarsfridsvägens nord-sydliga sträckning finns möjlighet att anordna en väl skyddad grönyta med plats för mera ytkrävande lek som bollspel, tefatsåkning etc.

Gång- och cykeltrafik

Via befintligt vägnät samlas gång- och cykeltrafiken upp från planområdet och ansluter vid kyrkan till cykelstråket som leder vidare in mot centrum. Barnens skolväg till Vinstorpsskolan (låg- och mellanstadieskola) går via den bomförsedda järnvägs korsningen vid Lomma kyrka och vidare på den gång- och cykelväg som löper parallellt med järnvägen och som korsar väg 905 planskilt. Vid Lomma kyrka finns en gång- och cykelförbindelse över Höje å som leder vidare mot havet, ridhus, scoutgård mm och Lomma hamn. Lomma kommun arbetar kontinuerligt med att förbättra gång- och cykelvägnätet och det finns planer på en gång- och cykelförbindelse mellan Pilängsskolan och Oskarsfrid via den nya rondellen vid korsningen Lumabyvägen/väg 905.

Oskarsfridsvägen

Oskarsfridsvägens karaktär av landsväg behålls. Möjlighet till trädplantering föreslås på den östra sidan av vägen.

Parkering

Parkering ska lösas i första hand på egen tomt. Samlade parkeringar (gästplatser) föreslås på några ställen. Planförslaget redovisar plats för två bilar på varje tomt.

Sophantering

Sophantering kan lösas på respektive fastighet. Sop- och returkärl ska på ett prydligt sätt avskärmas från gatumiljön. Planen ger möjlighet att uppföra gemensamma sophus/komplementbyggnader i anslutning till gästparkering söder om bostadsområdet, vid gästparkeringen i den nordöstra delen samt i kvarterparken centralt i området.

Farligt gods

En separat utredning har genomförts avseende risker med bostäder nära en järnväg där farligt gods transporteras. Lommabanan ligger knappt 60 meter från närmaste planerade bostadshus. Närmast järnvägen ska uppföras en fyra meter hög bullervall. År 2003 uppgick antalet tåg till 12 godståg per dygn. För 2010 beräknar Banverket att Lommabanan kommer att trafikeras med 30-40 godståg per dygn. Därtill beräknas en trafikering med ca 50 persontåg per dygn. Enligt Länsstyrelsens förslag till riktlinjer ska skyddsavståndet från bostäder till järnväg normalt vara minst 60 meter. Detta avstånd kommer således att underskridas något för ett av bostadshusen. Enligt riktlinjerna kan en etablering ändå accepteras om individrisken är tillräckligt låg och om åtgärder vidtas för att begränsa brandspridning. Detta sekundära krav uppfylls i fallet Oskarsfrid. Den planerade bullervallen kommer att förhindra att tågdelar vid en urspårning sprids till området, den förhindrar att vätska vid en olycka rinner till bebyggelsen och den ger även visst skydd mot strålningsvärme från brand och spridning av tunga gaser. För utförligare information se utredningen "Övergripande riskvärdering, PM rörande risker till följd av transporter med farligt gods längs Lomma, värdering enligt länsstyrelsens förslag till riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen".

Bullerskyddsåtgärder

Vid dimensionering av bullerskydd har använts prognoser från Banverket och detaljerade beräkningsmodeller med följande målsättning avseende buller:

Utomhus (markplan):

- Vid fasader 55 dBA ekvivalent bullernivå
- På uteplats 70 dBA maximal bullernivå
- Bostadsområdet i övrigt 60 dBA ekvivalent bullernivå

Inomhus:

- I bostadsrum 30 dBA ekvivalent bullernivå
- I bostadsrum 45 dBA maximal bullernivå

Längs järnvägen föreslås bullervallar och, över ledningsområden, korta bullerplank. Bullerskyddens höjd planeras till 4,0 m över räls. Vallen planeras mot Oskarsfridsvägen med naturlika buskage som skapar lummighet och rumslighet. Växtvalet utgörs av växter som förekommer i omgivande landskap så att vallen på sikt integreras i miljön.

Gällande riktvärden för bullernivåer på uteplatser kan uppnås genom komplettering med lokala plank på tomterna enligt illustrationskartan. Se vidare miljökonsekvenser samt bullerutredning, "Beräkning av buller från tågtrafik vid Oskarsfrid", Akustikgruppen 2003-06-03.

Ledningar

Under vallen, parallellt med järnvägen ligger en telekabel. Kabeln planeras ligga kvar i orubbat läge. (Se placering på sektionen av vallen på illustrationskartan.)

Sydvatten AB planerar att bygga en vattenledning mellan Lomma – Bjärred – Löddeköpinge. Ledningen kommer att ligga utmed Oskarsfridsvägen. Åtkomsten till den planerade vattenledningen säkras i planen med ett u-område.

Teknisk försörjning

Befintliga ledningar för vatten och spillvatten placerade parallellt med järnvägen kan utnyttjas. En ny nätstation för elförsörjningen lokaliseras till södra delen av kvartersmarken i anslutning till gästparkering söder om den centrala kvartersparken.

Enligt "Energiplan för Lomma kommun 2001-2005" ska kommunen verka för hushållning och rationell användning av energi. Kommunen vill se att energiförsörjningen sker på ett miljövänligt sätt och har ambitionen att verka för en ökad anslutning av småhus med i första hand vattenburna värmesystem till befintligt fjärrvärmenät i Lomma. Oskarsfridsområdet bedöms dock i dagsläget inte vara ett självklart fjärrvärmeområde på grund av begränsningar i befintligt kulvertsystem.

Inom Oskarsfrid planeras bostäderna värmas med hjälp av elanslutna frånluftsvärmepumpar, ett i småhussammanhang väl beprövat, driftssäkert och effektivt system. Värmeåtervinningen ger bra driftsekonomi för husägarna. Värmedistributionen inom bostadshusen kommer att ske med vattenburna system.

Dagvattenhantering beskrivs i kapitlet ”miljökonsekvenser”.

En ny pumpstation har uppförts sydväst om den stora dammen. Den äldre pumpstationen ska rivras.

Föreslagna åtgärder i sammanfattning

- Ca 50 bostäder uppförs i form av småhus
- Åtgärder vidtas för ökad utsikt mot och tillgänglighet till miljön kring dammarna såväl för närboende som för övriga lommabor
- Trafik till området leds via två gator från Oskarsfridsvägen
- Bullerskydd skapas längs järnvägen

Miljökonsekvenser

Introduktion

Målsättning i planen är att markanvändningsförändringar inte ska orsaka påtaglig skada och att miljöpåverkan ska vara obetydlig. Genom att systematiskt analysera och balansera miljöpåverkan kan skador minimeras. Med kompletterande landskapsåtgärder och ökad tillgänglighet tillförs positiva egenskaper som inte bara är till nytta för dem som bor i området utan även för boende i närområdet.

Åtgärder i planen anpassas till rådande landskapsbild och kulturmiljöns egenart. Oundvikliga ingrepp kompenseras med åtgärder i form av nya natur- och landskapskvalitéer i funktionell samhörighet med planens egenskaper.

Fornlämningar

Inga arkeologiska åtgärder krävs

Flora och fauna

Vegetationen i planområdet består dels av öppen gräsäng med inslag av solitära vedartade växter och dels av slybevuxen otillgänglig mark. Öppen ängsmark består av blandad ört- och gräsflora. Gräsängarna har inslag av solitära buskar av hagtorn, nypon och sälj. På gamla tegelbrukets ytor förekommer sly- och småskogsbevuxen mark. Stränderna till dammarna kantas av bladvass. Genom spontan användning har det bildats naturstigar i landskapet.

De öppna gräsängarna och dammarnas stränder utgör positiva miljöer som utvecklas och görs än mer tillgängliga och användbara.

Växarterna är i allt väsentligt alm, björk och sälj. Enstaka större träd av alm förekommer. På slänterna till dammarna finns alträd och buskvegetation av kornell och nypon. Några tallar förekommer i den södra delen i anslutning till befintlig pumpstation.

Almar är generellt angripna av almsjukan och de flesta träden är döda. I östra delen av norra plangränsen finns en poppelrad av arten *Populus canadensis robusta*. Träden har varit en skyddsplantering som blivit ett landmärke i områdets norra gräns. Träden är inom kort överåriga och kan med fördel tas bort och ersättas med stamträd som har lång livslängd t ex lind. Trädplantering är även möjlig utmed Oskarsfridsvägen. I övrigt är befintlig vegetation självetableerad och saknar med sin nuvarande spridning egentligt värde. Den täta slyvegetationen som är blandad med rester från tegelbruket kan idag uppfattas som en osäker miljö för flanörer.

Ängsmarken norr om planområdet behålls opåverkad och utgör en fin resurs som strövområde. Ängsmarken söder om planområdet rensas från främmande föremål och markberedes så att området kan användas på säkert sätt. Omfattningen av åtgärderna avseende markarbeten och eventuell efterbehandling kommer att utredas genom en fördjupad riskbedömning och framtagande av platsspecifika riktvärden för efterbehandlingen. Detta sker som ett led i en anmälan enligt miljöbalken om efterbehandling och lämnas till Miljökontoret i Lomma som tillsynsmyndighet.

Områdena och stränderna kring dammarna görs tillgängliga för allmänheten. En promenadslänga runt dammarna anläggs som en naturstig.

Miljöbedömning;

Genomförandet av planen innebär att ny vegetation kompenserar och ersätter befintlig slyvegetation på ett för området positivt sätt. Landskapsbilden förstärks genom nyplantering av stamträd i området. En ny rad med stamträd av lind utmed gränsen i norr ger en naturlig avslutning mot de öppna gräsängarna.

Bullervallen mot järnvägen planteras naturlikt med växttyper som förekommer i omgivande landskap. Flora och fauna, fisk- och fågelliv anses förbli opåverkade i och kring dammarna.

Vatten och strandskydd

Befintliga lertäkter är numera vattenfyllda till olika nivåer.

Den mindre dammen är oreglerad och vattenfylld till ca + 2,15, den större dammen är vattenfylld till ca +0,15. Den större dammen är recipient och utjämningsmagasin för dagvatten till kringliggande områden. Vattenytan hålls konstant genom pumpning. Båda dammarna har relativt branta, svårtillgängliga strandkanter. Planen förutsätter att delar av stränderna görs synliga och mera tillgängliga för allmänheten. Säkerheten vid dammarna förstärks på västra sidan med avgränsningar/staket av trämaterial. Delar av strandlinjen på västra sidan görs flack och med halkfri strandzon.

Miljöbedömning;

Planerade åtgärder ökar visuell och fysisk tillgänglighet till dammarna. Genom staket och flackare stränder ökas säkerheten.

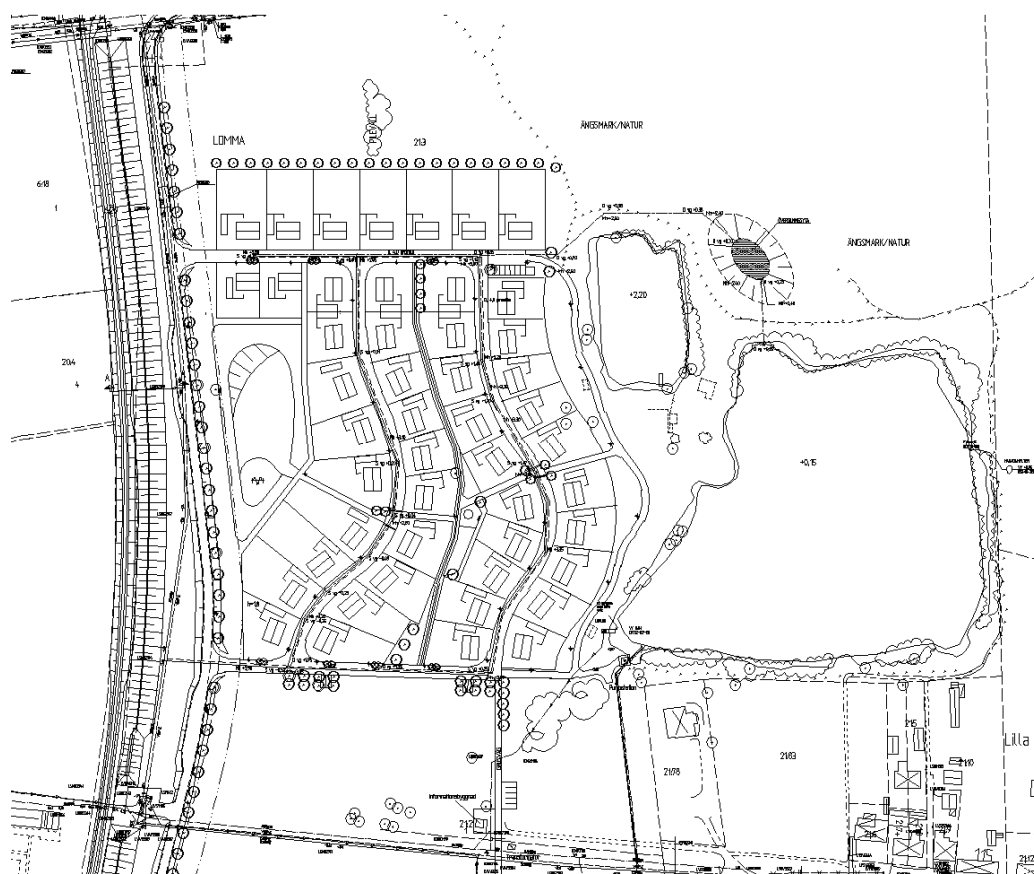
Skydd mot störande ljus

Bullervallens höjd och utsträckning i kombination med vegetation bedöms ge tillräcklig avskärmning från ljuskäglor från tågen.

Avvattning – Dagvatten

Ledningar för dagvatten saknas inom planområdets närhet.

Dagvatten från det planerade bostadsområdet avleds norrut till den stora dammen via en översilningsyta. Förbindelsen mellan översilningsytan och dammen kan stängas i händelse av utsläpp så att eventuell förorening hindras från att rinna ut i dammen och slutrecipienten. Eventuell skada och sanering kan begränsas till översilningsytan. Vattennivån i den större dammen hålls konstant genom befintlig kommunal pumpstation.



Filtrerande utsläpp av dagvatten i stora dammen

Nedan redovisas beräkning av hårdgjorda ytor och dagvattenflöden avseende nyetablering av ett femtiotal villor med tillhörande gator och parker inom Oskarsfridsområdet i Lomma. I anslutning till tomter och gator planeras grönstråk och parkområden.

Beräkningsmodell för dagvattenmängder;

Alt. 1: Andelen hårdgjorda ytor baserat på endast husarea och gatuytor.

Antal tomter:	49 st.
Hårdgjord yta/tomt	145 m ² (inkl garage och uppfart)
A _{hus} : 49 x 145 =	<u>7100 m²</u>

Gatulängd:	620 m
Gatubredd:	6 m
A _{gator} : 6 x 620 =	<u>3720 m²</u>

A_{tot}: 7100 + 3720 = 10 820 m²

Med en avrinningskoefficient på 0,8 ger detta en reducerad yta på ca 0,85 ha.

Alt. 2: Andel hårdgjorda ytor baserat på områdets totala area.

Områdesstorlek ca 165 x 230 m = total area = 3,8 ha

Med hänsyn till tomtstorlek och andel parker och grönområde sätts avrinningskoefficienten till 0,2. = reducerad area på ca 0,76 ha.

Genomsnitt av Alt.1 och 2 = reducerad area på 0,8 ha.

Dimensionerande regn

Som dimensionerande regn används ett regn med tio minuters varaktighet.

För ett så kallat "tiominutersregn" med statistisk återkomsttid på 10 år används intensiteten 220 l/(s x ha). = Q_{10år}: 176 (l/s)

Miljöbedömning;

Dagvattenavledning till dammen anses inte utgöra ökad miljöbelastning.

Dammen utgör ett naturligt fördröjningsmagasin som är närsaltsreducerande mellanmagasin före utsläpp i slutrecipienten Höje å.

Filtrering av dagvatten över översilningsytan förstärker reningseffekterna. Möjligheten att kunna stänga dagvattenflödet till dammen vid eventuella utsläpp är också positivt ur miljöhänsen.

Spillvatten och vatten

Ledningar för spillvatten och vatten finns parallellt med järnvägen.

Spillvatten ansluts med självfall till kommunal spillvattenledning vid den södra anslutningsgatan.

I planen ges plats för av Sydsvatten AB planerad huvudvattenledning till Lomma samhälle. Avsatt område ligger på östra sidan av Oskarsfridsvägen.

Miljöbedömning;

Spillvatten som ansluts till kommunalt reningsverk anses ej utgöra ökad miljöbelastning.

Geoteknik och markmiljö

Inom planområdet har undersökningar innefattat översiktlig undersökning av Sigma Sälab daterad 00-02-06 samt kompletteringar under 2002 och 2003 av PQ Geoteknik & Miljö. Undersökningarna har omfattat geoteknisk undersökning för att i möjligaste mån fastställa geotekniska gränser, framförallt mellan oorganisk jord (sand) och organisk jord (gyttja). Även grundvattenförhållandena har studerats. Därtill har utförts undersökning med avseende markföroreningar i jord, grundvatten, ytvatten och porgas. Bland annat har förekomst av tungmetaller, oljekolväten, PAH (polycykliska aromatiska kolväten), PCB (polyklorerade bifenyler) och bekämpningsmedel kontrollerats. Därutöver har en markradonundersökning utförts. Markradonundersökningen visar att marken kan klassas som lågriskmark varför inga särskilda restriktioner behöver formuleras i planen. Se vidare "Radonanalys-GJAB, resultat av markradonmätning med spårfilm i kanister" PQ Geoteknik och Miljö AB, 2003-10-25.

Grundvatten

Grundvattennivåerna inom området har under utredningstiden, 2000-2003, varierat mellan ca +1 och +3. Grundvattenytan lutar lokalt mot den stora dammen som har en avsänkt vattenyta runt +0, men i stort mot väster och ån och havet.

Geoområden

Fastigheten har geotekniskt och markmiljömässigt delats upp i tre områden (Se karta nedan):

Område 1.

Inom området finns huvudsakligen sand på lera, med mindre inslag av gyttja. I läget för de gamla byggnaderna finns byggnads- och/eller rivningsrester kvar. De geotekniska förhållandena är relativt goda, varför normala grundläggningsförhållanden och relativt stor frihet för planutseendet råder. Alla plattor som läggs på någon form av organisk jord bör dock göras sättningståliga. Föroreningssituationen är obetydlig, med endast mindre påträffade områden och små markföroreningar kring rivna byggnader. Här har halter runt eller över NVs (Naturvårdsverket) riktvärde för MKM (mindre känslig markanvändning) endast påträffats i ett fåtal prov. Huvuddelen av analyserade parametrar uppfyller NVs riktvärde för KM (känslig markanvändning). Platsspecifika riktvärden tas fram, därefter utförs efterbehandling, huvudsakligen genom urschaktning. Området ligger huvudsakligen förhållandevis högt och därför mestadels på betryggande avstånd från grundvattenytan.

Område 2.

Inom området finns huvudsakligen jordar av sand på gyttja/gyttjig jord på lera, samt mindre områden med byggnadsrester. Gyttja/gyttjig jord är normalt något överkonsoliderad. Området är sämre ur byggnadsteknisk synpunkt än område 1 men kan delvis grundläggas med styva sättningståliga plattor, alternativt används t ex mantelbärande pålar. Vägar, ledningar mm kan sannolikt utföras normalt om ringa lastökningar föreligger. Möjligen måste förbelastning eller dylikt delvis utföras. Föroreningförekomsten bedöms som ringa i enlighet med utförda undersökningar. Efterbehandling inom del av den gamla motorbanan kan bli aktuell.

Område 3.

Inom området finns större mäktigheter med gyttja och torv varför djupgrundläggning, företrädesvis med mantelbärande pålar, förordas. Vägar, ledningar mm måste sannolikt grundförstärkas genom t ex förbelastning. Inga föroreningar kan förväntas då ingen byggnation eller direkt verksamhet har kunnat knytas till delområdet ifråga.

Återfyllda lertäkter utanför planområdet

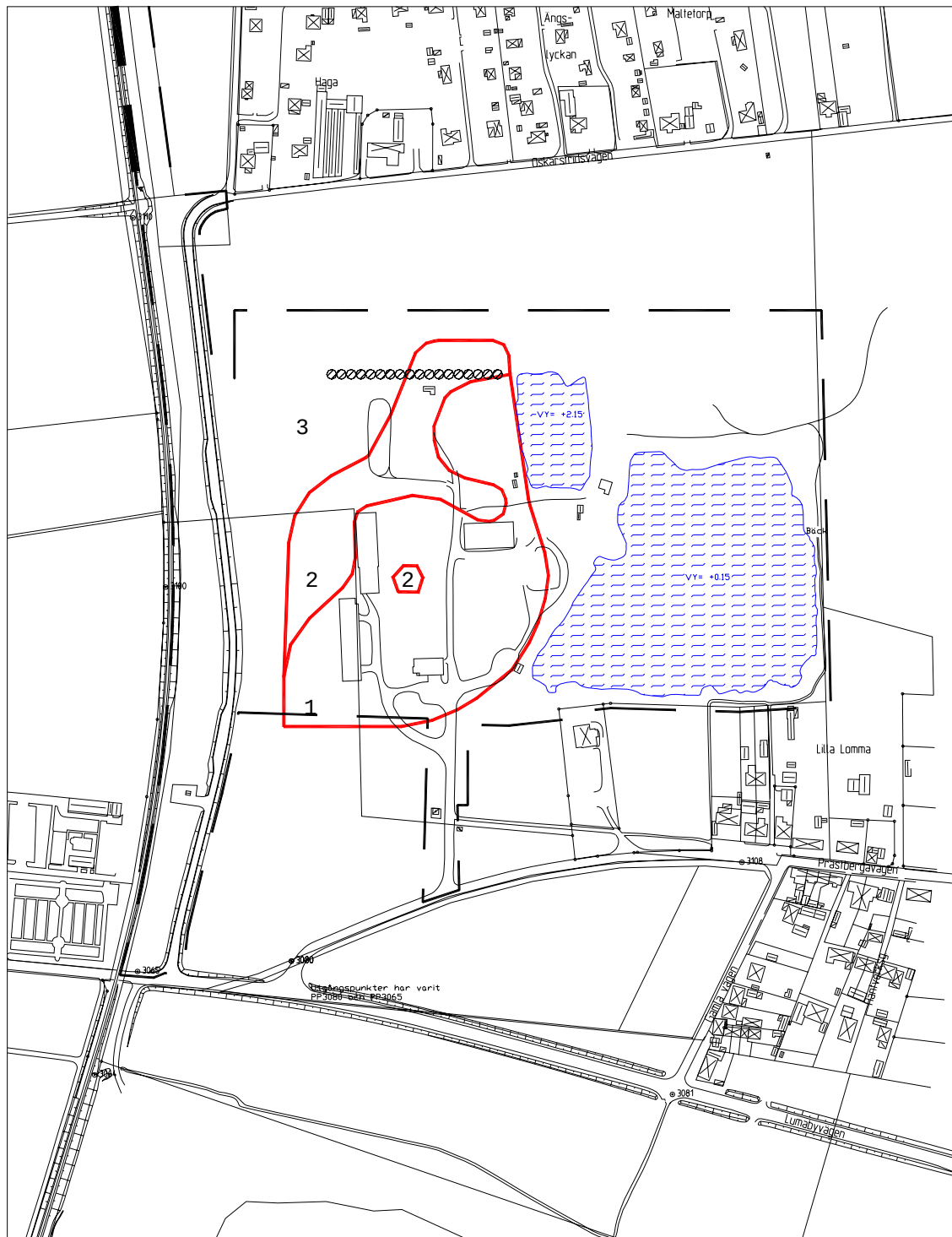
Söder om exploateringsområdet finns ca fyra meter fyllning på lera. Fyllningen utgörs överst vanligen av ca en meter jord, lermorän-mull mm. Därunder följer blandat jord, lera-lermorän-sand-mull, och bitvis övriga massor, tegel-trä-plast-stål-slagg-skrot mm. Föroreningsinnehållet bedöms vanligen som måttligt, <MKM, men är ställvis högre. Provtagning har visat att ingen spridning till planområdet i norr har skett. Detta styrks även av de grundvattennivåmätningar som gjorts i undersökningsområdet som visar att grundvattenströmningen går i öst-västlig riktning, parallellt med lertäktena. Ingen anmärkningsvärd metangasförekomst har konstaterats. Markmiljöundersökningarna har även kompletterats av PEAB Sverige AB under 2004. PEABs undersökning har visat att fyllningsmaterialet i de före detta lertäktena innehåller huvudsakligen måttliga halter föroreningar. Vid dagens markanvändning bedöms inte några ytterligare åtgärder eller undersökningar vara motiverade. Vid en förändrad markanvändning bedöms området i nuvarande skick vara användbart för all typ av verksamhet som faller inom ramen för mindre känslig markanvändning, och inom stora delar av området även för verksamhet som faller inom ramen för känslig verksamhet, exempelvis bostäder.

Miljöbedömning

De geotekniska förutsättningarna inom området varierar, från fast sandjord i mellersta delen av fastigheten till mark med lösare gyttjor i de yttre delarna. På den fasta sandjorden kan konventionell plattgrundläggning utföras medan man inom övriga delar måste räkna med djupgrundläggning eller dylikt. Grundläggningsåtgärderna anses ej öka miljöbelastningen i området.

Även markmiljöförhållandena varierar inom fastigheten, från ren naturligt lagrad jord till mindre förorenade partier runt tidigare verksamheter. En del efterbehandling, framförallt genom urgrävning, kommer härvid att behöva utföras. Efterbehandlingsåtgärderna ges av en fördjupad riskbedömning av området. Efterbehandlingen kommer att förbättra markmiljöförhållandena och minska miljöbelastningen inom fastigheten. De arbeten med miljö- och hälsoriskbedömning som gjorts för fastigheten har ej visat några speciella risker från lertäktena. I marken ska sådana åtgärder kunna vidtas som skyddar mot inträngning av lakvatten från angränsande mark. Detta dock enbart om den kommande fördjupade riskbedömningen av området ger som svar att åtgärden är behövlig.

Geområden



Geområden

Vibrationer

Vibrationer i mark från järnvägar anges normalt i enheterna hastighet (mm/s) eller acceleration (mm/s^2). Vibrationerna utbreder sig i marken bl. a i form av vågrörelser på ytan på samma sätt som vågor på en vattenyta. En vågrörelse i mark beskrivs förutom av dess utsvängning (amplitud) även av dess utbredningshastighet och dess frekvens. Frekvensen anges i enheten Hz och ger antalet svängningar per sekund.

Uppmätt vibrationshastighet

Mätningar av vibrationer i mark har genomförts i området Oskarsfrid, Lilla Lomma i fyra punkter. Mät punkt 1 ca 80 m från järnvägsspårets mitt, mät punkt 2 ca 70 m, mät punkt 3 ca 50 meter och mät punkt 4 ca 135 m.

Högsta uppmätta vibrationshastighet vid tågpassage uppmättes i mätpunkten närmast spåret. Tågtypen som orsakar högst vibrationshastigheter är godståg. Högsta uppmätta vibrationshastighet var 0,23 mm/s.

Riktvärden

Banverket har i sin policy (BVPO 724.001) angivit riktvärde för vibrationsnivåer som bör eftersträvas vid permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler. Riktvärdena speglar enbart vilka nivåer som bör uppfyllas för att klara en god miljö kvalitet med utgångspunkt från dagens kunskaper om störningsupplevelser. Riktvärdet är framtaget för att eliminera risken för störning från järnvägstrafik nattetid. Nivåerna avser utrymmen där människor stadigvarande vistas, främst utrymmen för sömn och vila. Angivet riktvärde för vibrationsnivåer vid nybyggnad är 0,4 mm/s.

Miljöbedömning

Vibrationsmätning har utförts i marken i Oskarsfridsområdet, Lilla Lomma. Högsta uppmätta vibrationshastighet vid tågpassage underskrider med mycket god marginal Banverkets riktvärde.

Buller

En utredning avseende buller inom planområdet från tågtrafik har utförts, "Beräkning av buller från tågtrafik vid Oskarsfrid", Akustikgruppen 2003-06-03. Denna utredning har lett till åtgärder i planförslaget. I planen ges bland annat plats för skyddsvall mot järnvägen. Planerad höjd ligger 4,0 m över rälsens överkant.

Miljöbedömning

Genomförandet av planen innebär att åtgärder vidtas avseende tågbuller så att riktvärden med en hög ambitionsnivå uppfylls. Därmed skapas en godtagbar akustisk miljö.

En utredning av miljöeffekter avseende buller inom planområdet från tågtrafik har genomförts. Denna utredning har lett till åtgärder i planen.

Medverkande

Detaljplanen baseras på ett planförslag som har utarbetats i samverkan med White arkitekter AB, Akustikgruppen AB genom Sven-Ingvar Thomasson, Max Olsson, WSP, avseende vibrationer, Erik Palmquist, PQ Geoteknik och miljö AB samt Mark- och Landskap AB genom Carl-Anders Jansson som utarbetat avsnittet om miljökonsekvenser samt i egenskap av landskapsarkitekt gestaltat området kring dammarna.

MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN
PLAN OCH BYGGKONTORET,
LOMMA KOMMUN

WHITE ARKITEKTER AB

Eva Sjölin
Stadsbyggnadschef

Sven Gustafsson,
Ulrika Eriksson
Arkitekter SAR/MSA

Detaljplan för del av Lomma 21:3 m. fl. Oskarsfrid, Lomma kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Allmänt

Utbyggnaden planeras ske i etapper med start 2006. Marköverlåtelse kommer att ske från AB Lomma Tegelfabrik till JM AB när planen vinner laga kraft. JM AB kommer att vara exploatör. Sju fastigheter i områdets norra del kan byggas med villor i egen regi.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och JM AB innan planen antages. Förutom arbeten på egen kvartersmark kommer exploatören också att utföra vissa andra arbeten, t. ex bullerskydd vid järnvägen.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid om 10 år från det datum den vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Lomma kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Inom den västra delen av planområdet regleras kvartersgator och kvartersparker som mark för enskilt ändamål.

Fastighetsbildning

Marken som är utlagd som allmän plats, NATUR eller SKYDD, ska genom fastighetsreglering överföras till Lomma kommuns ägo.

Genomförande av detaljplanen innebär bildande av ett antal fastigheter för bostadsändamål. Fastighetsbildningen ska i huvudsak motsvara illustrationskartans indelning i lämpliga bostadsfastigheter. Fastigheter för byggande i egen regi ska indelas i enlighet med illustrationskartan.

Gemensamhetsanläggningar

Oskarsfridsvägen kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning där befintliga och tillkommande fastigheter kommer att delta.

Nya gemensamhetsanläggningar inrättas för kvartersgator, kvartersparkar, sophus samt VA-anläggningar inklusive dagvattenhantering. Även ledningar och anläggningar för TV, telekommunikation och liknande ingår i gemensamhetsanläggningar.

Ledningsrätt

Rätt att framdra ledningar inom planområdet kan regleras med ledningsrätt eller servitut.

Fastighetsplan

Fastighetsbildningar bedöms kunna ske utan stöd av fastighetsplan.

Tekniska frågor mm

Exploatören ska anlägga nödvändiga bullerskydd (vall, stängsel och plank) vid järnvägen. Utförande och utbredning regleras i detaljplan och skall läggas fast i exploateringsavtal.

Genomförandeorganisation

Exploateringsavtal upprättas mellan JM AB och Tekniska förvaltningen i Lomma kommun.

Lantmätare Torsten Lind vid Tekniska förvaltningen har medverkat vid framtagande av genomförandebeskrivningen.

MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN
PLAN OCH BYGGKONTORET,
LOMMA KOMMUN

WHITE ARKITEKTER AB

Eva Sjölin
Stadsbyggnadschef

Sven Gustafsson,
Ulrika Eriksson
Arkitekter SAR/MSA