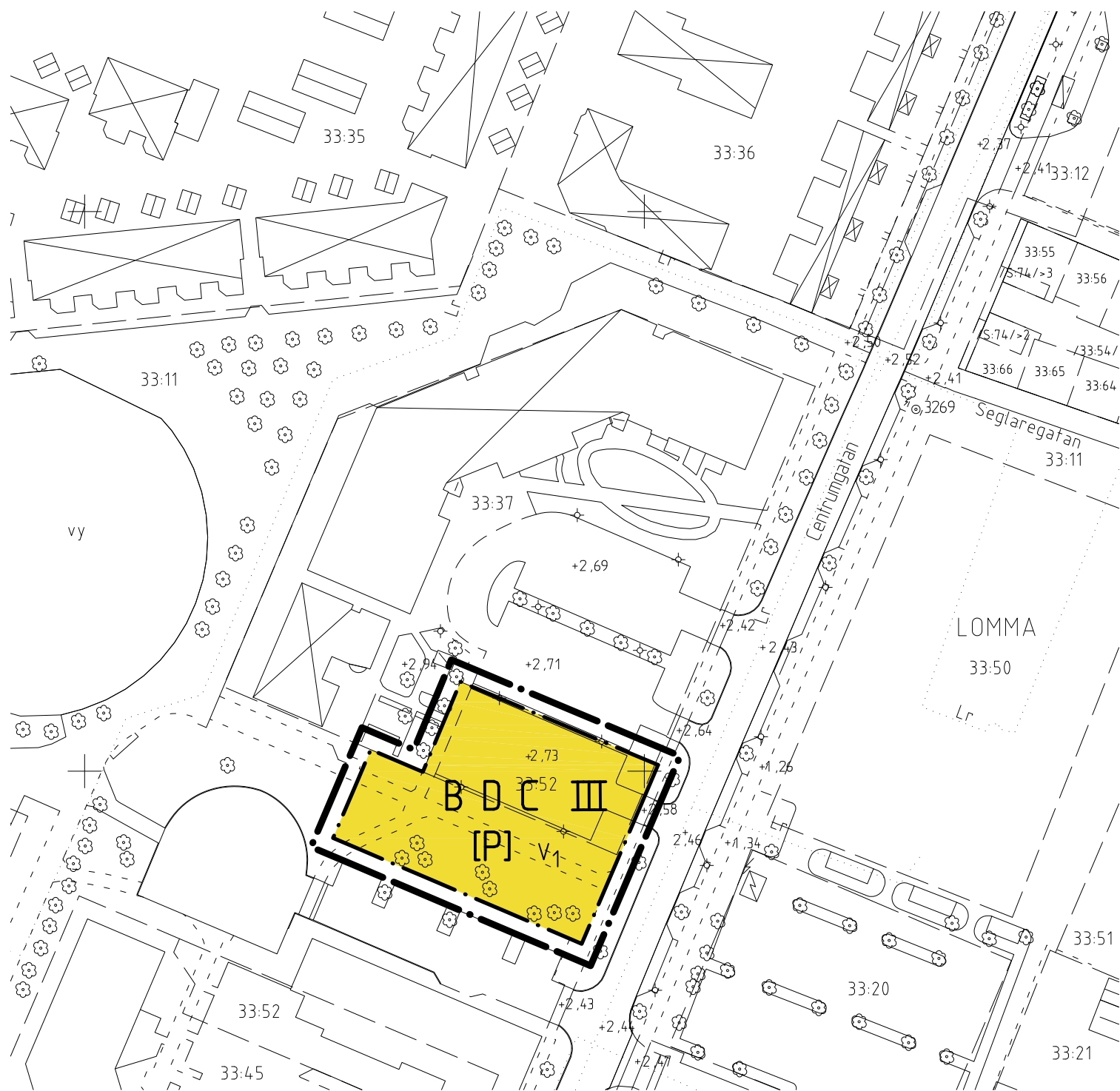
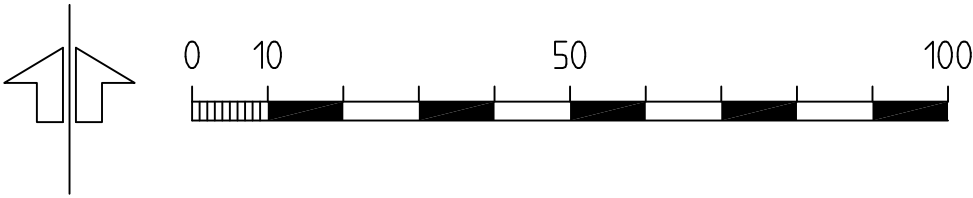




PLANKARTA



Grundkarta över
Lomma 33:37 m.fl. Havsblick
Lomma kommun, Skåne län
Upprättad 2011-04-27

SWECO

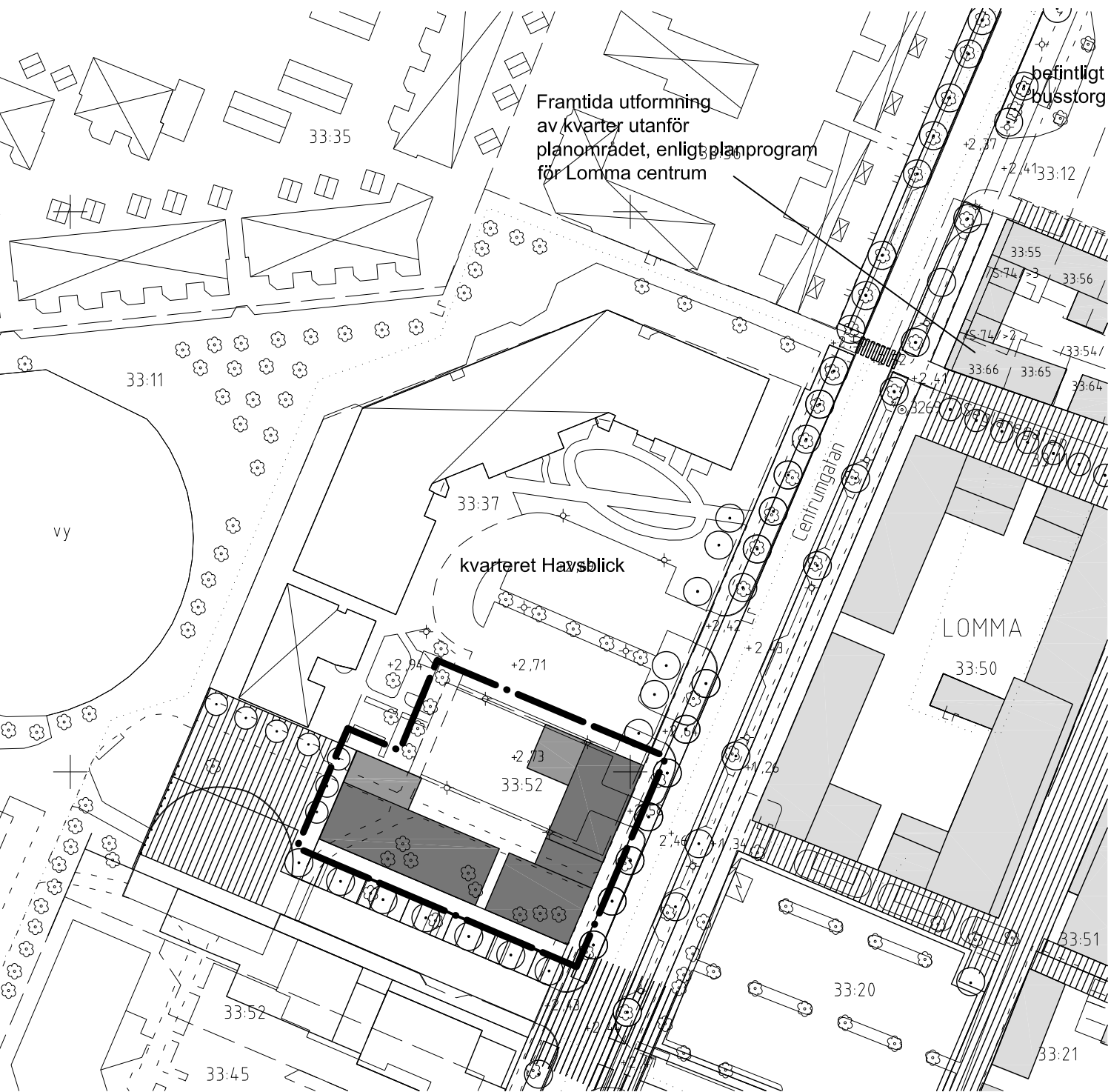
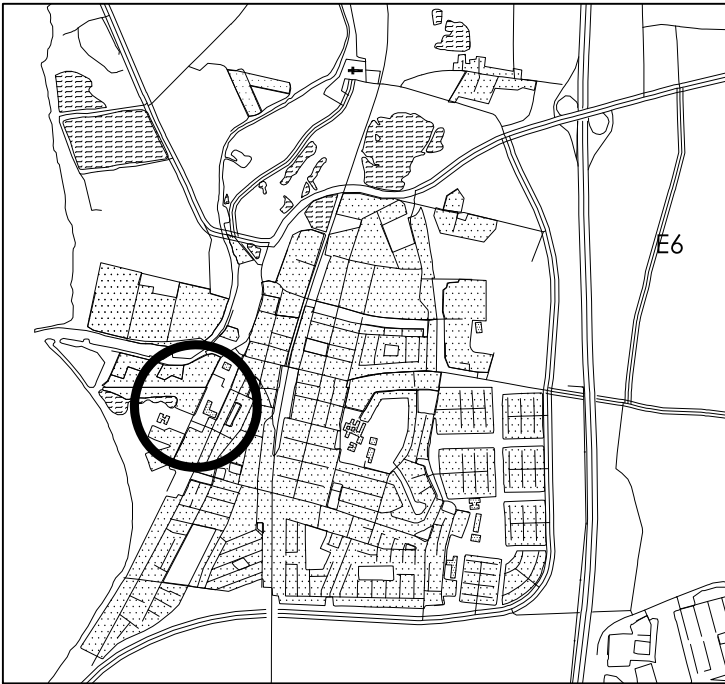
Yvonne Sierstam
Ingenjör

BETECKNINGAR

---	Fastighetsgräns
---	Fastighetsbeteckning
---	Ledningsgräns
⊗	Bostads- respektive uthus karterad efter husliv
⊗	Bostads- respektive uthus karterad efter takkontur
□	Allmän byggnad
⊗	Skärmtak
⊗	Transformator karterad efter husliv
---	Väggkant
---	Kantsten
---	Staket resp häck
○	Lövträd
+	Belysningsstolpe
○ 3257	Polygon- resp gränspunkt
+	Rutnätpunkt
273	Avvägd höjdpunkt

Skala 1:1000
Markklass III
Koordinatsystem i plan: SWEREF99 1330
Koordinatsystem i höjd: RH 2000

ORIENTERINGSKARTA LOMMA



ILLUSTRATIONSKARTA

■	ny byggnad, våningshöjd illustreras med ljus grå för låg byggnad och mörkt grå för högre byggnad
□	befintlig byggnad
■	framtida utformning av kvarter enligt planprogram för Lomma centrum och gällande detalplaner (utanför planområdet)

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Kvalitetsprogram
- Samrådsredogörelse
- Uttåtande efter utställning

UPPLYSNING

Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gäller anmälningsplikt för efterbehandling av mark. Anmälan skall inlämnas till tillsynsmyndigheten.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Mindre byggnadsdel som kan vara till fördel för byggnadens utseende och funktion får, efter Miljö- och byggnadsnämndens prövning, skjuta ut framför den fasad respektive över det takplan som bestämmelser och gränser på kartan anger.

GRÄNSBETECKNINGAR

---	Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
---	Användningsgräns
---	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

kvartersmark

BOC(P)	Bostäder, vård samt centrumverksamhet. Dessförinnan får tillfällig parkeringsplats anordnas.
--------	--

MARKENS ANORDNANDE

mark och vegetation

Lägsta markhöjd för ny bebyggelse skall vara +2,6 meter.

Kvartersmark får underbyggas med underjordiskt garage

Planområdet skall innehålla gemensam friyta för närlek och allmän uppehållsyta. Friyta för lek och utevistelse skall prioriteras framför yta för parkering och komplementbyggnader.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

För kvartersmark gäller, utöver planbestämmelser för placering, utformning och utförande, att bebyggelsen skall utformas i överensstämmelse med särskilt kvalitetsprogram, som ingår i planhandlingarna.

placering

Nya byggnader skall placeras i kvartersgräns mot allmän plats, där annat ej anges.
Nya byggnader skall i huvudsak placeras enligt illustrationskarta.

Byggnader skall placeras så att god tillgänglighet för räddningsfordon uppnås

utformning

Kvarteret skall innehålla en variation av byggnader av olika höjd, med eller utan inredd vind eller en indragen fjärde våning. Bebyggelsen skall upplevas som småskalig och varierad såväl i horisontalled som i vertikalled, i enlighet med de önskemål som uttrycks i kvalitetsprogram för centrum och i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationskartan.

På byggnad av publik karaktär och/eller med utmärkande placering kan spiror, torn el dyl få uppföras i byggnadshörn.

Tak skall utformas med antingen flack takvinkel på maximalt 22 grader eller med sadeltak med brant takvinkel på 38-45 grader.

Byggnader skall utformas som individuella huskroppar. Bostadsentréer som vetter mot gata skall vara tydligt och vackert bearbetade. Längre sammanhängande huslängor skall utformas så att varje trapphusenhet/entré framhävs. Varje enhet i flerbostadshus får vara högst 25 meter lång och en- och tvåbostadshus betydligt kortare.

Högst en tredjedel av taklängden får upptas av takkupa.

III	Högsta antal våningar
V ₁	Utöver högsta antal våningar får inredd vind eller indragen takvåning anordnas. Eventuell takvåning skall vara tydligt indragen från alla fasader som vetter mot allmän plats och får omfatta högst 50% av byggnadsarean (BYA).

utseende

Fasadmateriell skall vara i huvudsak tegel eller slamtat tegel. Inslag av puts får förekomma.

Takmaterial skall vara tegel, papp, slätplåt, fibercement- eller cementplattor. Tak på huvudbyggnad får också utgöras av så kallat biotoptak (det vill säga ett vegetationsbeklätt tak, t ex sedum, där sammansättningen av växter avser främja biologisk mångfald). Tak på komplementbyggnad skall utgöras av biotoptak.

STÖRNINGSSKYDD

Nya byggnader skall utformas så att gällande riktvärden för trafikbuller inte överskrids. Alla lägenheter skall ha tillgång till en bullerskyddad uteplats. Lägenheter med fönster mot Centrumgatan skall ha minst ett sovrum orienterat mot bullerskyddad sida.

Bebyggelse mot Centrumgatan skall ha friskluftstak skyddade från avgaser.

MARKFÖRORENINGAR

Marken skall vara efterbehandlad innan den tas i bruk för sitt ändamål.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandeliden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

Marklov krävs för fällning av träd. Träd som måste fällas på grund av skada eller sjukdom skall kompenseras med nyplantering med motsvarande stamomfång.

Redovisning av tänkt markutformning skall göras i samband med bygglov.

DETALJPLAN FÖR

Lomma 33:52 och del av 33:11

OMRÅDE VID HAVSBLICK

LOMMA, LOMMA KOMMUN, SKÅNE LÄN

MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN, PLAN- OCH BYGGKONTORET 2011-08-23	SWECO Architects AB 2011-08-23
---	-----------------------------------

Nicolas Cronberg Chef för miljö- och byggförvaltningen	Gunilla Wembe Arkitekt SAR/MSA
---	-----------------------------------

Åse Andréasson Landskapsarkitekt	Boel Andersson Planeringsarkitekt FPR/MSA
-------------------------------------	--

ANTAGANDEHANDLING



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Lomma 33:52 och del av 33:11– Område vid Havsblick

Lomma, Lomma kommun

Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Plankarta med planbestämmelser

Illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Kvalitetsprogram för Lomma centrum, 2006-08-23, rev 2011-05-31

Samrådsredogörelse

Utlåtande

I anslutning till detta och tidigare detaljplanearbeten har även följande handlingar och underlagsmaterial upprättats som ligger till grund för utformningen:

Bedömning av behov av miljöbedömning 2007-05-28

Översiktlig geoteknisk undersökning (Tyréns 2006-01-26, 2007-05-22)

Översiktlig miljögeoteknisk undersökning (Tyréns 2006-01-26, 2007-05-22)

Bullerutredning för DP Hamntorget och Centrumtorget (Trivector 2006-03-24)

Trafikutredning Lomma centrum (Trivector 2006-03-29)

Parkeringsutredning kvarteret Havsblick (Tyréns 2011-04-29)

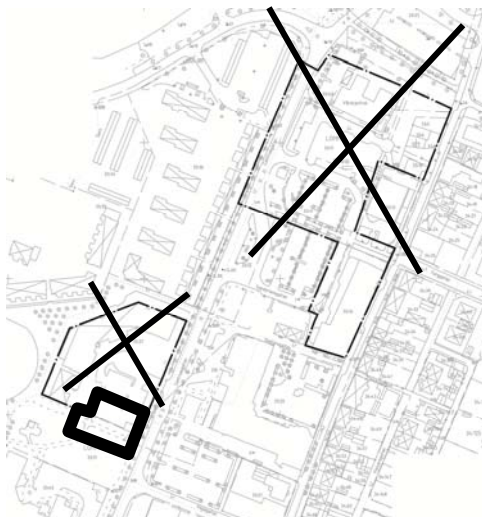
PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

Kommunstyrelsen godkände 2006-08-30 § 174 planprogrammet för Lomma centrum med stationsområdet. Samtidigt beslutade kommunstyrelsen att ge miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Lomma 33:13 m fl, område kring Sandstensgatan. Denna plan har varit utställd för samråd från 2007-06-20 till 2007-07-21 och för utställning 2010-12-09 – 2011-02-11.

Efter utställningen av detaljplanen för Lomma 33:13 m fl, område kring Sandstensgatan, beslutades att enbart södra delen av planen, det vill säga kvarteret Havsblick, skulle gå vidare till antagande i ett första skede. Detta på grund av att diskussioner uppkommit i samband med utställningen angående vilka fastigheter som skulle ingå i planområdet. Inför antagandet beslutades även att fastigheten Lomma 33:37 skulle utgå ur planen. Denna planhandling omfattar således endast ett område söder om Havsblick (Lomma 33:52 och del av Lomma 33:11). Omfattningen av detta markområde, samt planbestämmelserna för detsamma, är oförändrat jämfört med tidigare planskeden.

Kartan visar de två delområden som ingick i tidigare planhandlingar (i samråd och utställning). Överkryssat område ingår inte längre i planen utan enbart det delområde som är inringat.



Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra ytterligare byggrätt för boende/vårdboende med 36 lägenheter inom kvarteret Havsblick. Planen hanteras med normalt planförfarande.

Planprogram för Lomma centrum

Sammanfattande förutsättningar och rekommendationer i planprogrammet redovisas nedan:

Planprogrammet redovisar de tekniska och formella förutsättningarna i form av tidigare utredningar, planer och andra beslut. Programmet utgör också en redovisning av pågående delprojekt och deras respektive förutsättningar och status. Inom ramen för programarbetet har vidare ett antal utredningar av såväl övergripande som konkret natur utförts och dessa redovisas också. Varje avsnitt återger slutsatser och utgångspunkter för det fortsatta planarbetet. Planprogrammet omfattar också ett förslag till kvalitetsprogram för utformningen av främst den offentliga miljön i området och en belysning av konsekvenserna av de förändringar som beskrivs.

Inom ramen för den godkända projektbeskrivningen har ett antal huvudmål för utvecklingen inom centrumområdet uttryckts. De är baserade på ambitioner, uttryckta i en mångfald tidigare utredningar och beslut, t ex den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 2000, den fördjupade översiktsplanen för Lomma tätort, planprogrammet och följande detaljplanearbeten för Lomma Hamn samt tidigare utredningar om centrumområdet.

- *attraktionskraften hos handelscentrum skall stärkas genom bl a förbättrad stadsmiljö, större mångfald i utbudet och ökat inslag av bostäder*
- *den förbättrade stadsmiljön skall framförallt utmärka sig genom större stadsmässighet i Lommaskala av den typ som utvecklas i Lomma Hamn – intressanta och intima gaturum i varierad småskalig bebyggelse*
- *samspel skall finnas mellan kommersiella och allmänna verksamheter – t ex bedöms biblioteket medverka till aktivitet och attraktivitet i stadslivet som kommer även handeln till del och vice versa*
- *målet är en sådan funktionsblandning att livaktigheten bidrar till säkerhet och trygghet i miljön*
- *stationsområdet skall utvecklas till en attraktiv knutpunkt med mer än trafikfunktioner – service, allmänna platser, trivsam stadsmiljö etc*
- *kopplingarna mellan de tre starkaste polerna i centrumområdet – handelscentrum, Lomma Hamn och stationsområdet – skall utvecklas som både attraktiva stråk och bra kommunikationsmöjligheter; inte minst kollektivtrafikstråket skall ha en sådan utformning att det bidrar aktivt till helhetsmiljön*
- *helhetsstruktur, detaljplaner och delprojekt skall ha sådan utformning att de medger flexibilitet i genomförandet – om genomförandet dröjer i ett delprojekt skall det inte behöva innebära att andra projekt hindras eller att helhetsidén behöver gå förlorad.*

Huvudmålen avspeglar en grundläggande syn på såväl god funktion och funktionsblandning som attraktivitet och stadsmässighet i helhetsmiljön som ska ses som vägledande för fortsatt planarbete.

Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram för Lomma centrum utarbetades i samband med framtagandet av planprogrammet för Lomma centrum. Kvalitetsprogrammet ger riktlinjer om utformning och gestaltning av offentliga rum respektive bebyggelse på kvartersmark. För offentliga rum och bebyggelse gäller således att utformning ska ske i överensstämmelse med kvalitetsprogrammet.

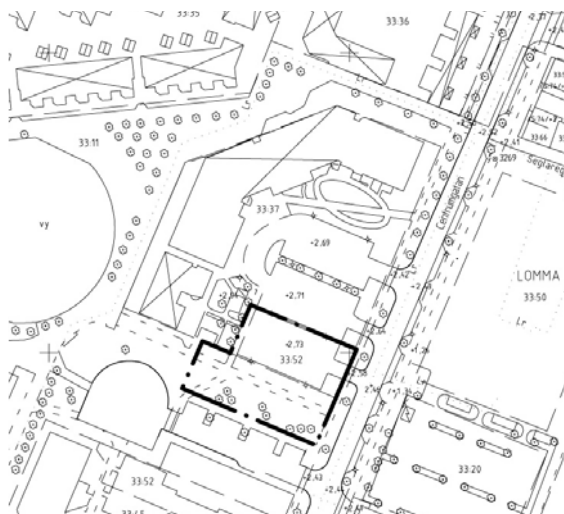
Kvalitetsprogrammet omfattar Lomma centrum och kompletteras i takt med att nya detaljplaner upprättas inom området. Den version av kvalitetsprogrammet som medföljer denna plan är bindande inom planområdet och rådgivande i resten av Lomma centrum.

PLANDATA

Läge och areal

Planen omfattar det område som kallas kvarteret Havsblick, det vill säga fastigheten Lomma 33:37, del av Lomma 33:52 samt en intilliggande mindre del av Lomma 33:11.

Planområdet omfattar ca 1500 kvadratmeter.



Planområdet

Markägoförhållanden

Fastigheten Lomma 33:37 är privatägd. Lomma 33:11 och Lomma 33:52 ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för kustzonen, enligt MB 4 kap 1§ och 4§. Planen bedöms dock inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset eftersom den nya bebyggelse som föreslås inom planområdet endast utgör ett mindre tillägg till befintlig bebyggelse inom redan exploaterat område.

Planområdet berörs inte av några områdesskydd eller förordnanden.

Översiktliga planer

Planområdet omfattas av Översiktsplan 2000 för Lomma kommun (antagen 2001-05-03), Fördjupad översiktsplan för Lomma tätort (antagen 2003-01-30) och Ortsanalys för Lomma (september 2001).

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i de översiktliga planerna.

Detaljplaner

Planområdet omfattas till större del av detaljplan för Lomma centrum som vann laga kraft 1984-09-06.

Kvarteret Havsblick ingick tidigare i detaljplan för Lomma 33:20, m fl, Centrumtorget med omgivning, men undantogs efter utställningen respektive i samband med antagandet av planen.

Markytan sydväst om kvarteret Havsblick, på plankartan markerat med TORG, omfattas av detaljplan för Lomma 33:20, m fl, Centrumtorget med omgivning.

Planprogram för Lomma Hamn

Planprogram för Lomma Hamn (fastställt av Kommunfullmäktige 2003-02-27 och reviderat 2005-08-25 med ny placering av biblioteket samt kompletterat av kommunfullmäktige 2006-06-15) omfattar det tidigare industriområdet i hamnen, Brohus, de berörda delarna av Habo på ömse sidor Södra Västkustvägen, det framtida Hamntorget och södra delen av Fladängen. Centrumområdet ingår inte i det formella programbeslutet utan betecknas i programmet som utredningsområde.

I planprogrammet betonas kopplingen mellan Lomma Hamn och centrum som en nyckelfråga. Utbyggnaden av Lomma Hamn kommer att vara beroende av ett samspel med centrum och dess verksamheter, men är också samtidigt en hävstång för utvecklingen av detta.

Bostads- och markförsörjningsprogram

I Bostads- och markförsörjningsprogram 2010-2023 (godkänd av kommunstyrelsen den 7 april 2010) anges en tänkbar byggstart för bebyggelsen i planområdet runt år 2014. Delar av den nya detaljplanen bedöms kunna genomföras tidigare än så. Den nya bebyggelsen inom kvarteret havsblick bedöms kunna påbörjas 2012.

Energiplan

Kommunfullmäktige antog år 2008 en energiplan för kommunen. Denna gäller för perioden 2009-2012.

Miljöbedömning

Miljö- och byggförvaltningen har gjort bedömningen att förslaget till detaljplanen inte ger upphov till en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 13§ miljöbalken. En särskild miljökonsekvensbeskrivning ska därför inte upprättas. De miljöfrågor som har bedömts vara av vikt redovisas i denna planbeskrivning under rubriken miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Bebyggelsen i de centrala delarna av Lomma präglas idag, bortsett från Strandvägen och stationsområdet, av en stor blandning där enskilda partier kan ha en god utformning men där helhetsupplevelsen kan framstå som splittrad. Inslaget av obebyggda och ogestaltade restytor är stort. Planerad ny bebyggelse i tätortens centrala delar medför en välgörande förtätning, präglad av småskalighet, där den nya bebyggelsen blir en länk mellan befintliga områden och ger stadga åt de offentliga rummen.

Detaljplanen baseras i huvudsak på det förslag till nybebyggelse inom planområdet som redovisas i planprogrammet för Lomma centrum.

Förslaget har som utgångspunkt att i nybebyggelsen återskapa den småskaliga karaktären i centrumområdets bebyggelse och med både detta och sitt nya bostadsbestånd bidra till en större livaktighet i centrum. Kompletteringen innebär också att den offentliga miljön – torg och gaturum – får en tydligare inramning.

Inom kvarteret Havsblick finns idag bostäder och servicelägenheter i flerbostadshus. Inom detta kvarter ges i planen möjlighet till ytterligare bebyggelse för boende- och vårdändamål samt centrumverksamheter. 36 nya lägenheter för vårdboende bedöms rymmas inom planområdet.

Begreppet centrumverksamheter innefattar all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. I ändamålet centrum ingår exempelvis butiker, service, kontor och restauranger med mera. Verksamhet bör finnas i bottenvåningarna, vilket ger liv åt centrumområdet.

Utformning och placering

Planerad ny bebyggelse inom hela centrumområdet, inkluderande kvarteret Havsblick, ska ha en småskalig karaktär. Husen ska huvudsakligen utgöras av 3-våningshus med och utan inredd vind eller med en indragen takvåning, det vill säga takfotshöjden begränsas till tre våningar. Om takvåning anordnas ska denna vara tydligt indragen från alla fasader som vetter mot allmän plats så att karaktären av trevåningsbebyggelse bevaras. Eventuell indragen takvåning ska vara av lätt karaktär mot allmän plats. Takterrasser får gärna förekomma.

Inslag av lägre bebyggelse i ett eller två våningsplan bör finnas inom kvarteret, i enlighet med kvalitetsprogrammet och illustrationskartan, så att en variationsrikedom uppnås.

Byggnadernas höjd begränsas i planen med hjälp av angivet högsta antal våningar på plankartan. Mindre byggnadsdel som kan vara till fördel för byggnadens utseende får emellertid, efter särskild prövning, skjuta upp över högsta tillåtna antal våningar. Spiror, torn eller dylikt får uppföras i byggnadshörn på byggnad av publik karaktär och/eller med utmärkande placering.

Den nya bebyggelsen ska uppfattas som småskalig och varierad såväl i horisontalld som i vertikalld. Byggnaderna ska därför utföras som individuella huskroppar där flerbostadshus inte får överstiga en längd om cirka 25 meter och mindre hus bör vara betydligt kortare. Bostadsentréer som vetter mot allmän plats ska ges en tydlig och omsorgsfull utformning.

Ett rikt taklandskap, tack vare en blandning av olika våningsantal, och ett fåtal olika taklutningar skapar variation, men också en övergripande sammanhållen karaktär. Tak på en- och tvåvåningshus ska i huvudsak utformas som branta sadeltak med en taklutning på 38-45 grader men något enstaka inslag av hus med flackt tak, med eller utan takvåning, kan inom centrumområdet tillåtas efter miljö- och byggnadsnämndens prövning. Högre hus får utformas med flackare tak. Dessa får dock i så fall inte ha en taklutning som överstiger 22 grader.

Byggnaderna ska utföras med fasader av, i huvudsak, tegel eller slammat tegel, med inslag av puts. Indragen takvåning får dock utformas med inslag av trä, plåt, fibercementskivor eller dylikt.

Takmaterial inom planområdet ska vara tegel, papp, slätplåt eller cementplattor. Där det är tekniskt möjligt får tak även utformas med så kallat biotoptak. Med biotoptak avses ett vegetationsbeklätt tak där växtvalet kan ge de biotoper man önskar i området. Biotoptaket är därmed en form av "grönt tak" som kan utgöras exempelvis av sedum, men också av annan vegetation. De gröna taken får, med medveten växtsammansättning, dubbel funktion; dels som vattenhållande, vilket är viktigt för dagvattenhanteringen i området och dels som medel för att öka den biologiska mångfalden i staden. Vid val av gröna tak inom planområdet är det viktigt att taken till sin karaktär utformas på ett stadsmässigt sätt, i överensstämmelse med omgivande centrumbebyggelse. För komplementbyggnader gäller i planen krav på att dessa ska utformas med biotoptak.

Där ny bebyggelse gränsar mot allmän plats ska huset placeras i kvartersgräns så att det publika rummet får en tydlig avgränsning och intimitet.

Även parkeringsytor ska avgränsas på ett tydligt sätt mot omgivande ytor, exempelvis med avvikande markbeläggning, häckar eller trädplanteringar.

Gestaltning av bebyggelse ska följa intentionerna i kvalitetsprogrammet för Lomma centrum.

Gator och trafik

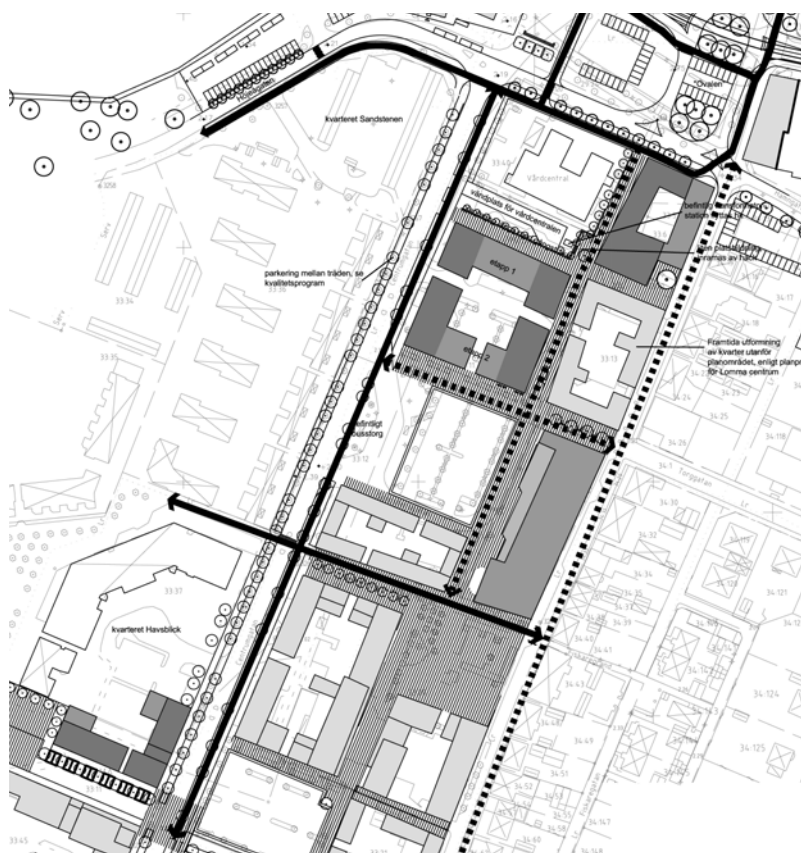
Kollektivtrafik

Knappt 100 meter norr om planområdet ligger busstorget. Här har kollektivtrafiken i Lomma idag sin tyngdpunkt. Ambitionen är dock att senast när Lommabanan börjar trafikeras med persontåg (tidigast år 2015) ska kollektivtrafiken samlas vid stationen och utgöra en tydlig och lättillgänglig knutpunkt – eventuellt redan innan tågtrafiken kommit igång. Detta innebär att hållplatsen vid Centrumgatan förlorar denna roll som knutpunkt men finns kvar som den hållplats som ligger närmast centrum och planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Centrumgatan har nyligen genomgått en ombyggnad. I samband med detta har tidigare gång- och cykelväg flyttats till gatans östra sida, i enlighet med kvalitetsprogrammet för Lomma centrum. På gatans västra sida, intill kvarteret Havsblick, finns efter ombyggnaden enbart gångbana.

Nedan visas en karta med gång- och cykelvägar i anslutning till planområdet.



Förslag till gång- och cykelvägar inom Lomma centrum.

Heldragna linjer visar gång- och cykelväg separerad från biltrafik.

Streckad linje representerar gång- och cykelstråkens sträckning på torgytor eller i blandtrafik med bilar.

Parkering

Parkeringsbehovsutredning utfördes för Lomma centrum i samband med utarbetande av planprogram för området. Utredningen utfördes i tre steg. Först gjordes en parkeringsräkning, där samtliga parkeringar inom planområdet, och beläggningen på dessa vid ett par olika tillfällen, inventerades. Efter det undersöktes var det kan finnas mark som kan komplettera eller ersätta nuvarande parkering. Sist utfördes en behovsberäkning för det nya centrum. Behovsberäkningen baserades på ett fullt utbyggt centrum, där samtliga tillgängliga ytor tagits i anspråk.

Enligt planprogrammet är närbelägna och väl utformade parkeringsmöjligheter avgörande för en god funktion hos centrum, dess affärsliv och service.

Vid inventeringen av nya parkeringsmöjligheter har ambitionen i planprogrammet varit att parkering för den nya bebyggelsen ska lösas inom respektive kvarter.

En fördjupad parkeringsutredning har senare genomförts för hela Lomma centrum som visar var parkeringsmöjligheter kommer att finnas när hela området är utbyggt i enlighet med planprogrammet. Utredningen redovisar även i detalj vilket behov och vilka möjligheter till parkering som kommer att finnas under de olika skedena i utbyggnaden.

I denna utredning poängteras vikten av en god tillgång till handelsnära parkering för utveckling av centrum och att anställdas parkering sker utanför centrumområdet.

Parkering för de boendes och arbetandes behov ska i huvudsak lösas inom kvartersmark. Visst samutnyttjande av parkeringsplatser mellan boende och verksamheter kommer dock sannolikt att krävas inom centrumområdet som helhet. Om parkering för anställda inte anordnas inom kvartersmark, måste parkering ske utanför centrumområdet. Markparkering i centrum är främst till för besökare.

Parkering inom planområdet

Planen medger att mark inom planområdet får användas för tillfällig parkering. Vidare möjliggörs underjordisk parkering inom planområdet.

Omkring planområdet finns flera ytor för parkering. Kommunen undersökte i april 2011 belägningsgraden på de parkeringsplatser i området som inte är privata. Undersökningen visade att belägningsgraden generellt är låg på parkeringsplatserna.

Framtida parkeringsbehov för bebyggelsen inom planområdet bedöms uppgå till 17 parkeringsplatser. Parkeringsplatserna fördelas på behovet för besökare (4 platser), hemtjänst/tjänstebil (1 plats), samt personal (12 platser). Behovet för personal bedöms kunna tillgodoses genom parkeringsytor som finns öster om Centrumgatan medan besökare och hemtjänst/tjänstebil kan nyttja de platser som tillkommer längs Vegagatans norra sida.

Service

Kommersiell service finns inom Lomma centrum, i direkt anslutning till planområdet.

Området är också välförsörjt vad gäller den kommunala servicen. Ca 400 meter nordöst om planområdet ligger Vinstorpskolan som erbjuder förskola samt skola upp till och med tredje klass. På ungefär samma avstånd norrut från planområdet byggs den nya Fladängskolan, som enligt planerna ska ta emot barn från förskola upp till och med klass fem. Fladängskolan beräknas stå klar i juli 2012. Närmaste skola för de äldre barnen, klass 4-9, är Pilängskolan ca 1 km österut.

Mark och vegetation

Planområdet består idag av parkering och gräsmatta med trädplanteringar.

I detaljplaneförslaget regleras att friyta som möjliggör lek och utevistelse ska finnas inom kvarteret. Ytterligare områden för lek och utevistelse finns inom parkområdena väster om planområdet.

Balanseringsutredningar har genomförts för hela centrumområdet samt i detalj inom detaljplaneområdena för Hamntorget och Centrumtorget.

Balanseringsutredning görs med avsikten att gröna värden och funktioner som finns i form av träd, buskar, gräsytor etc. inte ska minska i samband med exploatering. Gröna värden som försvinner ska så långt möjligt ersättas, dvs balanseras, inom eller utanför exploateringsområdet.

Utemiljöerna inom kvarteret ska utformas så att det uppnås balans mellan förlorade och återskapade gröna värden inom planområdet.

Fornlämningar

Ombyggnaden inom Lomma centrum berör inga av Riksantikvarieämbetet registrerade fornlämningar. Skulle fornlämningar ändå påträffas i samband med markarbeten inom planområdet skall arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Geoteknik

Den geotekniska undersökningen visar att marken inom hela området utgörs av fyllning som överlagrats med, på några platser, lera med över- och inlagrade sandsediment. I något område består överlagringen av enbart sand och ett annat av sand med överlagrade siltsediment.

I undersökningen redovisas rekommendationer för grundläggning av byggnader, anläggning av hårdgjorda ytor, schaktarbeten, grundvattensänkning och kompletterande undersökningar.

Miljöpåverkan

Ökning av vägtrafiken

Framtida trafikmängder har beräknats för Lomma centrum som helhet i samband med planprogrammet. Dessa beräkningar har förutsatt en full utbyggnad av Lomma Hamn och har gjorts med och utan en utbyggnad av trafikplats på väg E6 vid Vinstorp respektive i södra Lomma.

Inom och i närheten av planområdet är Centrumgatan den gata som står för den största delen av trafiken. Trafikmängden på Centrumgatan, med dagens bebyggelse och med Lomma hamn utbyggt, har beräknats till ca 6000 f/d. Efter utbyggnad av Lomma centrum beräknas trafiken på Centrumgatan öka med ca 1500 f/d.

Med utbyggnad av trafikplats Vinstorp eller trafikplats södra beräknas ökningen av trafiken på Centrumgatan, med nuvarande bebyggelse och med Lomma hamn utbyggt, bli 1000 respektive 1400 f/d.

Trafikbuller

Riksdagen har antagit följande riktvärden för buller vid nybyggnation av bostäder: Ekvivalentvärdet (genomsnittsvärde) för buller från vägtrafik får vara högst 30 dB(A) inomhus och högst 55 dB(A) utomhus vid fasad. Bullernivån får vara maximalt 70 dB(A) utomhus vid uteplats och 45 dB(A) inomhus nattetid.

Bullerberäkningar för bebyggelsen utmed Centrumgatan och Strandvägen samt Vegagatan har utförts i samband med detaljplanarbetena för Hamntorget och Centrumtorget. Dessa beräkningar har i delar bedömts vara tillämpliga även för detta planarbete. Bullerutredningens resultat för den norra byggnaden på västra sidan av Centrumgatan (i detaljplanen för Centrumtorget) anses vara representativ för bebyggelsen inom planområdet för denna detaljplan.

Den ekvivalenta bullernivån beräknas vid fasader längs Centrumgatan bli högst 61 dB(A) och den maximala nivån 78 dB(A), dvs överskridande av

riktvärdena vid nybebyggelse gällande såväl ekvivalenta som maximala bullernivåer. Bestämmelse har införts på plankartan med betydelsen att Riksdagens riktvärden inte får överskridas. Bestämmelsen anger vidare att varje lägenhet ska ha tillgång till en bullerskyddad uteplats.

Översvämningsrisk

Inom planområdet ligger marknivån över 2,4 m. En sammanställning av tillgängliga resultat av olika scenarier för höjning av vattenståndet i haven till följd av klimatförändringen, ger ett medelresultat för höjning av vattenståndet med ca 0,5 m på 100 års sikt.

Med utgångspunkt från nuvarande kunskaper bedöms en lägsta marknivå för nya byggnader om +2,6 m vara tillräcklig för att undvika översvämningar med allvarliga konsekvenser. Lägsta markhöjd för ny bebyggelse säkerställs på plankartan genom planbestämmelse.

Eftersom befintlig bebyggelse inom planområdet, och i anslutning till planområdet, ligger förhållandevis lågt föreligger risk för översvämning. Åtgärder har dock vidtagits i syfte att förebygga detta i form av en ny dagvattenpumpstation på Hamntorget samt att dagvattenutloppen försetts med backventiler. Vidare utredningar och åtgärder kommer sannolikt att krävas för att säkra bebyggelsen i centrum.

Förorenad mark

Undersökningar avseende markföroreningar genomfördes för planområdet i samband med framtagandet av detaljplan för Centrumtorget.

Generellt bedöms risken för föroreningar i mark, i halter som kräver saneringsåtgärder, som liten inom planområdet. Inför exploateringen ska dock kompletterande miljögeotekniska undersökningar utföras för att i detalj klargöra behov av åtgärder etc.

På plankartan har införts en bestämmelse som säger att marken ska vara efterbehandlad innan den tas i bruk för sitt ändamål. Skyldigheten att anmäla efterbehandlingsarbeten till tillsynsmyndigheten har tydliggjorts genom en upplysning på plankartan.

Radon

Markradonhalten har uppmätts inom de i norr och i söder angränsande detaljplaneområdena Hamntorget och Centrumtorget inom ramen för dessa planarbeten. Marken har här funnits vara av lågrisk beträffande markradon, vilket även kan antas inom det aktuella planområdet. Inga särskilda skyddsåtgärder vad gäller markradon bedöms vara nödvändiga.

Miljökvalitetsnormer

Föreslagen utbyggnad inom planområdet kommer att leda till en viss ökning av trafiken i området. Den sammanlagda trafikmängden bedöms dock inte ge upphov till luftföroreningar som överskrider gällande miljökvalitetsnormer.

Tillgänglighet

Vid kommande gestaltning inom kvartersmark ska höga krav avseende tillgänglighet för personer med funktionshinder ställas. I Kvalitetsprogram för Lomma centrum ges riktlinjer och principer för hur byggnader och allmänna platser placeras och utformas så att trygga och säkra miljöer skapas.

Säkerhet och trygghet

Frågan om trygghet har studerats inom ramen för planprogrammet. I detta konstateras att överblickbarheten och kvarterens storlek är viktiga faktorer för upplevelsen av trygghet. Entréer och fönster som vetter mot allmän plats bidrar till trygga miljöer. Mörka prång och passager ska undvikas. Affärer eller verksamheter med upplysta fönster bör finnas i bottenplan i det nya kvarteret.

Gator inom hela centrumområdet utformas för att uppmuntra till en lägre hastighet. Exempelvis bidrar trädplantering och sidoparkering längs Centrumgatan till detta. Vidare anläggs gång- och cykelstråk separat från biltrafik i stor utsträckning. Vid korsningspunkter mellan olika trafikslag studeras trafiksäkerheten särskilt. Här behövs även en ljussättning som synliggör de oskyddade trafikanterna.

Teknisk försörjning

I planen ges möjlighet att anlägga så kallade biotop (vegetationsbegräddade tak) på huvudbyggnader. Denna typ av tak får en vattenhållande funktion vilket underlättar dagvattenhanteringen i området. För komplementbyggnader gäller i planen krav på att dessa ska utformas med biotop.

Dagvatten behöver utjämnas och instängda områden bör om möjligt undvikas. Särskild hänsyn till höjdsättning är viktig då området är lågt och kan vid extrema vattenstånd översvämmas. Lämpligen utformas markytan så att ytvatten kan avrinna efter en sådan översvämning.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Magnus Juhlin, Plan- och byggkontoret
Åse Andréasson, Plan- och byggkontoret
Ola Gustafsson, Miljökontoret
Bengt Lavesson, Tekniska förvaltningen
Lennart Persson, Tekniska förvaltningen
Lars Nordhemmer, Tekniska förvaltningen

Kristina Johansson, Kommunledningskontoret
Per Nilsson, Tekniska förvaltningen
Torsten Lindh, Tekniska förvaltningen
Ingemar Nilsson, Tekniska förvaltningen
Lotta Ahlfors, Tekniska förvaltningen

Miljö- och byggförvaltningen
Lomma 2011-08-23

Nicolas Cronberg	Åse Andréasson
Chef Miljö- och byggförvaltningen	Landskapsarkitekt

SWECO Architects AB
Malmö 2011-08-23

Gunilla Wembe	Boel Andersson
Arkitekt SAR/MSA	Planeringsarkitekt FPR/MSA

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Lomma 33:52 och del av 33:11 – Område vid Havsblick

Lomma, Lomma kommun

Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen genomföres med normalt planförfarande. Detaljplanen beräknas vara antagen under sommaren 2011.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

De delar av fastigheterna Lomma 33:52 och 33:11 som omfattas av planen kommer att ändras genom fastighetsreglering.

EKONOMISKA FRÅGOR

Erforderlig omläggning av befintliga ledningar inom planområdet bekostas av exploatören.

Respektive fastighetsägare ansvarar för kostnader vid sanering av förorenad mark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Torsten Lindh, Tekniska förvaltningen

Magnus Juhlin, Plan- och byggkontoret

Åse Andréasson, Plan- och byggkontoret

Miljö- och byggförvaltningen
Lomma 2011-08-23

Nicolas Cronberg
Chef Miljö- och byggförvaltningen

Åse Andréasson
Landskapsarkitekt

SWECO Architects AB
Malmö 2011-08-23

Gunilla Wembe
Arkitekt SAR/MSA

Boel Andersson
Planeringsarkitekt FPR/MSA